



**UNIWERSYTET EKONOMICZNY
W POZNANIU**

Załącznik nr 1
do „Polityki mieszkaniowej Miasta
Poznania na lata 2017-2027”.

Diagnoza potrzeb mieszkaniowych

Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznanianów

Zleceniodawca:

Urząd Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań

Wykonawca:

Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
ul. Powstańców Wlkp. 16, 61-895 Poznań

Poznań, dnia 4 grudnia 2015 roku

Raport sporządziła:

dr Monika Matusiak

Dyrektor Centrum Polityk Publicznych

Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.

Autorzy:

Dr Monika Matusiak

Dr Sławomir Palicki

Dr Łukasz Strączkowski

Analizy statystyczne:

Dr Wojciech Roszka

Dr Maciej Szymkowiak

Koordinacja realizacji badań terenowych

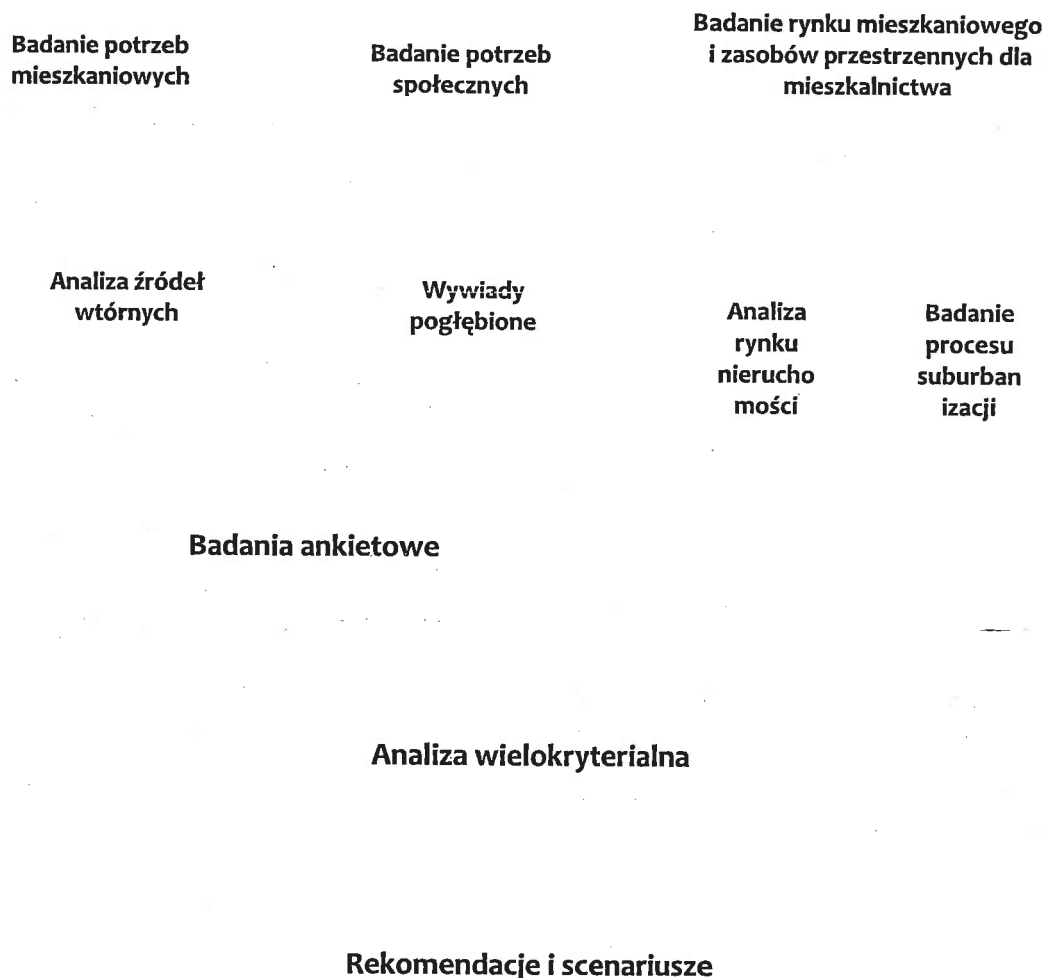
Dr Jakub Jasiczak

Spis treści

1.	Metodyka badania	3
2.	Główne wyniki badania dla całej populacji	5
3.	Wyniki badań w podziale na osiedla	13
	3.1. Informacje podstawowe	13
	3.2. Ocena obecnego miejsca zamieszkania	15
	3.3. Cechy kluczowe przy wyborze przyszłego mieszkania	24
	3.4. Cechy respondentów	29
4.	Wyniki badań w podziale na mieszkańców domów i mieszkań	43
	4.1. Informacje podstawowe	43
	4.2. Ocena obecnego miejsca zamieszkania	52
	4.3. Cechy kluczowe przy wyborze przyszłego mieszkania	59
	4.4. Cechy respondentów	69
5.	Wyniki badań w podziale na grupy wiekowe	79
	5.1. Informacje podstawowe	79
	5.2. Poziom zadowolenia z obecnego mieszkania wg grup wiekowych	83
	5.3. Kluczowe cechy przyszłego mieszkania	88
	5.4. Cechy respondentów	91
6.	Wyniki badań w podziale na grupy zawodowe	95
	6.1. Informacje podstawowe	95
	6.2. Poziom zadowolenia z obecnego mieszkania wg grup zawodowych	96
	6.3. Kluczowe cechy przyszłego mieszkania	99
7.	Gminy podpoznańskie	102
8.	Wybrane wnioski	104

1. Metodyka badania

Diagnoza potrzeb mieszkaniowych jest elementem szerszego programu badawczego mającego prowadzić do sformułowania rekomendacji i scenariuszy dla polityki mieszkaniowej w Poznaniu (Rysunek 1). Zrealizowane dotychczas etapy obejmują analizę źródeł wtórnych, w ramach której przeanalizowano wyniki dotychczasowych badań związanych z polityką mieszkaniową realizowanych przez Miasto Poznań oraz inne dostępne źródła tak, aby określić pożądany zakres badania. Na tej podstawie przygotowano scenariusze wywiadów pogłębionych, których celem było doprecyzowanie problemu badawczego poprzez uwzględnienie kluczowych wyzwań i problemów z perspektywy różnych grup społecznych i zawodowych. Wywiady ukierunkowane były na pozyskanie informacji o czynnikach wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym, których szersza analiza została następnie przeprowadzona w ramach badania ankietowego.



Rysunek 1. Układ projektu badawczego

Źródło: Opracowanie własne

Przebadano następujące grupy docelowe:

- przedstawiciele Urzędu Miasta Poznania i jednostek miejskich zajmujących się kwestiami związanymi z mieszkalnictwem,
- radni zajmujący się polityką mieszkaniową,
- przedstawiciele poznańskich spółdzielni mieszkaniowych,
- architekci i urbaniści,
- przedstawiciele deweloperów inwestujących na rynku poznańskim,
- mieszkańcy TBS,
- użytkownicy mieszkań komunalnych,
- seniorzy,
- studenci i osoby wynajmujące mieszkania,
- przedstawiciele rad osiedlowych,
- rodziny wielodzietne.

Oprócz wywiadów zrealizowano także analizy związane z rynkiem nieruchomości oraz polityką przestrzenną dla celów mieszkalnictwa. Wszystkie te elementy, włącznie z wynikami badania ankietowego będą podstawą analizy wielokryterialnej pozwalającej na identyfikację preferencji mieszkaniowych w perspektywie różnych grup docelowych, i co za tym idzie, rekomendacji dla polityki mieszkaniowej Poznania.

Samo badanie ankietowe zrealizowano w Poznaniu oraz 3 gminach podpoznańskich (Komorniki, Kórnik, Dopiewo) na próbie 2837 osób (z czego 2537 w Poznaniu) w terminie od 18 sierpnia do 6 października 2015. Wybrano gminy, gdzie w ostatnich latach następował największy przyrost zabudowy mieszkaniowej. W kolejnym etapie podobne badanie zostanie przeprowadzone dla pozostałych gmin stowarzyszenia Metropolii Poznań, co pozwoli na porównanie wyników dla miasta i obszaru metropolitalnego.

Próba objęła nieco ponad 1% budynków mieszkalnych w mieście i badanych gminach, co daje pełną, losową reprezentatywność badania, co pozwala na wnioskowanie dla całej populacji. Pytania przygotował zespół ekspertów ds. polityki mieszkaniowej, gospodarki nieruchomościami i przestrzeni publicznej na podstawie wyników wywiadów fokusowych z mieszkańcami. Kwestionariusz skonsultowano w ramach porozumienia badawczego (Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS, Centrum Badań Metropolitalnych UAM) oraz z władzami miasta i przeprowadzono pilotaż na małej próbie przed rozpoczęciem badania. Badanie realizowano metodą PAPI – osobistych wizyt ankieterów w mieszkaniach lub domach respondentów.

Celem badania była identyfikacja potrzeb mieszkaniowych poznańców i mieszkańców okolicznych gmin rozumianych jako luka pomiędzy obecnym stanem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a stanem pożądanym, w pełni odpowiadającym potrzebom (lecz nie na wyrost) z uwzględnieniem możliwości finansowych pozwalających na zaspokojenie tych potrzeb. Aby zidentyfikować tę lukę, pytano mieszkańców o poziom zadowolenia ze swojego obecnego mieszkania/domu, jego bezpośredniego otoczenia i dzielnicy oraz o preferencje w

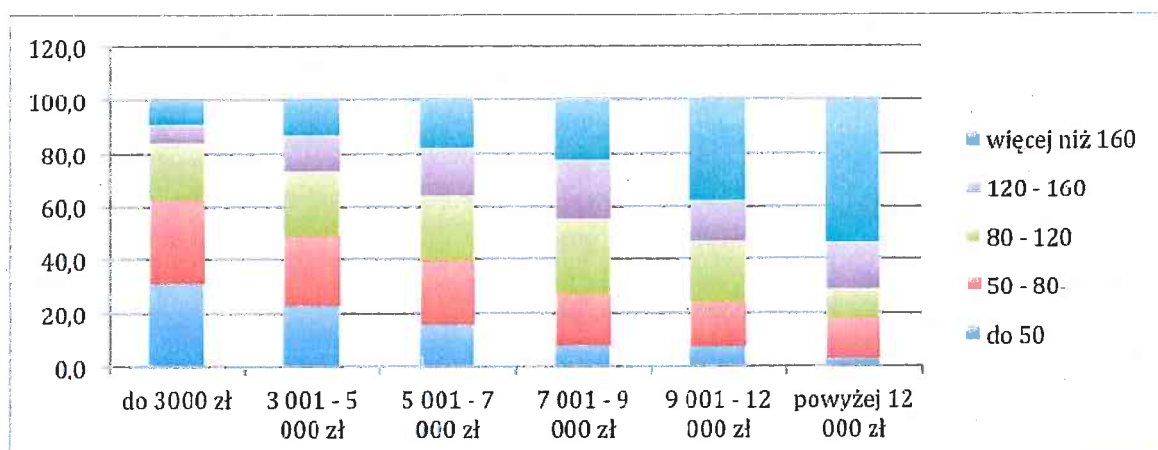
stosunku do ewentualnego nowego mieszkania/domu – w badaniu przyjęto szerokie rozumienie polityki mieszkaniowej definiowanej jako oferta mieszkaniowa miasta dla różnych grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Z tego powodu, przygotowując operat losowania próby zwiększono udział osób wysoko-zarabiających, ponieważ ich udział w populacji generalnej jest stosunkowo niewielki. Ze względu na specyfikę losowania operatu statystycznego, gdzie dane dostępne były jedynie dla punktów adresowych (jeden punkt adresowy to budynek jedno- lub wielorodzinny), większy niż średni jest również udział przedstawicieli domów jednorodzinnych w całej próbie, choć zmienia on się przy podziale na osiedla mieszkaniowe, gdzie dominujący typ zabudowy jest inny. Wylosowane punkty adresowe odzwierciedlają specyfikę zabudowy na poszczególnych osiedlach.

Badaniu towarzyszyła ankieta internetowa, w ramach której zbierano propozycje usprawnień bezpośrednio od mieszkańców – pomysł ten wynikał z dużej potrzeby wyrażania opinii na temat problemów podczas wizyt ankierów. Badanie będzie kontynuowane w pozostałych gminach Metropolii Poznań, co pozwoli na porównanie wyników dla całej aglomeracji. Prezentowane obecnie wyniki obejmują jedynie dane dla Poznania. Dane dla gmin zostaną zbiorczo przedstawione po zakończeniu badania dla obszaru metropolitalnego Poznania.

2. Główne wyniki badania dla całej populacji

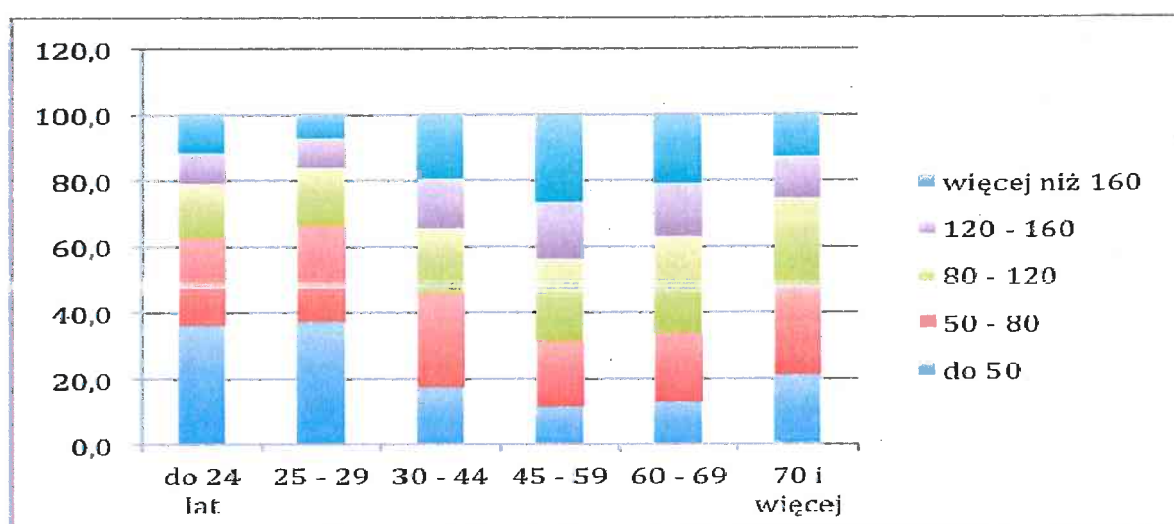
Biorąc pod uwagę tytuł własności do mieszkania, z przebadanych 2537 osób (w Poznaniu), 64,4% badanych posiada pełną własność swojego domu lub mieszkania, a jedynie 13,8% wynajmowało lokal. Niewysoki jest również udział lokali obciążonych hipoteką, obejmuje bowiem jedynie 6,7% właścicieli. Przedstawiciele mieszkań komunalnych stanowili 1,1% próby, a lokali należących do TBS 0,6%. Niezwykle wysoki procent odmów obejmował lokale socjalne, stąd ich udział w próbie jedynie na poziomie 0,2%, co jest związane zarówno z trudnościami z uzyskaniem wywiadu i niewielką liczbą tych osób w próbie.

Jeżeli chodzi o średni czas zamieszkiwania obecnego mieszkania lub domu to można zauważyć długotrwałość tego procesu – dla mieszkania lub domu jest to średnio 19,4 lat, a dzielnicy 22,2 roku. Mieszkania są również rzadko zmieniane: dla 52,1% badanych obecne mieszkanie to pierwsze na własnym utrzymaniu, z pozostałych 36,8% osób samodzielnie utrzymujących mieszkanie, dla 59,6% jest to mieszkanie drugie, a dla 25,6% trzecie. Mediana liczby osób w mieszkaniu wynosi 3, większość to małżeństwa z dziećmi. Średnia powierzchnia mieszkania wynosi natomiast 61 m², a domu 145 m². Podział powierzchni mieszkania wg grup dochodowych i wiekowych przedstawiono na rysunkach 1 i 2. Te podstawowe dane obrazują kilka istotnych cech – wciąż bardzo tradycyjny model zamieszkania, polegający na długotrwałym przywiązaniu do miejsca i w związku z tym silnie wpływający na tożsamość. Mieszkanie lub dom to nadal spora inwestycja zniechęcająca do częstych zmian i traktowana jako wybór na całe życie, przy czym większość mieszkańców (ponad 85%) deklaruje zadowolenie z obecnego miejsca zamieszkania (Tabela 1).



Rysunek 1. Powierzchnia mieszkania wg. grup dochodowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych



Rysunek 2. Powierzchnia mieszkania wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Tabela 1. Ogólny poziom zadowolenia z miejsca zamieszkania

Skala odpowiedzi	%
bardzo niezadowolony	1,1
niezadowolony	2,5
ani niezadowolony ani zadowolony	11,1
zadowolony	40,9
bardzo zadowolony	44,3
Ogółem	100,0%
	N=2530

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Tak wysoki wynik może sugerować racjonalizację najważniejszych wyborów życiowych lub stan „zawsze tu mieszkałem/am i tak jest dobrze”. Wniosek ten pokrywa się z wynikami

wywiadów pogłębionych, w ramach których większość uczestników wskazywała na zadowolenie z obecnego miejsca zamieszkania i niechęć do jego zmiany, informując jedynie o konkretnych problemach do rozwiązania. Jeżeli chodzi o poszczególne elementy mieszkania lub domu, oceny są bardziej zróżnicowane, choć również przeważają wysokie (Tabela 2). Najślabiej (choć nie negatywnie) ocenianymi punktami są wygląd samego budynku, technologia jego wykonania, komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów oraz atrakcyjność widoku z okna. Warto zauważyć, że oprócz kwestii technicznych, istotną rolę pełnią względy estetyczne w obszarach, na które sami mieszkańcy mają niewielki wpływ, i które powinny być elementem interwencji publicznej.

Tabela 2. Ocena poszczególnych elementów mieszkania/domu w całej populacji

Jak ocenia Pan(i) swoje mieszkanie/dom pod następującymi względami

Oceniany element	bardzo źle	źle	ani dobrze ani źle	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%
Lokalizacja (zadowolenie z zamieszkiwania w rejonie miasta, dzielnicy, centrum, na peryferiach itp.)	1,2	2,9	7,8	33,9	54,1
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	1,9	5,6	19,0	40,5	33,1
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	2,2	6,3	23,3	39,6	28,7
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	1,7	4,8	17,7	44,9	30,8
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	,9	3,3	12,1	44,3	39,4
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	1,7	5,4	12,2	32,3	48,4
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	,9	3,7	13,2	39,6	42,7
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	3,9	9,7	23,5	38,6	24,4
Jasność pomieszczeń	,5	2,7	10,1	39,1	47,6
Atrakcyjność widoku z okna	4,1	8,5	22,5	34,2	30,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Znacznie więcej ocen negatywnych pojawia się przy rozważeniu bezpośredniego otoczenia budynku. Ponad 44% mieszkańców źle lub bardzo źle ocenia dostępność komunikacji tramwajowej (choć szczegółowe oceny różnią się w zależności od lokalizacji) (Tabela 3). Podobnie, ponad 45% badanych źle lub bardzo źle ocenia dostępność małej architektury takiej jak ławeczki, czy kosze na śmieci. Podzielone są opinie dotyczące stanu chodników i podjazdów – tutaj również występuje zależność od lokalizacji. Pozostałe słabiej ocenione elementy to wygląd otaczających budynków, natężenie hałasu, bliskość placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych, dostępność miejsc parkingowych oraz małych, osiedlowych punktów usługowych oraz bliskość przedszkola. Niektóre ze wskazanych elementów wymagają znaczących zmian innych polityk miejskich takich jak polityka transportowa czy

edukacyjno-wychowawcza lub zgromadzenia środków na remonty. Niektóre natomiast, takie jak kwestia małej architektury, mogą zostać rozwiązane dość szybko i niewielkim kosztem, podnosząc przy tym komfort zamieszkania znaczącej grupy mieszkańców. Działania takie wymagałyby współpracy z samorządami osiedlowymi.

Tabela 3. Ocena poszczególnych elementów bezpośredniego otoczenia budynku w próbie generalnej

Jak ocenia Pan(i) otoczenie swojego budynku pod następującymi względami

Oceniany element	bardzo źle	źle	ani dobrze ani źle	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%
Wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp.	3,1	8,1	21,8	45,2	21,8
Dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci	26,1	19,6	22,7	21,7	10,0
Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	20,2	13,4	18,3	31,1	17,0
Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	12,8	12,1	20,6	32,9	21,6
Bliskość zieleni/parków	5,9	7,0	16,6	34,2	36,3
Bliskość placów zabaw dla dzieci	12,6	9,8	23,2	28,9	25,6
Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	10,4	10,4	23,2	31,7	24,4
Dostępność komunikacji tramwajowej	35,0	9,1	8,5	18,6	28,8
Dostępność komunikacji autobusowej	3,6	6,8	14,6	35,7	39,4
Dostępność miejsc parkingowych	15,2	14,5	24,3	28,3	17,6
Dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka)	4,4	7,7	15,5	37,5	34,9
Dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja)	10,4	12,1	21,0	34,3	22,2
Bliskość przedszkola	4,4	5,4	23,6	33,3	33,3
Bliskość szkoły	4,2	5,1	19,9	34,8	35,9
Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej)	6,7	7,0	17,9	36,2	32,3
Bezpieczeństwo okolicy	2,3	5,6	18,4	48,2	25,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Ostatnim elementem badanym w ramach oceny miejsca zamieszkania była ocena szerzej rozumianej dzielnicy, w której zamieszkuje badany. Oceniano tutaj dostępność komunikacyjną, opinie o danym miejscu oraz przewidywalność zmian otoczenia i to właśnie ta ostatnia kwestia jest oceniana najslabiej. Ponad 38% mieszkańców źle lub bardzo źle ocenia informacje o planowanych w otoczeniu inwestycjach. Oznacza to, że ważnym obszarem do poprawy jest dialog społeczny i komunikacja z mieszkańcami. Ich świadomość i zrozumienie dla planowanych inwestycji nie tylko zwiększa akceptację zmian, ale również komfort zamieszkania. Wśród gorzej ocenianych elementów znalazły się również łatwość dotarcia do dworców i prestiż miejsca.

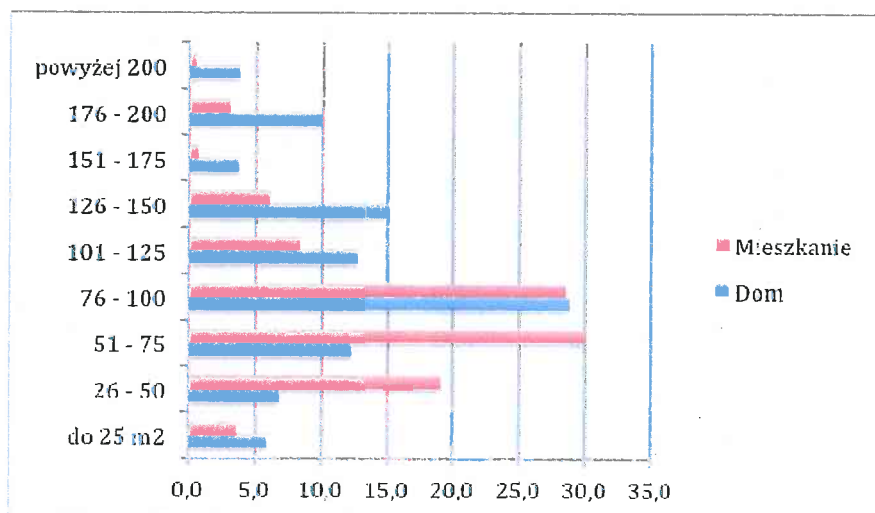
Tabela 4. Ocena poszczególnych elementów dzielnicy w próbie generalnej

Jak ocenia Pan(i) dzielnicę, w której położony jest budynek pod następującymi względami

Oceniany element	bardzo źle	źle	ani dobrze ani źle	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%
Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki	4,4	6,0	18,7	42,6	28,3
Dostępność do dworca PKP/PKS (łatwość dotarcia do dworców)	5,6	10,2	23,6	38,0	22,5
Prestiż miejsca (renoma)	3,0	6,4	28,9	42,2	19,5
Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)	11,7	4,8	16,5	29,5	37,4
Opinie o okolicy (dobre/źle sąsiedztwo)	1,8	2,8	15,4	47,9	32,2
Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	22,1	16,6	29,6	23,8	7,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Po ocenie obecnego miejsca zamieszkania badano preferencje związane z nowym domem lub mieszkaniem, możliwie najlepiej dostosowanym do obecnych potrzeb. 60% badanych chciałoby zamieszkać w domu jednorodzinnym, a jedynie 16% w niskim bloku, 8% w szeregowcu a 5% w apartamentowcu. Pozostałe wskazania wg kolejności to: willa miejska, kamienica i blok wysoki. Należy przy tym zaznaczyć, że pytano o mieszkanie dobrze dostosowane do potrzeb, nie na wyrost. Jeśli chodzi o pozostałe cechy nowego mieszkania Najczęściej wskazywano, że mieszkanie/dom byłoby nowe, własnościowe (85%), w dzielnicach peryferyjnych (Naramowice, Krzesiny itp.).

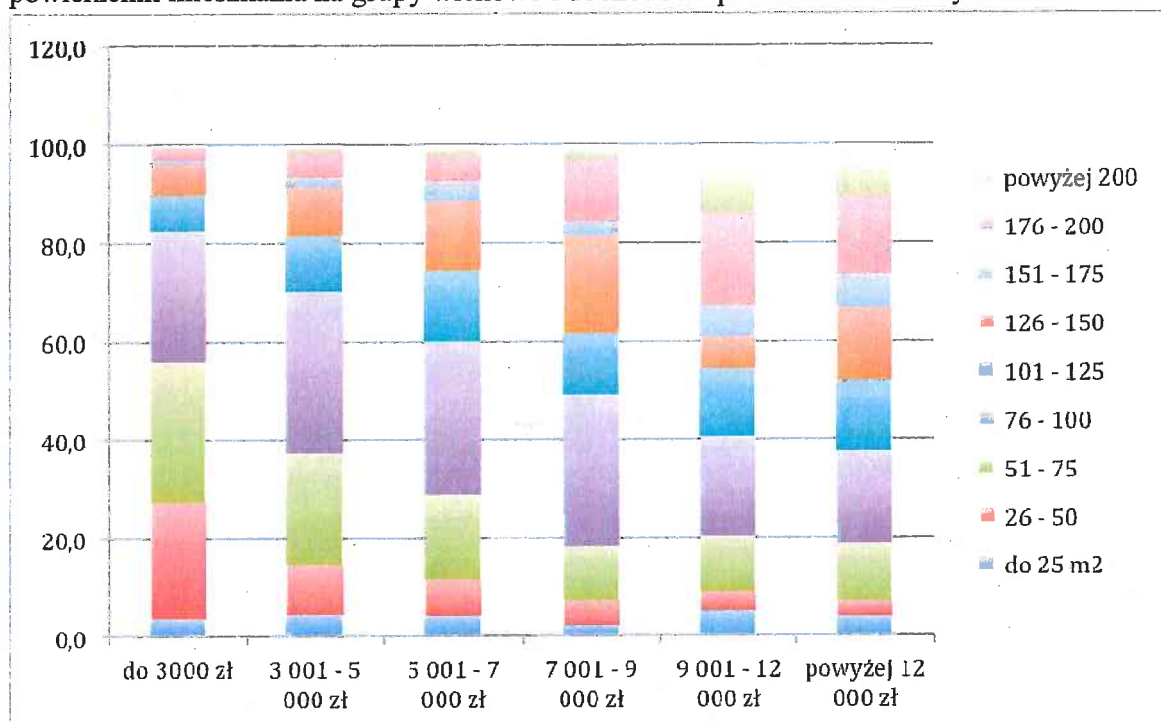


Rysunek 3. Pożądana powierzchnia mieszkania/domu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

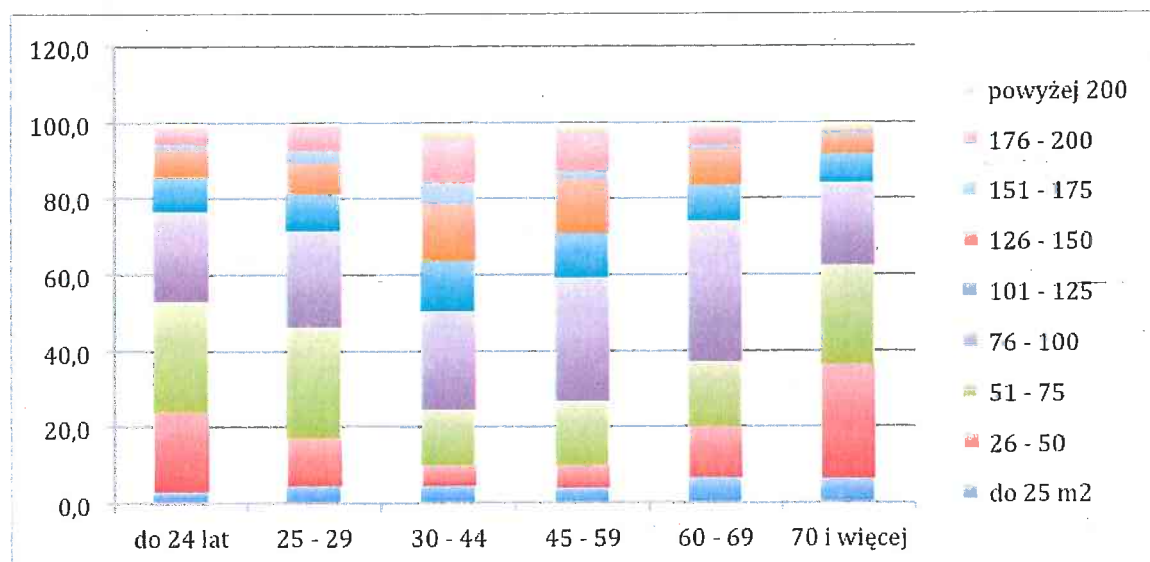
Ponad ¼ badanych poszukiwałaby mieszkania o powierzchni 76-100 m², zarówno w przypadku mieszkania, jak i domu, a ponad 64% mieszkania dużego (powyżej 76 m²) (Rysunek 3). Biorąc pod uwagę, że średnia powierzchnia mieszkania wynosi obecnie 61 m² (domu 145 m²), a najpopularniejszy segment mieszkań na rynku to mieszkania 50-metrowe, oznacza to znaczące zwiększenie powierzchni mieszkaniowej, niekoniecznie idące w parze z

możliwościami finansowymi badanych (Tabela 5). Pożądany układ mieszkania to 3-4 pokoje, osobna kuchnia, garaż lub parking podziemny, balkon i piwnica. Podział pożądanej powierzchni mieszkania na grupy wiekowe i dochodowe przedstawiono na rysunkach 4 i 5.



Rysunek 4 . Pożądana powierzchnia mieszkania/domu wg. grup dochodowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych



Rysunek 5 . Pożądana powierzchnia mieszkania/domu wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

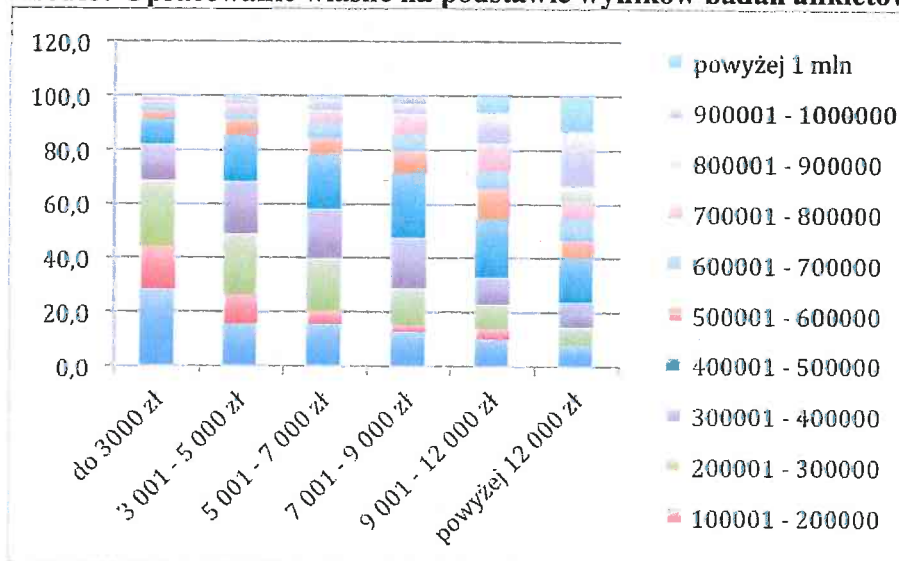
Analiza przewidywanych kosztów zakupu pożądanego mieszkania wskazuje, że przewidywane koszty zakupu mieszkania/domu są niedoszacowane. W ramach badania rynku nieruchomości mieszkaniowych wykazano, że na rynku pierwotnym w Poznaniu, zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m² mieszkania przekracza wartość 6 tys. zł. W

przypadku rynku wtórnego przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona jest obecnie do poziomu około 5,6-5,7 tys. zł, transakcyjna zaś na poziomie 5 tys. zł. Oznacza to, że za mieszkanie o powierzchni 76 m² należałoby zapłacić co najmniej 380 000 zł w przypadku mieszkania z rynku wtórnego, a 456 000 za mieszkanie nowe (bardziej pożądane przez ankietowanych), tymczasem prawie połowa badanych zakłada poniesienie kosztu poniżej 300 000 zł (Tabela 5), choć mediana dla całej próby wynosi 350 000. Zakładane koszty zakupu mieszkania w podziale na grupy dochodowe i wiekowe przedstawiono na rysunkach 6 i 7.

Tabela 5. Skłonność do ponoszenia kosztów zakupu lub wynajmu

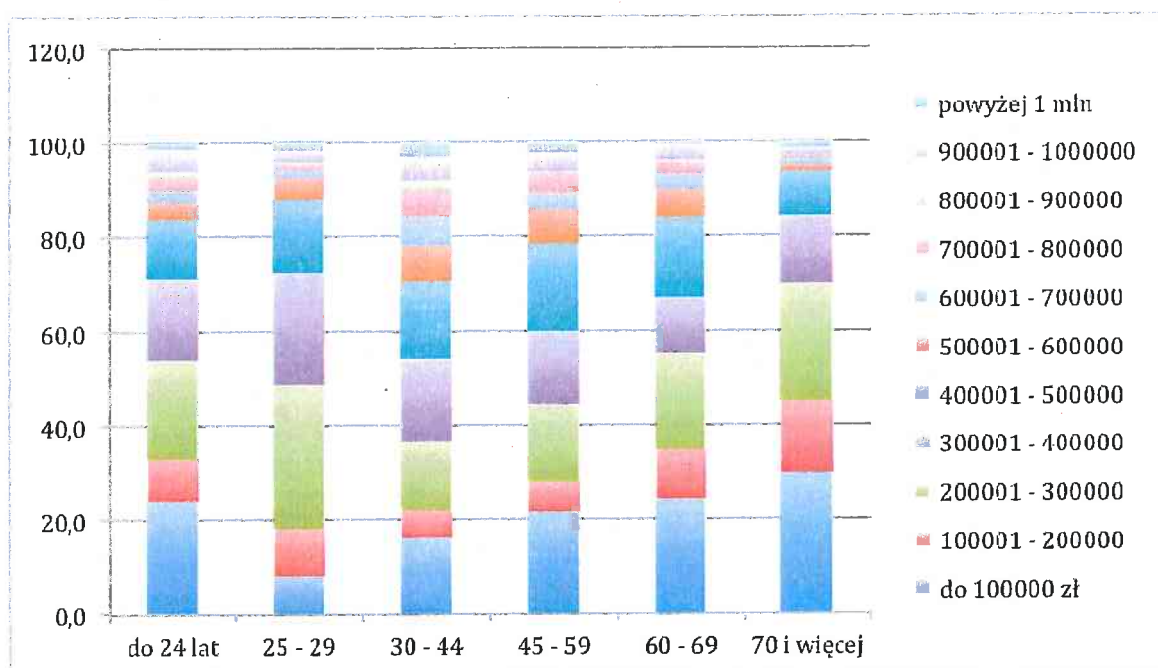
Proszę powiedzieć, jaki koszt był(a)by Pan(i) skłonny/a ponieść w przypadku zakupu mieszkania/domu (całkowity koszt razem z ew. kredytem)		Proszę powiedzieć, jaki koszt był(a)by Pan(i) skłonny/a ponieść w przypadku wynajmu mieszkania/domu w nowej lokalizacji (miesięcznie)	
Przewidywany koszt zakupu	%	Przewidywany koszt wynajmu	%
do 100000 zł	21,1	do 500 zł	8,5
100001 - 200000	8,4	501 - 1000	28,8
200001 - 300000	19,6	1001 - 1500	31,7
300001 - 400000	16,1	1501 - 2000	20,1
400001 - 500000	15,4	2001 - 2500	4,8
500001 - 600000	6,0	powyżej 2500 zł	6,1
600001 - 700000	3,4	Ogółem	100,0%
700001 - 800000	3,6		
800001 - 900000	0,8		
900001 - 1000000	3,8		
powyżej 1 mln	1,7		
Ogółem	100,0%		

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych



Rysunek 6 . Koszt zakupu mieszkania, który skłonni są ponieść badani w podziale na grupy dochodowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych



Rysunek 7 . Koszt zakupu mieszkania, który skłonni są ponieść badani w podziale na grupy wiekowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Zakładane koszty wynajmu są bliższe rzeczywistości, ale nie pozwolą osiągnąć pożądanego standardu. To niedoszacowanie cen mieszkań może wynikać z faktu, że większość badanych nie odczuwa obecnie potrzeby zmiany mieszkania (Tabela 6), i prawdopodobnie nie śledzi na bieżąco ofert oraz nie analizuje swoich realnych możliwości finansowych. Potrzebę zmiany wyraża jedynie nieco ponad 11%, a zmiany są planowane raczej w dłuższej perspektywie czasowej – minimum 3 lata, raczej więcej niż 5.

Tabela 6. Deklarowana potrzeba zamiany mieszkania

Jak bardzo potrzebował(a)by Pan(i) teraz zmiany mieszkania?

Występowanie potrzeby zmiany mieszkania	%
wcale	62,3
raczej nie potrzebuje zmiany mieszkania	13,9
średnio potrzebuję zmiany mieszkania	12,0
raczej potrzebuję zmiany mieszkania	5,5
bardzo potrzebuje zmiany mieszkania	6,3
Ogółem	100,0%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Biorąc pod uwagę liczbę gospodarstw domowych deklarujących potrzebę zmiany mieszkania (najczęściej w perspektywie 3-5 lat), w Poznaniu potrzeba około 20 000 mieszkań (częściowo z rynku wtórnego na którym rocznie odbywa się kilka tysięcy transakcji). Z tej grupy około 4220 gospodarstw domowych deklaruje możliwy koszt zakupu mieszkania na poziomie

znacznie poniżej cen rynkowych. Są to osoby, które należy wesprzeć w ramach polityki mieszkaniowej.

3. Wyniki badań w podziale na osiedla

3.1. Informacje podstawowe

Kryterium powierzchni użytkowej zajmowanego mieszkania zwraca uwagę na następujące zjawiska w podziale na miejskie jednostki administracyjne:

- największe przeciętne powierzchnie użytkowe charakteryzują jednostki przestrzenne ze zwyczajową zabudową o niskim stopniu zagęszczenia (domy jednorodzinne, głównie wolnostojące), często położone peryferyjnie względem centrum miasta – Fabianowo-Kotowo, Kwiatowe, Ławica, Krzyżowniki-Smochowice, Podolany, Strzeszyn, Pokrzywno-Garaszewo, Szczepankowo-Spławie-Krzesinki, Morasko-Radojewo, Umultowo) – powierzchnie zwykle sytuują się w granicach 140-160 m.kw.;
- relatywnie duże powierzchnie użytkowe notowały także dawne osiedla domów jednorodzinnych, osiedla willowe, reprezentacyjne, zlokalizowane w strefie pośredniej (Stary Grunwald, Sołacz, Wola, Ogrody, Stare Winogrody, Kiekrz, Górczyn), nie prezentują one współczesnego standardu zamieszkiwania typowego dla nowobudowanych domów jednorodzinnych, ale są to zasoby o dodatkowym walorze – lokalizacyjnym; tu powierzchnie zwykle oscylują wokół 100-120 m.kw.;
- zasoby o najmniejszych powierzchniach użytkowych są skoncentrowane w centrum miasta (Stare Miasto) i w śródmieściu (Jeżyce, Chartowo, Ostrów Tumski-Zawady-Śródko-Komandoria, Wilda) oraz na osiedlach wielkopłytowych („sypialnie miasta”) – Grunwald Północ, Rataje, Nowe Winogrody Południe, Nowe Winogrody Północ, Piątkowo, Zielony Dębiec) – zwykle powierzchnie w granicach 45-65 m.kw.

Do obszarów charakteryzujących się największą koncentracją prywatnej własności (na poziomie przekraczającym lub bliskim 90%) należą: Podolany, Morasko-Radojewo, Starołęka-Minikowo-Marlewo, Kwiatowe, Szczepankowo-Spławie-Krzesinki, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Fabianowo-Kotowo. Są to obszary zabudowane głównie domami jednorodzinnymi, nierzadko wiąże się to z własnością mającą korzenie jeszcze w działalności rolniczej oraz ekspansywną (i ekstensywną) rozbudową indywidualnych inwestycji mieszkaniowych na tych terenach, które zmieniły funkcję przestrzenną z rolnej na mieszkaniową. Najniższy udział własności charakteryzował Nowe Winogrody Południe (6%), Główną, Wildę i Stare Miasto (po około 20% struktury).

Obszary, na których odnotowano znacząca obecność zasobów w najmie to: Jeżyce i Stare Miasto – ewenement w skali miasta – odpowiednio 54,9 i 54,1% struktury własności, tuż za nimi z 42,9% obszar Ostrów Tumski-Śródko-Zawady-Komandoria i Nowe Winogrody Wschód (38,9%), a dalej w granicach 20-33% struktury: Rataje, Św. Łazarz, Chartowo, Wilda, Żegrze, Górczyn, Grunwald Północ. Jednostka „Główna” wykazała aż 57,7% sytuacji

nieustalonych tytułów prawnych do zajmowanego lokalu. Rekordowo wysoki udział spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego notowano na obszarze Nowe Winogrody Południe. Na tym terenie obserwowano także najwyższy w Poznaniu odsetek obiektów TBS w całości struktury jednostki (18,2% lokali).

Do najkrócej zamieszkiwanych zasobów mieszkaniowych należą zlokalizowane w jednostkach: Jeżyce, Stare Miasto, Wilda (prawdopodobna przyczyna – wysoka rotacyjność zasobów, częściowo związana z tymczasową strukturą zajmowania mieszkań – najem), Strzeszyn, Żegrze, Nowe Winogrody Południe, Nowe Winogrody Wschód, Piątkowo, Grunwald Północ (duży odsetek dość nowych zasobów mieszkaniowych) – średni staż zamieszkiwania zasobów przez obecnych mieszkańców to 10-13 lat. Najdłużej zamieszkują swoje domy mieszkańcy terenu Starołęka-Minikowo-Marlewo - 28,8 lat (domostwa z tradycjami rolniczymi).

Samodzielność w utrzymaniu zajmowanych przez siebie zasobów w najwyższym stopniu deklarowali mieszkańcy następujących części Poznania: Fabianowo-Kotowo, Wola, Starołęka-Minikowo-Marlewo i były to odsetki rzędu 80 i więcej procent. Do wysoce samodzielnych należy też zaliczyć mieszkańców osiedli: Naramowice, Warszawskie-Pomet, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Głuszyń, Chartowo, Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, Krzyżowniki-Smochowice, Kiekrz, Kwiatowe, Junikowo (w granicach 60% struktury). Zwykle są to tereny, na których wskazywany jest wysoki udział zasobów własnościowych. Za najmniej samodzielnych w utrzymywaniu zasobów należy uznać mieszkańców Strzeszyna, Ostrowa Tumskiego-Śródki-Zawad-Komandorii, Jana III Sobieskiego i Marysieńki – odsetek około 30-34%. Prawdopodobnie za przyczynę należy uznać współzamieszkiwanie z innymi gospodarstwami domowymi, a także pomoc socjalną.

Większość mieszkań i domów w Poznaniu jest zamieszkiwana przez 2-3 osoby. Do obszarów, na których doszło do zachwiania tej prawidłowości, na rzecz bardziej licznych mieszkańców lokali i domów, należy zaliczyć Fabianowo-Kotowo, Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, Głuszyń, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (odsetki rzędu 36-44%; najczęściej zamieszkiwały tam po 4 osoby). Najczęstsze sytuacje zamieszkiwania zasobów przez jedną osobę miały miejsce w obszarach: Grunwald Północ, Nowe Winogrody Północ i Św. Łazarz (odsetki rzędu 20-24%). To prawdopodobnie gospodarstwa domowe młodych singli oraz osób owdowiałych.

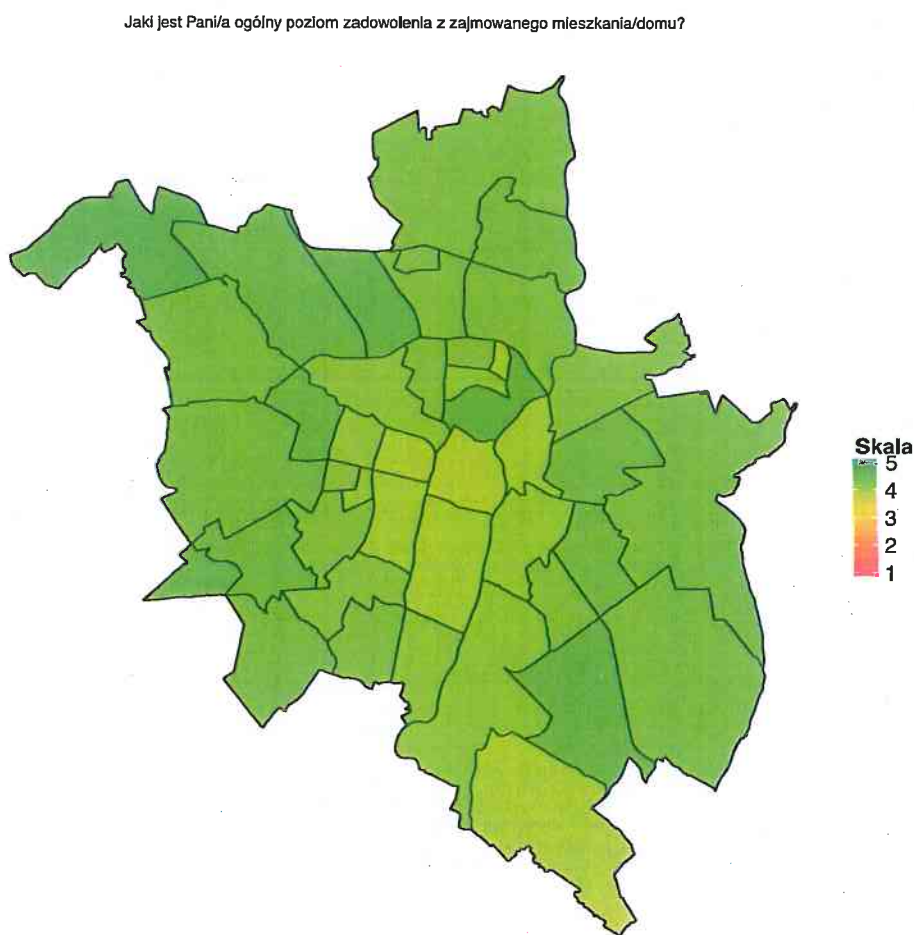
Zapytani o osoby współzamieszkujące respondenci najczęściej wskazywali małżonków (60-80%) oraz dzieci (40-60% odpowiedzi). Zdarzają się jednak popularne lokalizacje, zamieszkiwane nie przez rodzinne gospodarstwa domowe, a osoby niespokrewnione ze sobą (to zapewne mieszkania zajmowane przez studentów i osoby rozpoczynające karierę zawodową) – najwyższy odsetek takich osób zamieszkuje Nowe Winogrody Wschód (42,1%), Stare Miasto (37%), oraz – po około 20-30% - Rataje, Jeżyce, Piątkowo, Wilda, Żegrze.

Średnia liczba dzieci w mieszkaniu (wg jednostek przestrzennych) zamieszkująca z respondentami wahała się pomiędzy 1,3 a 2,1. Najniższe wskaźniki uzyskano na Jeżycach, Nowych Winogradach Wschód i Żegrzu (1,3 – przyczyna tkwi zapewne w wysokim udziale najemców i osób młodych) oraz na Chartowie, Główniej, Ratajach, Morasku-Radojewie (1,4).

Najwyższe wskaźniki charakteryzowały natomiast Głuszyń (2,1), Starołękę-Minikowo-Marlewo, Stare Miasto i Wildę (2,0), Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Ostrów Tumski-Śródkę-Zawady-Komandorię, Strzeszyn (1,9). Sytuacja relatywnie dużej liczby dzieci może być wytłumaczona wieloma różnymi czynnikami. Trudno oceniać ich trafność.

3.2. Ocena obecnego miejsca zamieszkania

Analizując zadowolenie z samego mieszkania lub domu, można zauważyć, że mimo wysokiej ogólnej oceny w całym mieście, na poziomie osiedli można zaobserwować pewne różnice. Ogółem, niższy poziom zadowolenia dotyczy dzielnic śródmiejskich i stopniowo rośnie w kierunku dzielnic peryferyjnych, z wyjątkiem Starołęki i Głuszyń (Rysunek 8).



Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

Rysunek 8 . Różnice w ogólnym poziomie zadowolenia z mieszkania/domu w przekroju osiedli

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Mimo, że respondenci wykazywali generalnie dość wysoki poziom ogólnego zadowolenia z zamieszkiwanych zasobów, za najbardziej zadowolonych należy uznać mieszkańców następujących fragmentów miasta:

- Kiekrz (70,2% odpowiedzi „bardzo zadowolony”), Stare Winograpy (64,3%), Kwiatowe (62,7%), Podolany (62%), Umultowo (60,5%) – są to głównie obszary peryferyjnie położone, z rozgęszczoną strukturą zabudowy, nierzadko zainwestowane po roku 2000.

Za najmniej zadowolonych ze swojego mieszkania należy uznać mieszkańców obszarów:

- Starołęka-Minikowo-Marlewo (11,3% odpowiedzi „niezadowolony”), Stare Miasto (10,9% sumy odpowiedzi „niezadowolony” i „bardzo niezadowolony”), Głuszyna (9,1% odpowiedzi „niezadowolony”), Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (7,9%). Przyczyn niezadowolenia należy upatrywać w uciążliwości otoczenia (Głuszyna, Stare Miasto) i niedorozwoju usług infrastrukturalnych, małej dostępności do centrum miasta (Starołęka-Minikowo-Marlewo).

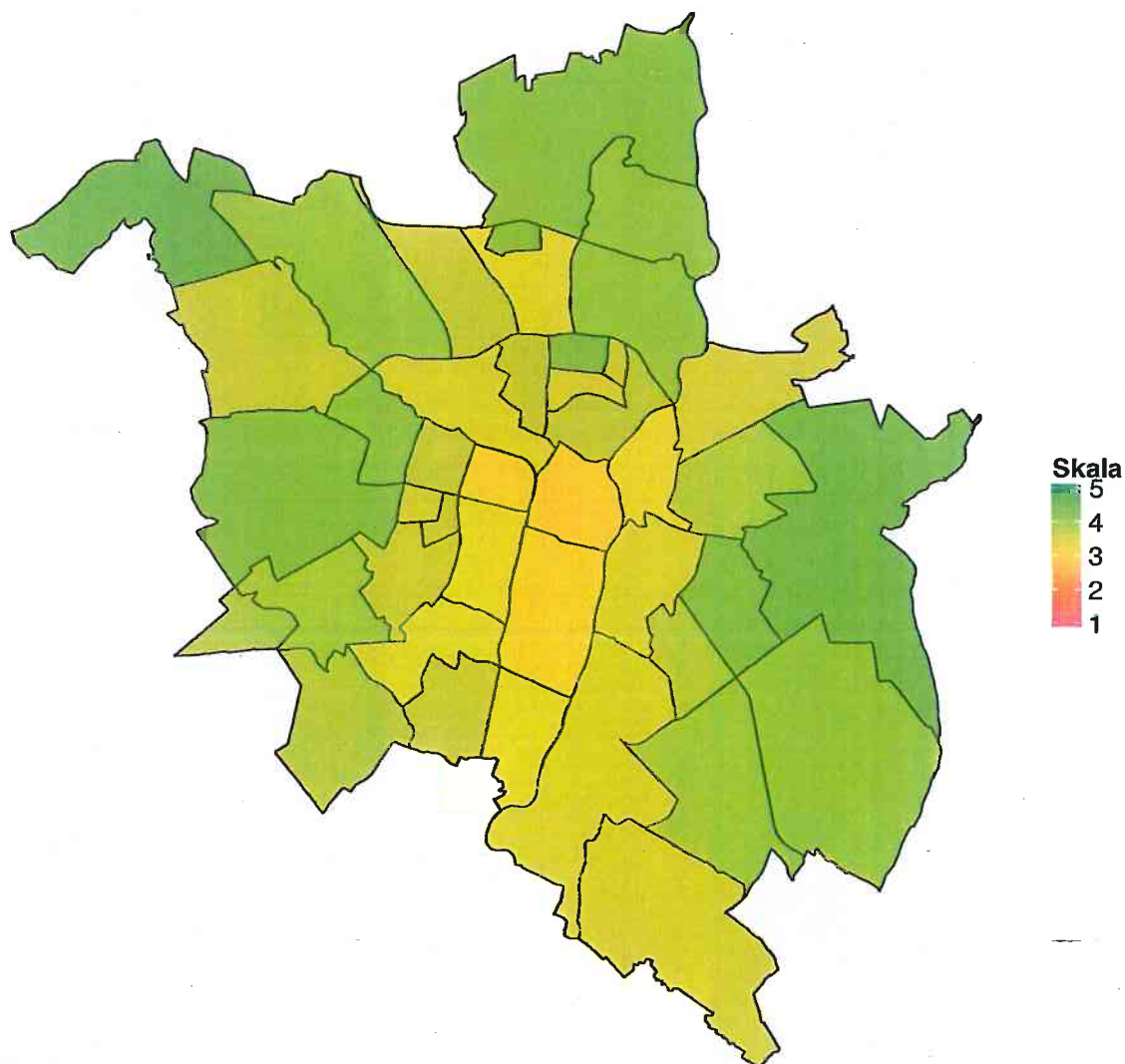
Taka sytuacja może być jedną z przyczyn notowanego w ostatnich latach odpływu mieszkańców z dzielnic śródmiejskich, co jest związane zarówno z dostępną na tym obszarze ofertą mieszkań i substancją mieszkaniową, ale również z jakością życia wynikającą z bliższego i dalszego otoczenia miejsca zamieszkania.

Ponadto, osiedla różnią się między sobą w ocenie standardu budynków, co wiąże się z różnicami rodzaju i wieku zasobu mieszkaniowego w Poznaniu (Tabele 7-10). Ogółem, najslabiej są oceniane elementy budynków na Jeźycach, Śródcie, Łazarzu, Grunwaldzie Północ i Głuszynie, przy czym najslabsze oceny obejmują Jeżyce i Ostrów Tumski-Śródkę-Komandorię-Zawady. Na Jeźycach najslabiej wypada wygląd i atrakcyjność widoku z okna (Rysunek 9). Widok z okna jest też elementem najslabiej ocenianym na Starym Mieście i na Wildzie. Tam również słabiej oceniane są cechy takie jak wygląd budynku, technologia wykonania i ogólny stan techniczny i mieszkań. Mieszkańcy Śródky najslabiej oceniają stan techniczny budynków i mieszkań oraz atrakcyjność widoku z okna, a mieszkańcy Minikowa i Starołęki najslabiej (ale nie negatywnie) oceniają lokalizację swoich mieszkań/domów. Dla mieszkańców Krzesin/Pokrzywna najslabszym elementem jest sposób ogrzewania budynków.

Inne najgorzej ocenione kryteria odnoszące się do samego mieszkania, obejmują wygląd budynku, jego estetykę, technologię wykonania i trwałość budynku. Należy podkreślić, że najniższe noty w 5-stopniowej skali sięgały poziomu 3,2, a więc nie były to sytuacje dramatycznie złej oceny zasobów. Na tle wszystkich zbadanych jednostek miejskich można także wskazać na znacznie słabszą ocenę tych właśnie cech także na Wildzie i Starym Mieście. Można tę ocenę społeczną uznać za sprawiedliwą, jako że dotyczy ona aspektów technicznych zdekapitalizowanych nierzadko kamienic śródmiejskich. Ważna jest jeszcze jedna obserwacja – złe oceny dotyczą budynku (obraz zewnętrzny i kondycja techniczna elementów wspólnych obiektu), a nie mieszkań w ich wnętrzach. Może to wskazywać na niedomagania spowodowane słabym zarządzaniem budynkami mieszkaniowymi. Najwyżej ocenioną kategorią jest „lokalizacja”, dla której jednostki przestrzenne uzyskują noty rzędu 4,3-4,7, a odstępstwa od tej reguły widać w zasadzie tylko w przypadku peryferyjnych lub

odległych w świadomości mieszkańców od centrum osiedli: Starołęka-Minikowo-Marlewo (3,41), Piątkowo (4,02) oraz w przypadku lokalizacji o tzw. „złej sławie” - Główna (3,92). Nie są to jednak oceny radykalnie niskie (Tabele 7-10).

Atrakcyjność widoku z okna



Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

Rysunek 9 . Różnice w ocenie atrakcyjności widoku z okna w przekroju osiedli

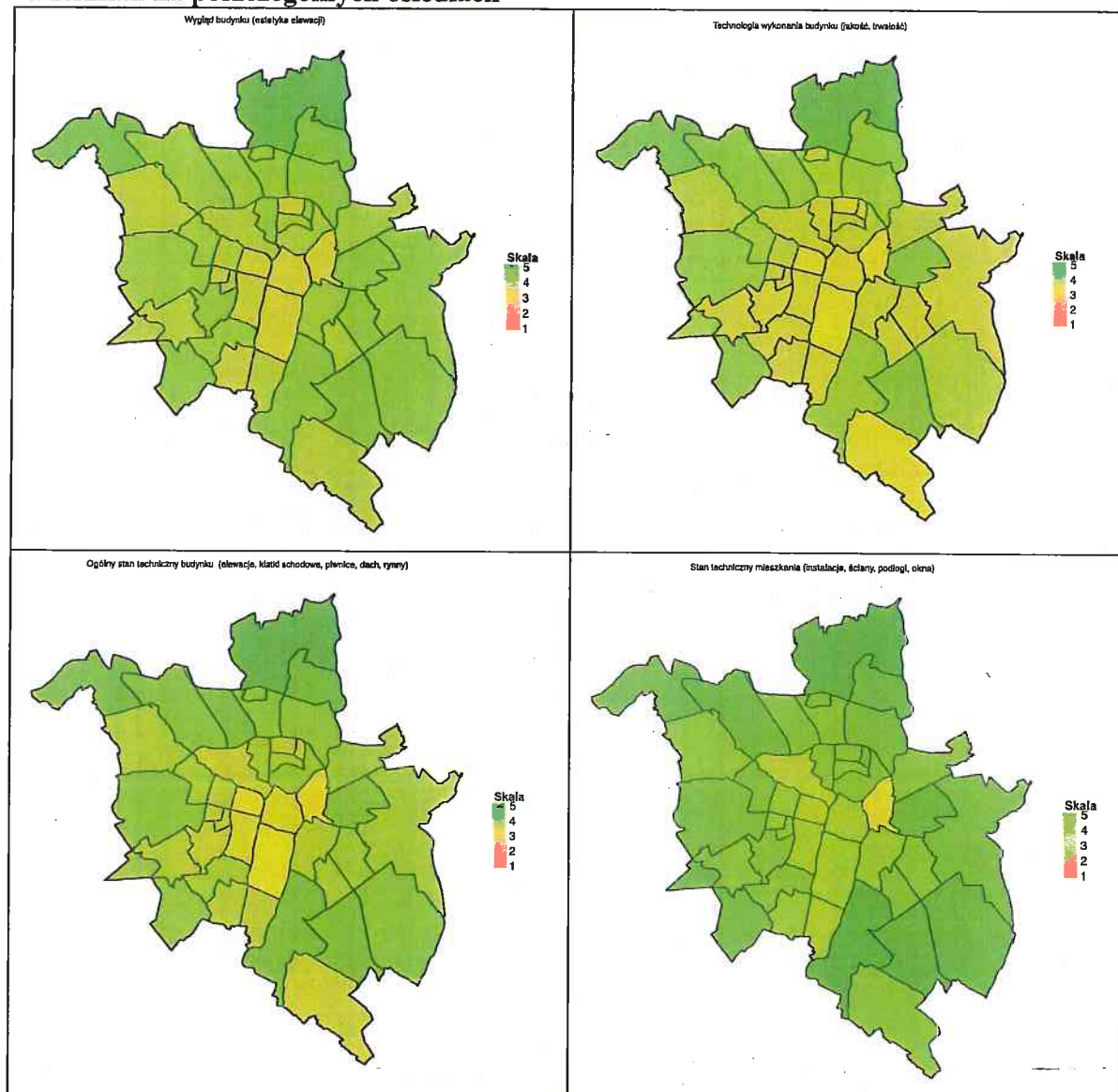
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Tabele 7-9. Zróżnicowanie ocen poszczególnych elementów mieszkań/domu na osiedlach poznańskich
Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

	Osiedle																														
	Grunwald		Grunwald-Górczyn		Grunwald-Południe		Grunwald-Północ		Grunwald-Junikowo		Grunwald-Kwiatowe		Grunwald-Lawica		Grunwald-Stary		Grunwald-Św. Łazarz		Jeżyce		Jeżyce-Kiekrz Smochowice		Jeżyce-Ogrody		Jeżyce-Strzeszyn		Jeżyce-Winiary		Jeżyce-Wola		
	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	
Oceniany element																															
Lokalizacja (zadowolenie z zamieszkiwania w rejonie miasta, dzielnicy, centrum, na peryferiach itp.)																															
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	4,16	4,25	4,58	4,57	4,53	4,40	4,50	4,42	4,37	4,42	4,62	4,26	4,27	4,28	4,51	4,46	4,73	4,24													
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	4,09	3,62	3,57	3,73	3,59	3,93	3,98	3,67	3,63	3,35	4,26	3,76	3,83	4,09	3,76	4,09	3,71	3,94													
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	4,09	3,95	3,75	3,77	3,86	4,08	4,15	3,66	3,55	3,31	4,34	3,88	3,83	4,27	3,68	4,19	3,93	3,94													
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	4,31	4,18	4,19	3,97	4,06	4,33	4,23	4,03	3,90	3,84	4,34	4,01	4,00	4,23	3,81	4,36	4,18	4,21													
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	4,56	4,12	4,10	4,03	4,42	4,75	4,47	4,27	4,02	3,90	4,62	4,06	4,14	4,23	3,90	4,33	4,12	4,33													
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	4,06	4,01	4,05	3,97	4,24	4,43	4,34	4,03	3,97	4,00	4,64	4,10	4,12	4,18	3,95	4,42	4,20	4,24													
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	4,09	3,47	3,81	3,83	3,55	4,22	3,68	3,67	3,60	3,63	4,02	3,46	3,75	3,43	3,32	3,74	3,53	3,58													
Jasność pomieszczeń	4,25	4,25	4,33	4,07	4,31	4,58	4,55	4,25	4,11	4,02	4,53	4,27	4,12	4,25	3,93	4,34	4,23	4,45													
Atrakcyjność widoku z okna	3,81	3,31	3,65	3,53	3,93	3,89	4,23	3,68	3,33	3,02	4,47	3,72	3,78	3,70	3,47	4,01	3,78	4,18													

Oceniany element	NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole	NM Chartowo	NM Główna	NM Głuszynawo	NM Krzesiny - Pokrzywno-Garasze	NM Ostrow T.-Śródka-Zawady-Komandori	NM Rataje	NM Starołęka - Minikow - Splawie - Marlewo Krzesinki	NM Warszawa - Pomet - Maltańskie	NM Żegze	SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki	SM Morasko - Radojewo	SM Nowe Winogrody Południowe	SM Nowe Winogrody Północne
	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
Lokalizacja (zadowolenie z zamieszkiwania w rejonie miasta, dzielnicy, centrum, na peryferiach itp.)	4,68	4,67	3,92	4,23	4,22	4,45	4,34	3,40	4,55	4,56	4,34	4,41	4,30	4,67
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	4,00	4,02	3,88	3,82	4,17	3,41	3,98	4,11	4,02	3,84	3,94	4,52	4,04	3,88
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	3,72	3,63	3,81	3,41	4,22	3,27	3,72	4,08	4,18	3,65	3,71	4,56	3,99	3,76
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	3,92	3,90	3,92	3,64	4,22	3,19	3,81	4,26	4,16	3,86	4,00	4,55	4,07	3,85
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	4,28	4,12	4,15	4,14	4,44	3,27	3,97	4,52	4,38	4,19	4,20	4,59	4,24	4,06
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	4,40	4,24	4,27	3,64	4,00	3,73	3,78	3,87	4,27	4,09	4,20	4,56	4,35	3,85
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	4,44	4,33	4,27	3,91	4,17	3,59	3,97	4,23	4,23	4,43	4,37	4,52	4,31	3,79
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	3,56	4,06	4,00	3,68	2,94	3,43	3,93	3,48	3,48	3,81	3,60	3,91	3,84	4,09
Jasność pomieszczeń	4,31	4,41	4,35	4,18	4,29	4,00	4,01	4,37	4,36	4,55	4,34	4,62	4,42	4,30
Atrakcyjność widoku z okna	4,38	4,27	3,50	3,55	4,03	3,23	3,47	3,50	3,91	3,88	4,26	4,24	4,10	3,45

Tabela 10. Różnice w ocenie wyglądu, technologii i stanu technicznego budynków oraz mieszkań na poszczególnych osiedlach



Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

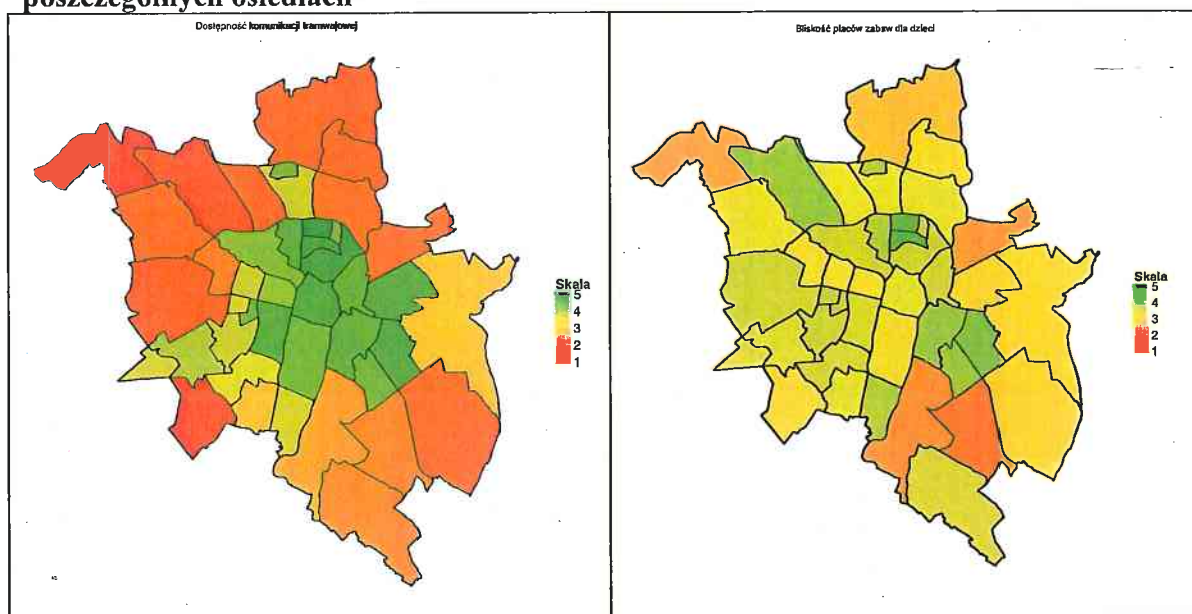
Jeżeli chodzi o bezpośrednie otoczenie budynku, największa liczba słabo ocenianych elementów występuje na osiedlach takich jak Grunwald-Fabianowo-Kotowo, Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Starołęka-Minikowo-Marlewo i Morasko-Radojewo (Tabela 11). Zdecydowanie najgorsze oceny w zakresie zadowolenia z otoczenia budynku uzyskano w rejonach: Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (30,6% odpowiedzi „niezadowolony”), Starołęka-Minikowo-Marlewo (21,3% odpowiedzi „niezadowolony”), Główna (19,2% sumy odpowiedzi „niezadowolony” i „bardzo niezadowolony”), Morasko-Radojewo (26,1% sumy odpowiedzi „niezadowolony” i „bardzo niezadowolony”). To znów najczęściej tereny o charakterze peryferyjnym, ze słabo rozwiniętą infrastrukturą (chodniki, oświetlenie, drogi utwardzone) oraz pozbawione znaczących funkcji centrotwórczych, co skutkuje stosunkowo niskimi notami.

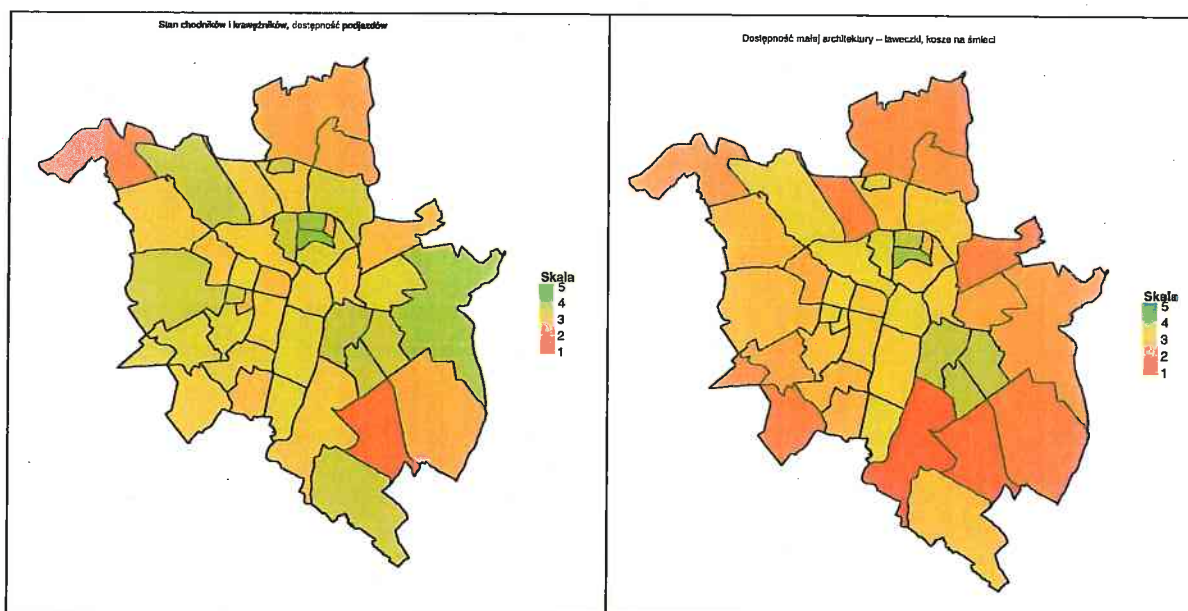
Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Główna, Starołęka-Minikowo-Marlewo, Morasko-Radojewo, Fabianowo-Kotowo to obszary, które przez pryzmat większości zbadanych cech otoczenia wypadają słabo lub bardzo źle. Dominują noty na poziomie ca 2,0-3,5 punktów (w 5-stopniowej skali ocen). W skali miasta najniższe noty otoczenie budynków mieszkalnych uzyskuje za poziom dostępności małej architektury (zwykle noty wahają się pomiędzy 1,8 a 3,4 punktów).

W wielu rejonach miasta radykalnie niskie oceny dotyczą dostępności sieci tramwajowej (oceny nawet rzędu 1,1 punktu), co jest oczywiście pochodną faktycznego niedoboru tej infrastruktury. Dostępność komunikacji tramwajowej najslabiej jest oceniana na osiedlach takich jak Grunwald-Fabianowo-Kotowo, Grunwald-Ławica, Jeżyce-Kiekrz, Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice, Jeżyce-Podolany, Jeżyce-Strzeszyn, Jeżyce-Wola, Główna, Głuszyna, Szczepankowo-Spławie-Krzesinki, Morasko-Radojewo, Naramowice, Umultowo.

Wyniki te pokazują największe bolączki poszczególnych dzielnic. Można je wykorzystać do priorytetyzacji działań realizowanych w różnych częściach miasta, ponieważ w największym stopniu mogą się przyczynić do zmian poziomu ogólnego zadowolenia z mieszkania/domu. Ogółem, elementy otoczenia są postrzegane znacznie gorzej niż elementy samych mieszkań i domów, co wskazuje na znaczenie kompleksowej oferty mieszkaniowej miasta, nie bazującej jedynie na dostępności samych mieszkań, lecz na świadomej dbałości o otoczenie. Nadrzędna obserwacja w kwestii zadowolenia z otoczenia budynków to niższy poziom zadowolenia niż w przypadku oceny samych mieszkań/domów. Do najbardziej zadowolonych należą mieszkańcy osiedli: Kwiatowe (61% odpowiedzi „bardzo zadowolony”), Kiekrz (52,2%), Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (48,7%), Warszawskie-Pomet-Maltańskie (42,9%). W przypadku wskazanych rejonów można dostrzec bezpośrednie sąsiedztwo akwenów wodnych i obiektów/przestrzeni o wysokim potencjalnie rekreacyjno-sportowym.

Tabela 11. Różnice w ocenie dostępności komunikacji tramwajowej, bliskości placów zabaw dla dzieci, stanu chodników oraz dostępności małej architektury na poszczególnych osiedlach



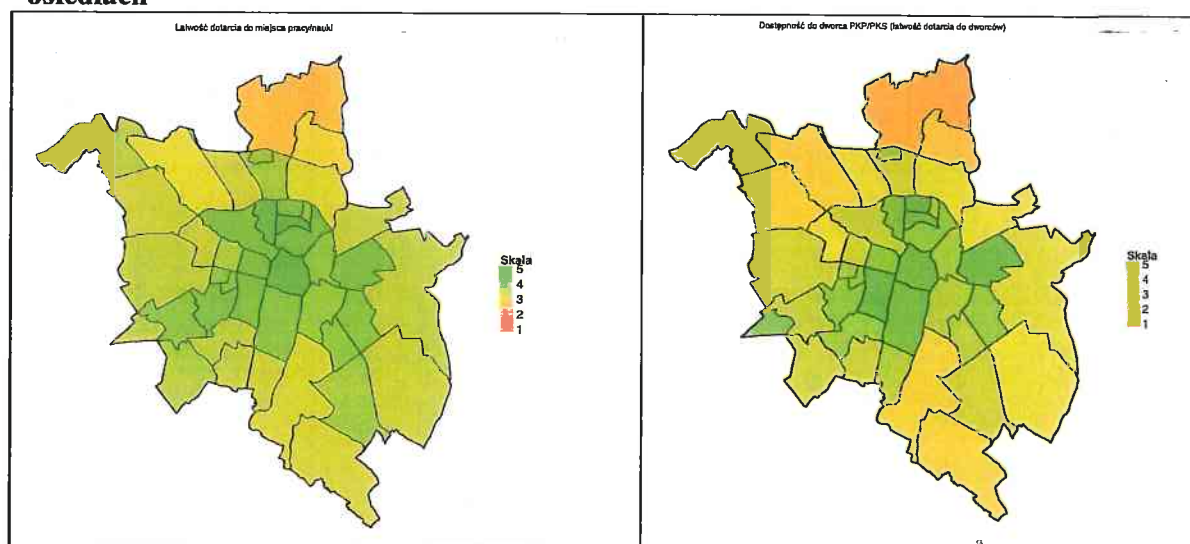


Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Na poziomie dzielnic w większości osiedli największym problemem są informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu, co wskazuje na konieczność poprawy komunikacji z mieszkańcami w tym obszarze. W zasadzie w całym mieście kryterium to charakteryzuje się najniższą (i obiektywnie niską w skali 1-5 punktacją) – zwykle pomiędzy 2,2 i 3,3 punktu. Można też zauważyć zróżnicowane postrzeganie dostępności – o ile łatwość dojazdu do miejsca pracy jest postrzegana dość wysoko, choć z gorszym wynikiem na najbardziej peryferyjnych osiedlach, to już dostępność dworców autobusowego i kolejowego wypada znacznie gorzej (Tabela 12).

Tabela 12. Różnice w ocenie dostępności na poziomie dzielnic na poszczególnych osiedlach



Skala: 5 – bardzo zadowolony, 1 – bardzo niezadowolony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Najwyższe noty w grupie czynników oceny dzielnicy, w której mieszkają respondenci, notowano w rejonach: Winiary, Stary Grunwald, Stare Winogrody, Warszawskie-Pomet-Maltańskie, Sołacz, Stary Grunwald – tu dominacja ocen powyżej 4,0; dość atrakcyjnie wypada także Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria (oceny nieco poniżej 4,0). Do najslabiej ocenianych obszarów miasta należą Główna i Głuszyna (noty najczęściej w granicach 2,2-3,5).

Ocena dzielnic (jak ujęto to w pytaniu) zwykle zasada się na obiegowych opiniach bazujących na współzależności i utrwalonych osądach społecznych. Zbadane zagadnienia wskazują wnikliwie i w sposób zobiektywizowany, że najkorzystniej oceniane są dzielnice starsze, estetyczne, atrakcyjne z punktu widzenia założeń urbanistycznych i rozwiązań architektonicznych, obdarzone „duchem miejsca” (naznaczone atrakcyjnym klimatem, dobrze kojarzone, często pochodzące z okresu przedwojennego). Najmniej korzystnie wypada Główna (negatywne skojarzenia społeczne i w zakresie poczucia bezpieczeństwa) i Głuszyna (bliskość lotniska wojskowego, duża odległość od centrum miasta).

3.3. Cechy kluczowe przy wyborze przyszłego mieszkania

Nadrzędna prawidłowość, dotycząca niemal całego Poznania to wybór potencjalnego, przyszłego mieszkania w domu jednorodzinnym. Skala dominacji tej odpowiedzi była oczywiście różna, sięgając od około 40% struktury (w przypadku typowych osiedli bloków wielolokalowych) do niekiedy 80-90% ogółu (w przypadku aktualnych mieszkańców osiedli domów jednorodzinnych). Obserwowano zatem ukierunkowane, powszechne preferowanie domów jednorodzinnych nad mieszkaniami. Druga tendencja to relatywne przywiązanie mieszkańców do aktualnego typu budynku (słowem – jeśli mieszkaniec nie wybiera domu jednorodzinnego, to zazwyczaj skłania się ku takiemu typowi zabudowy, w jakim znajduje się obecnie). Ilustrują to reakcje mieszkańców osiedli bloków mieszkalnych, którzy nierzadko w ponad 30% wskazują na wybór bloków na przyszłe mieszkanie (np. Żegrze, Winiary, Głuszyna, Nowe Winogrody Południe, Zielony Dębiec). Zastanawiające jest na tym tle około 30% wskazanie na bloki przez mieszkańców Starego Miasta (być może kamienice kojarzą im się z niedogodnościami zamieszkiwania w intensywnie wykorzystywanej, mało kameralnej przestrzeni centrum miasta). Znaczący udział wskazań na kamienice obserwowano jedynie na Wildzie i na Św. Łazarzu (odpowiednio: 25 i 16,8% struktury odpowiedzi).

Jeżeli chodzi o pożądany rodzaj własności, to w zasadzie na wszystkich osiedlach preferowana jest własność prywatna, na wielu osiedlach osiągając wartości bliskie 100%. Niższe niż 70% wartości odnotowano jedynie na 5 osiedlach: Nowe Winogrody Wschód (68,4%), Nowe Winogrody Południe (27,3%), Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (65,5%), Wilda (59,1%), Stare Winogrody (63,6%), Stare Miasto (58,9%). Drugim wyborem jest na tych osiedlach:

- Nowe Winogrody Wschód – najem – 10,5%,
- Nowe Winogrody Południe – pełna własność z hipoteką – 39,4%,
- Antoninek-Zieliniec-Kobylepole – pełna własność z hipoteką – 24,1%,

- Wilda – najem – 27,3%,
- Stare Winogrody – pełna własność z hipoteką – 21,8%,
- Stare Miasto – pełna własność z hipoteką – 16,4%.

Skłonność do skorzystania z oferty TBS lub lokali komunalnych waha się natomiast od 0 do 5,9%, w zależności od osiedla, co oznacza, że oferta ta nie jest atrakcyjna dla większości mieszkańców miasta lub nie mają oni świadomości korzyści z niej wynikających.

Jeżeli chodzi o najbardziej pożądane lokalizacje, to zdecydowanie największe udziały wyborów dominujących mają osiedla poza Śródmieściem oraz mieszkania na peryferiach miasta. W przypadku rzadkich odstępstw od tych wyborów, mieszkańcy osiedli takich jak np. Śródka, wybraliby obszar podobny do tego na jakim obecnie zamieszkują, czyli Śródmieście.

Między osiedlami występują również pewne różnice, jeśli chodzi o kwestie najistotniejsze przy wyborze nowego mieszkania lub domu (Tabele 13-15). Ogółem, wszystkie badane cechy samego mieszkania lub domu uznawano za bardzo istotne (najniższe oceny 6 na 10 możliwych punktów). Jedyne różnice obserwowane między osiedlami dotyczą natężenia ocen wysokich. Oceny istotności elementów otoczenia są nieco niższe, ale nadal w większości powyżej 5 na 10 punktów. Dość spójnie niżej oceniano (na wszystkich osiedlach) istotność bliskości szkoły lub przedszkola oraz placów zabaw (nie wszyscy respondenci posiadają dzieci). Wśród cech dzielnicy mniejsze znaczenie mają kwestie takie jak dostępność dworców autobusowego i kolejowego oraz sentyment do miejsca i prestiż, choć nadal występują głównie oceny powyżej 5 na 10 punktów.

Tabele 13-15. Istotność poszczególnych cech mieszkania/domu przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych w podziale na osiedla poznańskie

Skala: 10 – bardzo istotne, 1 – nieistotne

Cecha	Grunwald Fabiańsko-Kotowo	Grunwald Górczyn	Grunwald Poludnie	Grunwald Północ	Grunwald Junikowo	Grunwald Kwiatowe	Grunwald Ławica	Grunwald Stary Grunwald	Grunwald Św. Łazarz	Jeżyce Jeżyce	Jeżyce Kiekrz	Jeżyce Krzyżowiki-Smochowice	Jeżyce Ogrody	Jeżyce Podblany	Jeżyce Słuszcz	Jeżyce Strzeszyn	Jeżyce Winiary	Jeżyce Wola	NM Antoninek-Zieliniec-Kobyłepole	NM Charnowo
	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
Lokalizacja (rejon miasta, dzielnica, centrum, na peryferiach itp.)	8,74	8,14	8,40	7,60	8,89	8,76	8,54	8,78	8,44	8,43	9,04	8,47	8,17	8,51	8,51	8,95	8,78	8,26	8,63	8,80
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	8,19	7,30	7,74	6,87	7,87	7,97	7,63	7,38	7,87	7,22	8,26	7,76	8,15	7,58	8,08	7,41	8,63	8,45	8,13	7,71
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	9,23	8,41	8,72	7,90	8,95	9,19	8,69	8,86	8,54	8,82	8,74	8,94	8,66	8,43	8,58	8,78	8,90	8,87	9,27	8,90
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	9,32	8,55	8,90	8,43	9,07	9,21	8,88	9,00	8,72	8,49	9,04	8,91	8,68	8,81	8,75	8,69	9,05	8,84	9,33	9,23
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	8,72	8,70	9,21	8,17	9,09	8,81	8,85	8,78	8,78	8,71	9,04	8,90	8,95	8,84	8,85	8,92	8,90	8,84	9,37	9,36
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	8,50	7,95	8,62	7,97	8,46	8,31	8,29	8,50	8,27	8,37	7,98	8,05	8,58	8,42	8,81	8,44	8,76	8,26	9,07	8,71
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	8,66	7,77	8,83	7,70	8,77	8,29	8,21	8,50	8,16	8,43	8,09	8,29	8,49	8,51	8,68	8,39	8,56	8,58	9,30	8,60
Ogrzewanie (komfort)	9,25	8,69	8,83	7,80	8,98	8,98	8,71	9,13	8,79	8,55	8,96	8,88	8,78	8,68	9,22	8,62	8,61	9,29	9,60	8,92
Ogrzewanie w stosunku do jego kosztów	8,31	8,05	8,68	7,30	8,94	8,66	8,55	8,83	8,23	8,37	8,74	8,61	7,83	8,58	8,49	8,25	8,44	8,45	9,40	8,90
Atrakcyjność widoku z okna	7,63	7,48	7,60	6,87	8,00	8,07	7,95	7,98	7,71	7,39	8,63	7,92	7,24	8,03	8,41	7,73	8,15	7,90	8,57	8,06

Cechy	NM Główna	NM Głuszyna	NM Krzesiny- Pokrzywno- Garaszewo	NM Ostrów T.-Śródka- Zawady- Komandoria	NM Raleje	NM Staroleka- Minkowo- Mariewo	NM Szczepankow O-Sławie- Krzyszki	NM Warszawa- Pomiel- Matafskie	NM Żegleze	SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki	SM Morasko- Radiewo	SM Naramowice	SM Nowe Winogrody Południe	SM Nowe Winogrody Północ	SM Nowe Winogrody Wschód
	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
Lokalizacja (rejon miasta, dzielnica, centrum, na peryferiach itp.)	4,27	4,26	4,00	4,05	3,99	4,23	3,87	4,18	3,98	4,43	4,69	4,47	4,03	4,28	4,22
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	4,08	4,11	4,51	4,27	3,86	4,35	3,77	3,55	3,83	4,51	4,17	4,24	3,38	3,72	4,06
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	4,38	5,00	4,83	4,32	4,34	4,77	4,47	4,43	4,20	4,60	4,50	4,63	4,34	4,32	3,89
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	4,54	4,95	4,74	4,41	4,28	4,73	4,34	4,36	4,22	4,51	4,47	4,69	4,34	4,44	4,13
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	4,58	4,84	4,80	4,36	4,35	4,70	4,53	4,16	4,39	4,63	4,52	4,66	4,63	4,52	4,06
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	4,27	4,63	4,37	4,09	4,06	4,31	4,00	4,16	4,10	4,49	4,58	4,51	4,13	4,32	4,50
Układ pomieszczeń (funkcjonalno- ść)	4,38	4,37	4,46	3,95	3,91	4,34	4,02	4,18	4,02	4,49	4,53	4,44	4,10	4,08	4,56
Usławność (ogrzewanie komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	4,55	4,21	4,60	4,27	4,23	4,77	4,40	4,36	4,39	4,51	4,42	4,60	4,16	4,44	4,11
Jasność	4,46	4,47	4,43	3,95	3,93	4,47	4,06	4,21	4,12	4,49	4,19	4,34	4,16	4,40	4,56
Atrakcyjność widoku z okna	4,27	4,00	4,03	4,00	3,77	3,81	3,42	3,63	3,95	4,37	3,97	4,18	3,77	4,04	3,89

Cecha	SM Płatkowo	SM Stare Miasto	SM Stare Winogrody	SM Urmiłtowo	Włda Świerczewo	Włda Włda	Włda Zielony Dębiec
	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia	Średnia
Lokalizacja (rejon miasta, dzielnica, centrum, na peryferiach itp.) Wygląd budynku (estetyka elewacji)	8,08 7,34	8,39 7,46	9,04 7,41	9,15 8,24	8,52 7,16	8,19 5,98	8,33 7,55
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	7,95	8,46	8,63	9,16	7,96	6,84	8,82
Ogólny stan techniczny budynku (elewacja, klatki schodowe, piwnice, dach, tynny)	7,98	8,49	8,77	9,38	8,32	7,81	9,03
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	8,38	9,14	8,64	9,31	8,39	8,30	8,85
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	8,00	8,58	8,59	8,57	8,04	8,17	8,12
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	8,11	8,55	8,05	8,81	8,19	7,70	8,39
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	8,36	8,91	8,55	8,93	8,18	6,77	8,79
Jasność pomieszczeń	8,28	8,28	8,41	8,97	8,25	6,16	8,36
Atrakcyjność widoki z okna	7,70	7,40	7,38	8,44	7,87	5,37	7,61

Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Biorąc pod uwagę kwestię związaną z pozostawieniem dzieciom zajmowanego mieszkania, to uwagę zwrócić należy na następujące rezultaty:

- w przypadku kilku osiedli wyraźnie widać potwierdzenie chęci pozostawienia mieszkania dzieciom. Są to lokalizacje, w których odpowiedzi "tak" stanowiły więcej niż 50% ogółu odpowiedzi. I tak zaliczyć do nich można następujące osiedla w kolejności: Nowe Miasto Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (86% ogółu odpowiedzi), Nowe Miasto Starołęka–Minikowo–Marlewo (81%), Grunwald Fabianowo–Kotowo (66%), Jeżyce Wola (66%), Nowe Miasto Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (65%), Stare Miasto Morasko–Radojewo (64%), Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice (61%), Jeżyce Kiekrz (59%), Jeżyce Winiary (56%), Nowe Miasto Głuszyna (56%), Stary Grunwald (55%), Nowe Miasto Główna (54%), Stare Miasto Stare Winogrody (54%) oraz Grunwald Kwiatowe (53%),
- do osiedli, w których odsetek chętnych do pozostawienia dzieciom mieszkania był najniższy (poniżej 25% ogółu odpowiedzi) zaliczyć należy (w kolejności): SM Nowe Winogrody Północ (24%), SM Nowe Winogrody Wschód (21%), Grunwald Św. Łazarz (20%), Grunwald Północ (20%), Jeżyce Sołacz (17%), SM Nowe Winogrody Południe (15%), SM Stare Miasto (14%), Jeżyce Jeżyce (14%), Wilda Wilda (11%), NM Ostrów Tumski–Śródka–Zawady–Komandoria (9%),
- istnieją miejsca, w których zaobserwowano wysoki odsetek osób niezdecydowanych co do pozostawienia mieszkania dzieciom (odpowiedzi "nie wiem"). Do tych lokalizacji zaliczyć można: Jeżyce Sołacz (39% ogółu odpowiedzi), Jeżyce Strzeszyn (35%), Grunwald Kwiatowe (31%), Jeżyce Ogrody (31%), Jeżyce Podolany (29%), SM Nowe Winogrody Wschód (26%), SM Umultowo (25%), Wilda Świerczewo (25%).

3.4 Cechy respondentów

Ze względu na to, że badano gospodarstwa domowe, w związku z czym wywiadu udzielała osoba zastana w mieszkaniu, poniższe uwagi należy uznać za informacje uzupełniające i świadczące o cechach osób faktycznie udzielających odpowiedzi, a nie reprezentacyjne dla całej populacji.

Płeć

Analiza respondentów wg płci wskazuje na osiedla (lokalizacje), w których większość odpowiadających na pytania w ankiecie stanowili mężczyźni. Są to w kolejności: Jeżyce Kiekrz (57%), NM Szczepankowo–Spławie–Krzesinki (57%), Jeżyce Podolany (56%). W jednej z dzielnic - Stary Grunwald - odsetek badanych płci był równy, tzn. kobiety i mężczyźni stanowili po 50% ogółu respondentów. W pozostałych dzielnicach większość stanowiły kobiety, a najbardziej na takich osiedlach jak (w kolejności): SM Nowe Winogrody Południe (82%), NM Żegrze (77%), Jeżyce Jeżyce (75%), NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (74%), Jeżyce Winiary (68%), NM Głuszyna (68%), NM Ostrów Tumski–

Śródka–Zawady–Komandoria (68%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (67%), NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie (64%), NM Chartowo (63%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (63%), Grunwald Św. Łazarz (62%), NM Rataje (61%), Jeżyce Wola (61%), SM Umultowo (61%).

Wiek

Analizując wiek respondentów w poszczególnych lokalizacjach, na podstawie analizy danych można powiedzieć, że (Rysunek 10):

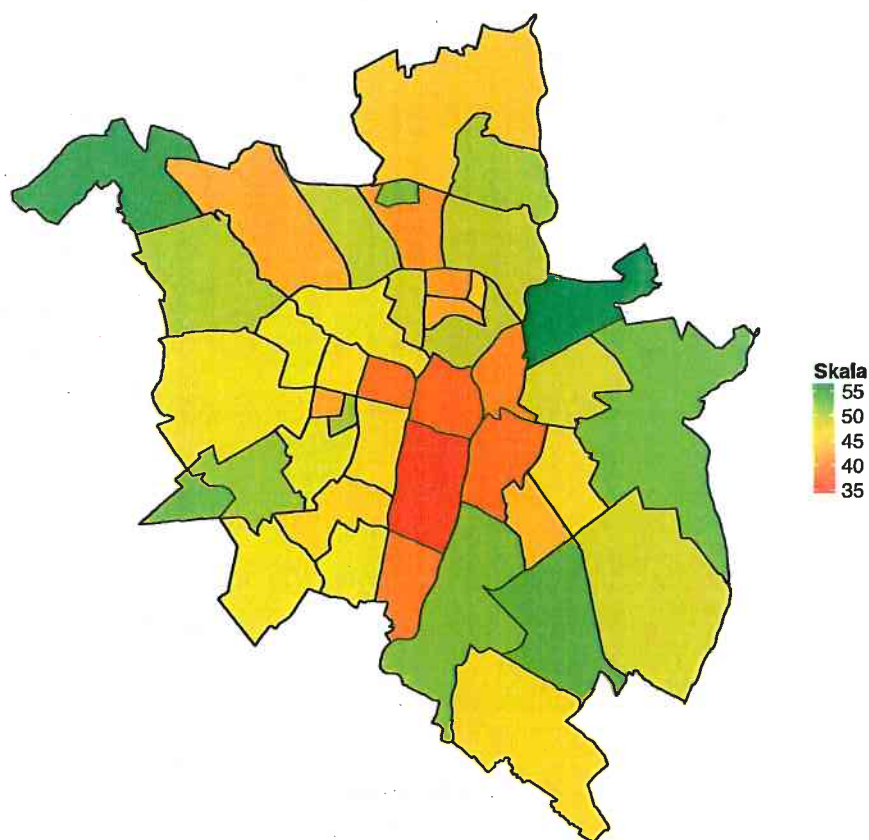
- jeśli chodzi o grupę osób w wieku **do 24 lat**, to największy ich odsetek przebadano w takich lokalizacjach jak: Wilda Wilda (50%), NM Rataje (34%), SM Nowe Winogrody Wschód (32%), NM Żegrze (29%), SM Stare Miasto (28%), Jeżyce Jeżyce (27%), NM Chartowo (25%), Grunwald Św. Łazarz (21%), Grunwald Północ (20%), najmniejszy zaś w takich miejscach jak (odsetek poniżej 10%): NM Ostrów Tumski–Śródka–Zawady–Komandoria, Grunwald Ławica, SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki, SM Morasko–Radojewo, Jeżyce Sołacz, SM Umultowo, NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole, Grunwald Kwiatowe, Jeżyce Wola, NM Starołęka–Minikowo–Marlewo, Jeżyce Kiekrz, Jeżyce Strzeszyn, SM Naramowice, Grunwald Fabianowo–Kotowo, Grunwald Junikowo, Jeżyce Podolany, Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice, NM Główna, NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (w dwóch ostatnich przypadkach odsetek wyniósł 0%),
- w przypadku osób w wieku **od 25 do 34 lat** - najwyższe odsetki badanych odnotowano w takich miejscach jak (w kolejności): NM Ostrów T.–Śródka–Zawady–Komandoria (50%), Wilda Zielony Dąbiec (41%), Jeżyce Jeżyce (31%), SM Nowe Winogrody Północ (31%), SM Nowe Winogrody Południe (30%), SM Stare Miasto (30%), Jeżyce Wola (29%), NM Głuszyna (27%), SM Piątkowo (27%), najniższe zaś w: SM Morasko–Radojewo (9%), SM Umultowo (8%), Wilda Świerczewo (8%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (6%), Jeżyce Kiekrz (4%), NM Główna (4%),
- z kolei w kwestii osób w wieku **od 35 do 44 lat** - najwyższe odsetki respondentów zanotowano w: SM Morasko–Radojewo (32%), Jeżyce Strzeszyn (31%), Grunwald Północ (27%), NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie (25%), Grunwald Fabianowo–Kotowo (25%), Wilda Świerczewo (23%), SM Naramowice (23%), Jeżyce Podolany (23%), najniższe zaś w: Grunwald Junikowo (9%), Wilda Wilda (9%), Stary Grunwald (8%), Jeżyce Jeżyce (8%), Grunwald Kwiatowe (5%), NM Ostrów Tumski–Śródka–Zawady–Komandoria (5%), NM Głuszyna (5%),
- w kolejnym przedziale wiekowym, dotyczącym osób w wieku **od 45 do 54 lat** - najwyższe odsetki respondentów odnotowano w: NM Główna (27%), SM Morasko–Radojewo (27%), Grunwald Junikowo (26%), SM Umultowo (24%), NM Głuszyna (23%), Jeżyce Strzeszyn (21%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (19%), Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice (19%), najniższe zaś w: NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie (7%), SM Stare Miasto (7%), NM Rataje (7%), Grunwald Św. Łazarz

(7%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (6%), Wilda Wilda (5%), SM Piątkowo (3%), Grunwald Północ (3%), NM Żegrze (2%),

- wśród badanych w wieku od 55 do 64 lat - najwyższe odsetki badanych przypadają na lokalizacje: Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice (29%), NM Główna (27%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (26%), Jeżyce Wola (26%), Jeżyce Kiekrz (26%), NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (25%), Wilda Świerczewo (22%), Stary Grunwald (22%), NM Warszawskie-Pomet-Maltańskie (22%), SM Umultowo (22%), najniższe zaś w: Wilda Zielony Dębiec (9%), Jeżyce Winiary (7%), NM Rataje (7%), Grunwald Północ (7%), NM Głuszyna (5%), Wilda Wilda (5%),
- w grupie osób w wieku powyżej 65 lat (gdzie zgrupowano osoby w wieku od 65 do 74 lat, 75 do 84 lat i powyżej 85 lat) najwyższe udziały w grupie respondentów zaobserwowano w: Grunwald Kwiatowe (39%), NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (37%), Jeżyce Kiekrz (36%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (34%), SM Stare Winogrody (34%), Jeżyce Winiary (32%), NM Główna (31%), Stary Grunwald (31%), NM Chartowo (29%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (29%), najniższe zaś (także łącznie) w: Wilda Zielony Dębiec (9%), NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria (9%), Jeżyce Strzeszyn (8%), SM Morasko-Radojewo (6%).

Na podstawie obserwacji danych, uwzględniając podział na dwie grupy osób, tzn. do 34 lat oraz od 35 do 64 lat, można powiedzieć, że:

- najwięcej młodych osób (do 34 lat) przebadano w takich lokalizacjach jak: Wilda Wilda (68%), NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria (59%), Jeżyce Jeżyce (59%), SM Stare Miasto (58%), NM Rataje (56%), Wilda Zielony Dębiec (53%),
- najwięcej osób w wieku średnim - od 35 do 64 lat - w takich lokalizacjach jak: SM Morasko-Radojewo (77%), NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (67%), NM Główna (65%), Jeżyce Strzeszyn (63%), Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice (63%), SM Umultowo (61%), SM Naramowice (57%).



Rysunek 10. Średni wiek respondentów w poszczególnych lokalizacjach
Źródło: Opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych

Wykształcenie

Wśród respondentów stosunkowo największy udział osób z wykształceniem podstawowym odnotowano w lokalizacjach takich jak: SM Nowe Winogrody Wschód (11%), Grunwald Fabianowo–Kotowo (9%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (8%), NM Główna (8%), Grunwald Północ (7%), najmniejszy zaś, w zasadzie równy 0% w takich miejscach jak: Wilda Zielony Dąbiec, Jeżyce Kiekrz, NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie, SM Piątkowo, NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole, NM Żegrze, Grunwald Ławica, SM Jana III Sobieskiego i Marysiefki, Jeżyce Strzeszyn.

Wśród respondentów z wykształceniem zawodowym, największy ich udział zaobserwowano w: Grunwald Fabianowo–Kotowo (28%), NM Główna (27%), NM Głuszyna (23%), Grunwald Kwiatowe (21%). Najmniejszy udział zaś (poniżej 5%) w: SM Stare Miasto (4%), Grunwald Północ (3%), Jeżyce Strzeszyn (2%), SM Stare Winogrody (2%), Jeżyce Sołacz (2%), SM Morasko–Radojewo (0%).

Z kolei wśród badanych, którzy cechują się wykształceniem średnim, największy ich odsetek zlokalizowany jest w miejscach: NM Starołęka–Minikowo–Marlewo (58%), Grunwald Północ (53%), NM Szczepankowo–Spławie–Krzesinki (53%), Wilda Zielony Dąbiec (48%), Grunwald Górczyn (47%), najniższy zaś (poniżej 25%) w: Jeżyce Ogrody (24%), SM

Umultowo (23%), Grunwald Ławica (23%), Jeżyce Winiary (22%), SM Naramowice (22%), Jeżyce Strzeszyn (18%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (18%), SM Nowe Winogrody Wschód (5%).

W przypadku osób najbardziej wykształconych, legitymujących się wykształceniem wyższym, to za dzielnice z najwyższym ich odsetkiem ($\frac{2}{3}$ ogółu lub więcej) uznać można: Jeżyce Strzeszyn (80%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (74%), SM Stare Winogrody (71%), Grunwald Ławica (71%), SM Nowe Winogrody Wschód (68%), Jeżyce Winiary, SM Naramowice, Jeżyce Ogrody (wszystkie po 66%). Lokalizacje, w których odsetek takich osób jest najniższy ($\frac{1}{3}$ lub mniej) to: Grunwald Fabianowo-Kotowo (34%), NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (31%), NM Główna (27%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (25%).

Praca

Dość istotną kwestią jest posiadanie pracy, która jest jednym ze źródeł uzyskania wynagrodzenia i posiadania siły nabywczej. W badaniu przeprowadzono również analizę pracujących według miejsca zamieszkania. I tak najwyższy odsetek pracujących (udzielających odpowiedzi) znaleźć można w miejscach takich jak: Jeżyce Strzeszyn (84%), SM Morasko-Radojewo (83%), Wilda Zielony Dębiec (79%), SM Nowe Winogrody Północ (77%), Grunwald Ławica (74%), Jeżyce Kiekrz (70%), Jeżyce Wola (69%), Jeżyce Podolany (69%), najniższy zaś (poniżej 50%) w takich lokalizacjach jak: Grunwald Południe (49%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (48%), NM Rataje (47%), SM Stare Winogrody (46%), NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (46%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (46%), Wilda Świerczewo (44%), NM Chartowo (43%), Wilda Wilda (30%), SM Nowe Winogrody Wschód (26%). Oznacza to, że w tych miejscach usytuowany jest największy udział osób niepracujących (udzielających odpowiedzi).

Wyniki kolejnej części analizy mogą być analizowane jako reprezentatywne.

Szacunkowa miesięczna kwota, jaką przeznacza gospodarstwo domowe na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania oraz kwota przeznaczana na najem miesięcznie

W stosunku do pozostałych osiedli, relatywnie najniższe kwoty na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania ponoszą mieszkańcy Jeżyc, Nowych Winogradów Wschód, Kiekrza, Antoninka-Zielińca-Kobylegopola, Głównej oraz Św. Łazarza. W miejscach tych odnotowano najwyższe odsetki wskazań, że miesięczna kwota nie przekracza pułapu 300 zł - Jeżyce Jeżyce (19%), SM Nowe Winogrody Wschód (12%), Jeżyce Kiekrz (9%), NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (9%), NM Główna (8%), Grunwald Św. Łazarz (7%). Nieco wyższe kwoty w tym zakresie ponoszą najczęściej mieszkańcy Głównej, Junikowa, Krzesin-Pokrzywna-Garaszewa, Górczyna oraz Rataj. W lokalizacjach tych zaobserwowano najwyższe odsetki odpowiedzi, że miesięcznie na czynsz i opłaty trzeba wydatkować od 300 do 600 zł. Odsetki te przedstawiają się następująco: NM Główna (69%), Grunwald Junikowo (43%), NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (43%), Grunwald Górczyn (42%), NM Rataje (40%) (Rysunek 11).

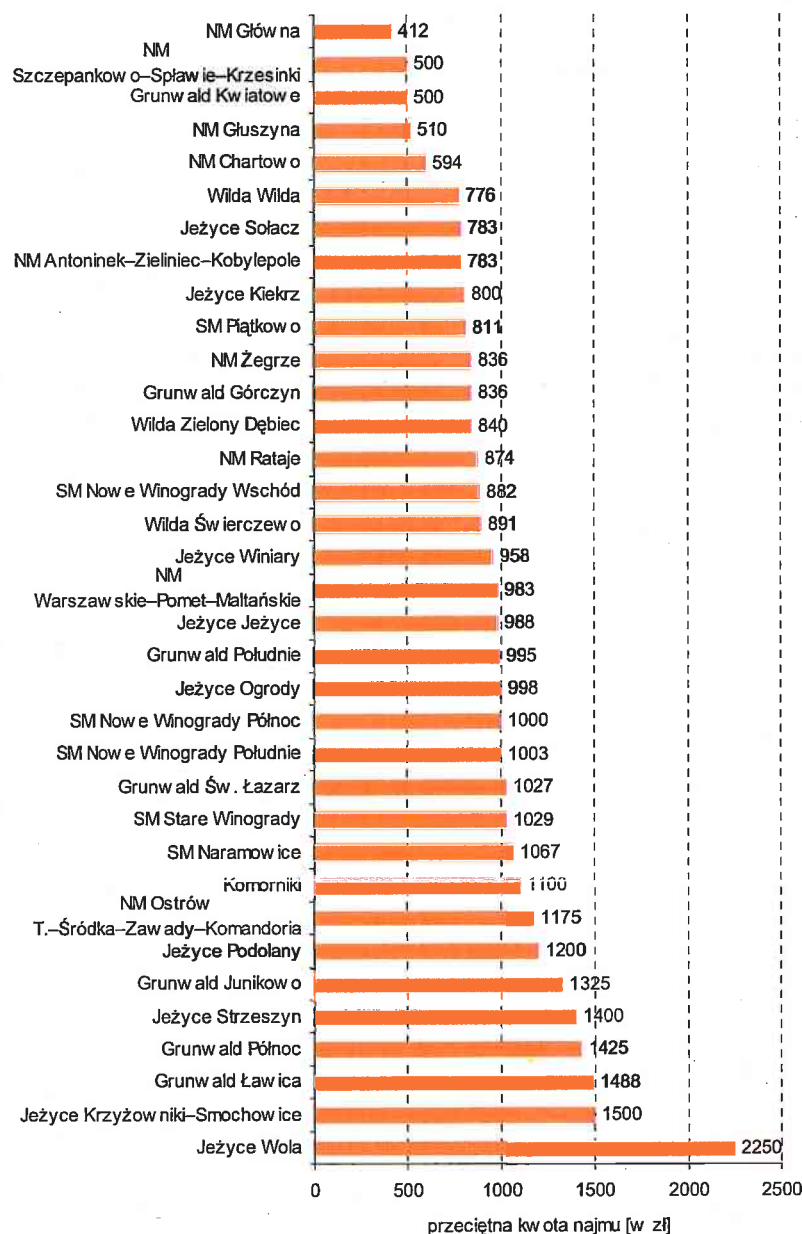
Dość ważną grupę, ze względu na wysokie odsetki wskazań, stanowią osoby przeznaczające na czynsz i opłaty za mieszkanie miesięcznie od 600 do 1000 zł. W tej grupie najwyższe odsetki wskazań (powyżej 50%) przypadają na: SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (66%), Jeżyce Ogrody (61%), Wilda Wilda (53%), NM Chartowo (51%) oraz SM Naramowice (50%).

Kolejne grupy osób związane są już z wyższym pułapem kosztów utrzymania mieszkania. I tak:

- w przedziale od 1000 do 1500 zł - największe grupy respondentów deklarujących tą kwotę znaleźć można w miejscach: Jeżyce Strzeszyn (40%), Wilda Świerczewo (39%), NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (34%), Stary Grunwald (30%) oraz NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie (30%),
- w przedziale od 1500 do 2000 zł - najwyższe udziały - Jeżyce Wola (16%), NM Ostrów Tumski–Śródką–Zawady–Komandoria (15%), Jeżyce Winiary (15%), Grunwald Św. Łazarz (11%), SM Nowe Winogrody Południe (11%), SM Piątkowo (11%), a także SM Stare Miasto (10%).

Ostatnia z grup dotyczy osób ponoszących relatywnie najwyższe koszty utrzymania mieszkania - kwota miesięczna przekracza 2000 zł. Poszczególne udziały ogółem są oczywiście niższe niż w poprzednich grupach, ale i tu można wyznaczyć miejsca, w których względny udział badanych jest wyższy. W tym przypadku najwyższy odsetek osób deklarujących wysoki pułap kosztów znajduje się na Umultowie (SM Umultowo - 10%). Kolejne miejsca to: Grunwald Ławica (7%), Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice (7%), NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (6%), SM Stare Winogrody (6%). A zatem miejsca mogą być traktowane jako relatywnie droższe (z punktu widzenia kosztów utrzymania mieszkania) od innych dzielnic.

Z powyższą kwestią wiążą się także koszty samego najmu mieszkania (Rysunek 12). Relatywnie niższe kwoty (do 500 zł miesięcznie) częściej ponoszą mieszkańcy w takich miejscach jak: Grunwald Kwiatowe, NM Główna, NM Szczepankowo–Splawie–Krzesinki, Jeżyce Kiekrz, NM Chartowo, NM Głuszyna, SM Nowe Winogrody Północ, najwyższe zaś (powyżej 2500 zł miesięcznie) w lokalizacjach: Grunwald Północ, SM Stare Miasto.



Rysunek 12. Przeciętna kwota najmu według lokalizacji

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Warto jednak zwrócić uwagę na dwie grupy z kwotami za najem od 500 do 1000 zł miesięcznie oraz od 1000 do 1500 zł miesięcznie - segmenty stosunkowo liczne. W pierwszym z nich (kwota od 500 do 1000 zł miesięcznie), miejsca w których odsetki wskazań są najwyższe to: Jeżyce Winiary (83%), Wilda Zielony Dąbiec (80%), SM Nowe Winogrody Południe (75%), SM Piątkowo (71%), Grunwald Górczyn (69%) oraz NM Rataje (57%).

Z kolei w drugim segmencie (kwota od 1000 do 1500 zł miesięcznie), osiedla w których odsetki wskazań są najwyższe to: Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice oraz Jeżyce Podolany (w jednym i drugim przypadku 100% wskazań), NM Warszawskie-Pomet-Maltańskie (67%), Jeżyce Ogrody (56%), a także Grunwald Ławica, NM Ostrów Tumski-Śródką-Zawady-

Komandoria, Jeżyce Kiekrz, SM Nowe Winogrody Północ (w każdym z tych miejsc udział odpowiedzi wyniósł 50%).

Świadczenia z pomocy społecznej

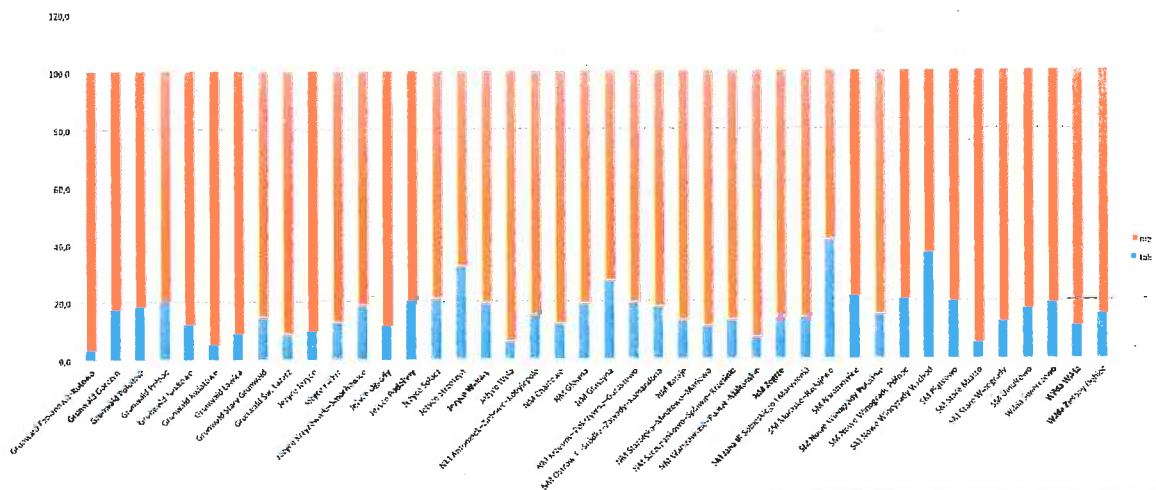
W przypadku świadczeń z pomocy społecznej:

- występują miejsca, w których respondenci w całości (100%) zadeklarowali, że nie otrzymują świadczeń z pomocy społecznej. Są to następujące lokalizacje: Grunwald Ławica, NM Chartowo, Jeżyce Kiekrz, NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Jeżyce Wola, NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, NM Głuszyna,
- w przypadku świadczeń/ zasiłków rodzinnych - do miejsc, w których odsetki odpowiedzi twierdzących są najwyższe należą: Grunwald Północ (8%), NM Rataje (5%), Grunwald Św. Łazarz (4%), Grunwald Górczyn (4%), Jeżyce Jeżyce (4%), Grunwald Południe (4%), Jeżyce Sołacz (4%), Jeżyce Strzeszyn (3%), Grunwald Fabianowo-Kotowo (3%). W poniższych lokalizacjach nie było wskazań, które potwierdzałyby otrzymywanie świadczeń/ zasiłków rodzinnych: Grunwald Ławica, NM Chartowo, Jeżyce Kiekrz, NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Jeżyce Wola, NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, NM Głuszyna, SM Naramowice, Grunwald Kwiatowe, SM Morasko-Radojewo, NM Żegrze, SM Piątkowo, SM Nowe Winogrody Północ, SM Nowe Winogrody Południe, NM Główna, Grunwald Stary Grunwald, SM Nowe Winogrody Wschód,
- w przypadku o innych świadczeń z pomocy społecznej, najwyższe odsetki potwierdzających korzystanie z takich środków występują na osiedlach: Grunwald Północ (11%), NM Rataje (6%), Grunwald Św. Łazarz (5%), brak zaś korzystania w miejscach: SM Stare Miasto, Wilda Świerczewo, Jeżyce Podolany, Grunwald Ławica, NM Chartowo, Jeżyce Kiekrz, NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole, NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo, Jeżyce Wola, NM Ostrów T.-Śródka-Zawady-Komandoria, NM Głuszyna, SM Naramowice, Grunwald Kwiatowe, SM Morasko-Radojewo, NM Żegrze, SM Piątkowo, SM Nowe Winogrody Północ, SM Nowe Winogrody Południe, NM Główna, Grunwald Stary Grunwald, SM Nowe Winogrody Wschód,
- w przypadku korzystania z dodatku mieszkaniowego - w następujących miejscach zadeklarowane korzystanie z tej formy pomocy: Grunwald Górczyn (8%), SM Nowe Winogrody Wschód (4%), Wilda Zielony Dębiec (3%), Grunwald Stary Grunwald (3%), Grunwald Św. Łazarz (3%), NM Warszawskie-Pomet-Maltańskie (3%), NM Chartowo (3%), Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice (3%), NM Szczepankowo-Splawie-Krzesinki (3%), Jeżyce Strzeszyn (2%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (2%), NM Główna (2%), SM Umultowo (2%), NM Rataje (2%), Jeżyce Sołacz (1%).

Korzystanie z kredytu hipotecznego na zakup mieszkania i obecne spłacanie kredytu

W odniesieniu do kredytu hipotecznego na zakup mieszkania i korzystania z takiego produktu w przeszłości, warto zauważyć, że istnieje duże zróżnicowanie przestrzenne. To znaczy, że są miejsca, w których odsetek potwierdzających zaciągnięcie kredytu jest stosunkowo wysoki i przekracza nawet 30% - do takich miejsc należą: SM Morasko–Radojewo (51%), Jeżyce Strzeszyn (45%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (37%), Jeżyce Winiary (37%), NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (36%), Jeżyce Podolany (35%), Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice (34%), SM Stare Winogrody (34%), NM Szczepankowo–Sławie–Kzesinki (31%), Jeżyce Wola (30%). Są również i miejsca, gdzie odsetek potwierdzeń jest niższy od 10% - te lokalizacje to: Jeżyce Jeżyce (10%), SM Stare Miasto (8%), NM Żegrze (7%), Wilda Wilda (7%), Grunwald Św. Łazarz (7%).

Rozkład przestrzenny gospodarstw domowych obecnie spłacających takie zobowiązanie do pewnego stopnia pokrywa się z korzystaniem z takiego produktu w przeszłości. Lokalizacje, w których odnotowano najwyższe odsetki wskazań to: SM Morasko–Radojewo (41%), SM Nowe Winogrody Wschód (37%), Jeżyce Strzeszyn (32%), NM Głuszyna (27%), SM Naramowice (22%), Jeżyce Sołacz (21%), SM Nowe Winogrody Północ (21%), Jeżyce Podolany (21%). Najniższe zaś (poniżej 10%) w: Jeżyce Jeżyce (10%), Grunwald Ławica (9%), Grunwald Św. Łazarz (9%), NM Warszawskie–Pomet–Maltańskie (7%), Jeżyce Wola (6%), SM Stare Miasto (6%), Grunwald Kwiatowe (5%), Grunwald Fabianowo–Kotowo (4%).



Rysunek 13. Procent gospodarstw domowych spłacających kredyt hipoteczny wg osiedli

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Najwięcej gospodarstw domowych jednoosobowych odnotowano na Wildzie (40%) oraz w takich miejscach jak: SM Nowe Winogrody Południe (33%), Grunwald Północ (31%), Jeżyce Jeżyce (29%), Grunwald Św. Łazarz (27%), NM Żegrze (27%), SM Nowe Winogrody Wschód (26%), najmniej zaś w lokalizacjach: Jeżyce Strzeszyn (2%), NM Szczepankowo–Sławie–Kzesinki (2%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (0%).

W przypadku gospodarstw 2-3 osobowych, to największy ich udział odnotowano na osiedlach: NM Główna (81%), Wilda Zielony Dąbiec (64%), Grunwald Południe (63%), Grunwald Północ (62%), SM Nowe Winogrody Północ (62%), Jeżyce Sołacz (61%), Jeżyce Winiary (61%), Grunwald Ławica (60%), najmniejszy zaś (poniżej 40%) w miejscach: Jeżyce Ogrody (39%), NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole (38%), NM Głuszyna (29%), Grunwald Fabianowo–Kotowo (23%).

Z kolei w odniesieniu do gospodarstw większych, w których liczba osób wynosi 4 lub więcej, większy ich odsetek znaleźć można w lokalizacjach: Grunwald Fabianowo–Kotowo (74%), NM Głuszyna (67%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (58%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (57%), NM Szczepankowo–Spławie–Krzesinki (57%), a najmniej (poniżej 20%) w takich miejscach jak: Jeżyce Jeżyce (18%), Wilda Wilda (17%), NM Główna (15%), SM Nowe Winogrody Południe (15%), Grunwald Północ (7%).

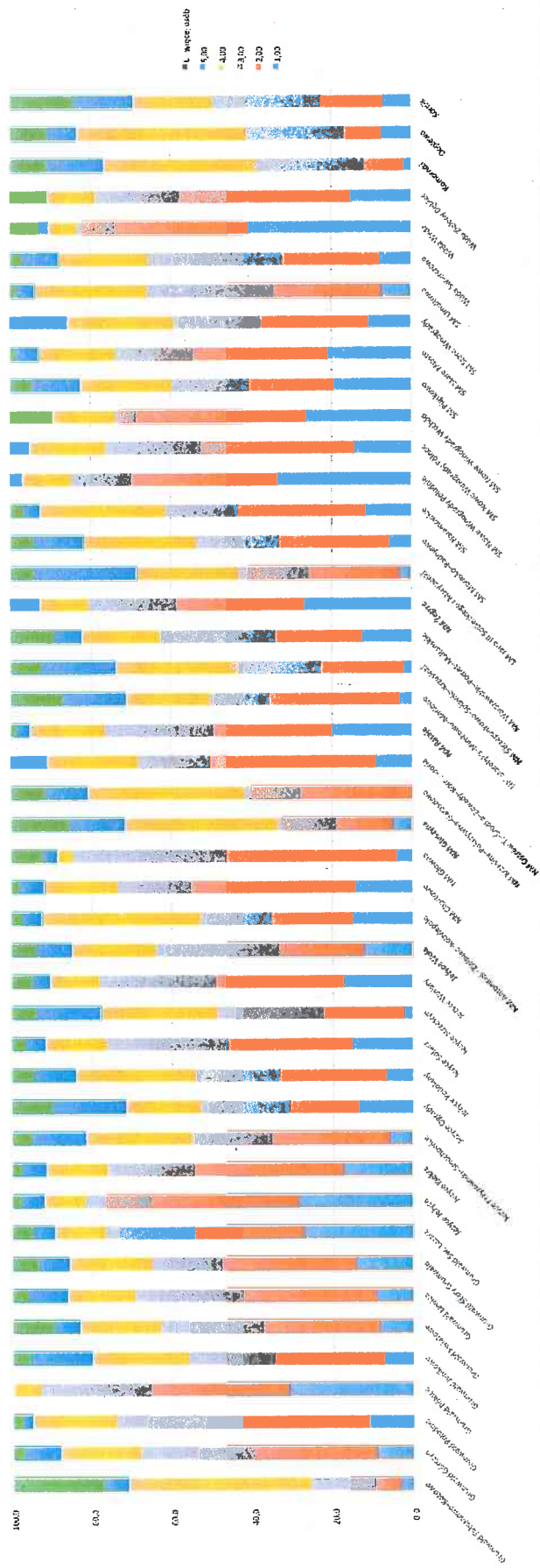
Patrzac bardziej ogólnie i biorąc pod uwagę przeciętną wielkość gospodarstwa domowego, to:

- największe gospodarstwa domowe występują na osiedlach: Grunwald Fabianowo–Kotowo (4,4 osoby), NM Głuszyna (3,9), NM Szczepankowo–Spławie–Krzesinki (3,7), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (3,7), NM Starołęka–Minikowo–Marlewo (3,6), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (3,6), Jeżyce Strzeszyn (3,6), Jeżyce Ogrody (3,5),
- najmniejsze gospodarstwa domowe występują na osiedlach: SM Nowe Winogrody Wschód (2,6 osoby), SM Nowe Winogrody Północ (2,6), Grunwald Św. Łazarz (2,6), NM Rataje (2,6), SM Stare Miasto (2,6), NM Żegrze (2,4), Jeżyce Jeżyce (2,4), Wilda Wilda (2,2), SM Nowe Winogrody Południe (2,2), Grunwald Północ (2,1).

Stosowną ilustrację zawarto na rysunku 14.

Druga kwestia dotyczy liczby gospodarstw domowych w mieszkaniu. Jak wcześniej wspomniano jest to jedna z kluczowych kwestii związanych z komfortem zamieszkiwania oraz deficytem mieszkań (przyjmuje się, że każde gospodarstwo domowe powinno zamieszkiwać jedno mieszkanie). Z tej perspektywy szczególnie warte uwagi są dane dotyczące zamieszkiwania mieszkań przez więcej niż 1 gospodarstwo domowe.

I tak w przypadku lokali zamieszkiwanych przez 3 lub więcej gospodarstw domowych, to najwyższe odsetki (są dość wysokie) odnotowuje się w lokalizacjach takich jak: SM Nowe Winogrody Północ (33%), Wilda Wilda (24%), SM Stare Miasto (22%), SM Nowe Winogrody Wschód (21%), NM Rataje (18%), Jeżyce Jeżyce (17%), SM Piątkowo (16%), Jeżyce Ogrody (14%), Grunwald Północ (13%), NM Główna (12%). W przypadkach, gdy zajmowane lokale są niewielkie, o małym metrażu i małej liczbie pokoi, zjawisko uznaje się za niepokojące. W przypadku zamieszkiwania lokali przez dwa gospodarstwa domowe - największy odsetek takich przypadków odnotowano w dzielnicach: Jeżyce Ogrody (40%), SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki (38%), NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo (25%), NM Starołęka–Minikowo–Marlewo (24%).



Rysunek 14. Liczba osób w gospodarstwie domowym i liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu/domu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

I znów patrząc bardziej ogólnie i biorąc pod uwagę przeciętną liczbę gospodarstw domowych przypadających na mieszkanie, to statystycznie najbardziej negatywne wskaźniki notuje się w takich lokalizacjach jak: SM Nowe Winogrody Wschód (1,9 gospodarstwa domowego na mieszkanie), SM Nowe Winogrody Północ (1,9), Wilda Wilda (1,7), SM Stare Miasto (1,7), Jeżyce Ogrody (1,7), Jeżyce Jeżyce (1,7).

Typ zamieszkiwanego budynku

Jeśli wziąć pod uwagę typ zajmowanego budynku, to zwrócić należy przede wszystkim uwagę na cztery segmenty:

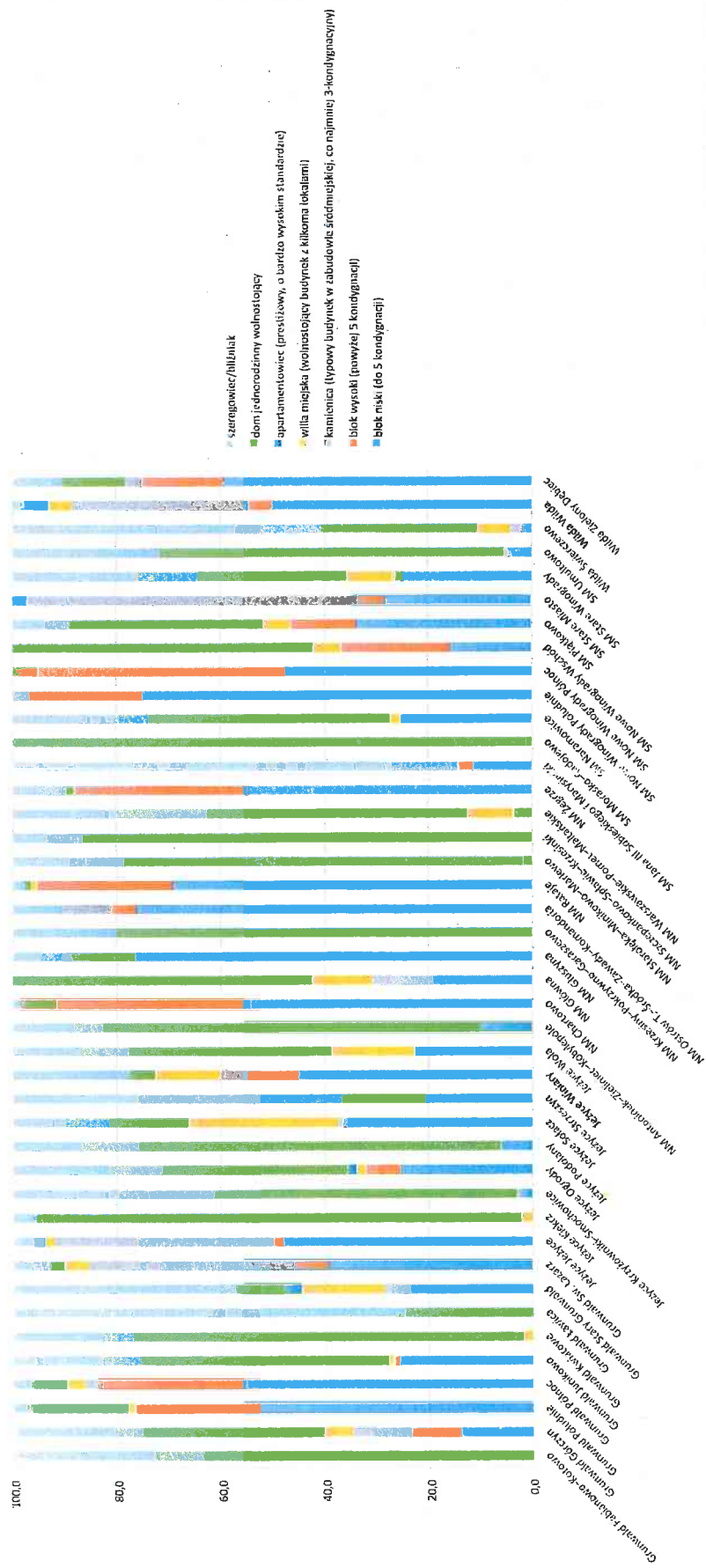
- bloki niskie - do 5 kondygnacji,
- bloki wysokie,
- kamienice,
- domy jednorodzinne.

W przypadku bloków niskich, co do których jest najwięcej wskazań dotyczących tego typu zabudowy w lokalizacjach takich jak NM Głuszyna (76%), NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria (76%), SM Nowe Winogrody Południe (75%), NM Rataje (69%), Wilda Zielony Dębiec (59%), Grunwald Północ (55%), NM Żegrze (55%), NM Chartowo (54%), Grunwald Południe (53%), Wilda Wilda (50%).

Respondenci z bloków wysokich pochodzą w przeważającej większości z takich miejsc jak: SM Nowe Winogrody Północ, NM Chartowo, NM Żegrze, Grunwald Północ, NM Rataje, Grunwald Południe, SM Nowe Winogrody Południe, SM Nowe Winogrody Wschód, Wilda Zielony Dębiec, SM Piątkowo, Jeżyce Winiary, Grunwald Górczyn. Są to miejsca z wysokimi blokami wzniesionymi w technologii wielkopłytywowej.

W przypadku lokalizacji kamienic widać wyraźnie, że dominują takie miejsca jak: SM Stare Miasto (64%), Jeżyce Jeżyce (42%), Grunwald Św. Łazarz (39%), Wilda Wilda (34%), NM Główna (12%), Grunwald Górczyn (11%), NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria (10%).

W przypadku domów jednorodzinnych, najwyższe odsetki badanych dotyczą osiedli: SM Morasko-Radojewo (99%), Jeżyce Kiekrz (93%), NM Szczepankowo-Splawie-Krzesinki (87%), NM Krzesiny-Pokrzywno-Garaszewo (80%), NM Starołęka-Minikowo-Marlewo (77%), Grunwald Kwiatowe (75%), NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (73%), Jeżyce Podolany (70%), SM Umultowo (66%) (Rysunek 15).



Rysunek 15. Osiedla wg typu zabudowy

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Stan techniczny budynku i winda

Rodzaj zabudowy w zdecydowanej większości przypadków determinuje posiadanie windy w budynku. Z analizy przeprowadzonych badań wynika, że największy odsetek osób deklarujących posiadanie windy w budynku znajduje się na osiedlach: SM Nowe Winogrody Południe, SM Nowe Winogrody Północ, Grunwald Północ, NM Chartowo, NM Rataje, NM Żegrze, Grunwald Południe, SM Nowe Winogrody Wschód, SM Piątkowo, SM Stare Miasto, Wilda Wilda, Wilda Zielony Dębiec, Jeżyce Jeżyce, Grunwald Górczyn, Grunwald Św. Łazarz, Jeżyce Winiary.

Z kolei gdy idzie o stan techniczny budynku to:

- w grupie ocen dobrych - relatywnie najczęściej wskazań pozytywnych (powyżej 70%) odnotowano w dzielnicach: NM Szczepankowo-Spławie-Krzesinki, NM Warszawskie-Pomet-Maltańskie, SM Umultowo, SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki, Jeżyce Kiekrz, Grunwald Ławica, Grunwald Północ, Jeżyce Sołacz, SM Nowe Winogrody Południe, NM Ostrów Tumski-Śródka-Zawady-Komandoria, Grunwald Południe, SM Morasko-Radojewo,
- w grupie ocen przeciętnych - stosunkowo najczęściej takich ocen dotyczy osiedli: SM Nowe Winogrody Północ (87%), SM Nowe Winogrody Wschód (74%), NM Antoninek-Zieliniec-Kobylepole (64%), NM Głuszyna (64%), Jeżyce Winiary (53%), Grunwald Junikowo (52%), Wilda Zielony Dębiec (50%),
- w grupie ocen złych - relatywnie najczęściej takich wskazań odnotowano w takich częściach Poznania jak: Wilda Wilda (23%), SM Stare Miasto (14%), NM Główna (12%), Grunwald Kwiatowe (10%), Jeżyce Krzyżowniki-Smochowice (10%).

4. Wyniki badań w podziale na mieszkańców domów i mieszkań

4.1. Informacje podstawowe

Jeśli chodzi o powierzchnię użytkową zamieszkiwanego zasobu, odnotowano następujące poziomy najistotniejszych cech (Tabela 16):

- średnia powierzchnia domu wyniosła 145,9 m.kw., a mieszkania 61,3 m.kw.
- mediana powierzchni domu wyniosła 135 m.kw., a mieszkania 53 m.kw.

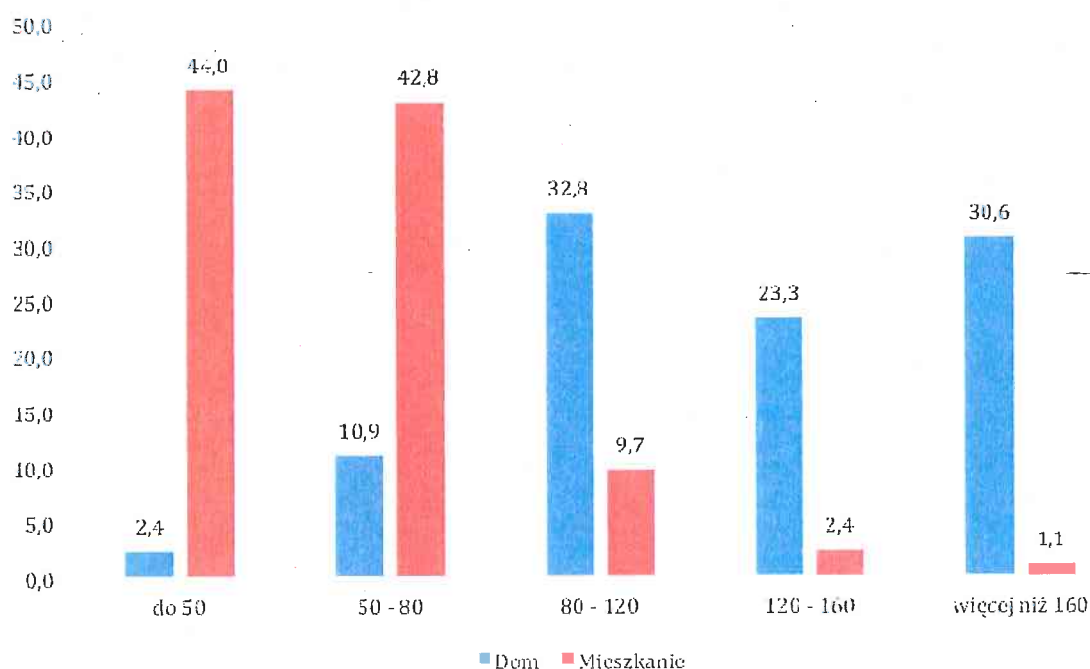
Przeciętna powierzchnia mieszkania stanowi 42% powierzchni przeciętnej domu jednorodzinnego, a mediana powierzchni mieszkania stanowi 39,3% mediany powierzchni domu. Oznacza to, że domy gwarantują około 2,5-krotnie większą powierzchnię użytkową od mieszkań.

Tabela 16. Powierzchnia użytkowa mieszkania wg rodzaju budynku

	Rodzaj budynku											
	Dom						Mieszkanie					
	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Minimum	Maksimum	N	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Minimum	Maksimum	N
Powierzchnia użytkowa zajmowanego mieszkania/domu	145,9	70,6	135,0	10,0	1000,0	N=1617	61,3	34,3	53,0	10,0	700,0	N=1053

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Największą część wszystkich mieszkań stanowiły te o powierzchni użytkowej do 50 m.kw. (było ich 44% ogółu) oraz mieszkania o powierzchni użytkowej 50-80 m.kw. (kolejnych 42,8% zbiorowości). Większe mieszkania stanowiły niewielki odsetek całości zasobu (Rysunek 8). W przypadku domów najczęściej występowały zasoby o powierzchni użytkowej 80-120 m.kw. (co trzeci dom jednorodzinny) oraz większe niż 160 m.kw. (nieco ponad 30% ogółu). Blisko 1/4 domów miała powierzchnię użytkową w granicach 120-160 m.kw. Domów mniejszych niż 80 m.kw. było niewiele (nieco ponad 13% zasobów). Struktura zbiorowości w kontekście powierzchni użytkowej sugeruje niemal pełną rozłączność zakresów typowości dwóch zasadniczych rodzajów zasobów – mieszkań i domów jednorodzinnych. Dominacja mieszkań w kategoriach wielkości poniżej 80 m.kw. spotyka się z dominacją domów w kategorii powyżej 80 m.kw (Rysunek 16). Można zatem wnioskować, iż większość mieszkańców poszukujących dużych powierzchni użytkowych zasobów preferuje (i jako naturalny wybór traktuje) domy.



Rysunek 16. Powierzchnia użytkowa zajmowanego mieszkania wg typu zasobu (struktura odpowiedzi)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 17. Tytuł prawny do zajmowanego mieszkania wg rodzaju budynku

Rodzaj tytułu prawnego	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
pełna własność	78,1	43,6
najem	3,3	28,9
pełna własność, ale z hipoteką	8,1	7,1
brak tytułu własności do zajmowanego lokalu	4,7	3,5
spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu	0,1	6,7
współwłasność ze wskazaniem na lokal mieszkalny	2,1	1,1
współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny	2,0	0,4
użyczenie	0,8	1,6
przydział - mieszkanie komunalne	0,2	2,3
inne (np. zakładowe, wojskowe, tymczasowe itp.)	0,5	1,6
przydział - mieszkanie społeczne (TBS)	0,1	1,3
spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	0,1	1,4
przydział - mieszkanie socjalne	0,0	0,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Typową sytuacją własnościową w przypadku domów jest pełna własność – wraz z własnością obciążoną hipoteką mowa tu o ponad 86% zasobów (hipoteka na 8,1% zasobów) (Tabela 16). W przypadku mieszkań pełna własność była zidentyfikowana w prawie 51% sytuacji (w tym zasoby z hipoteką 7,1% ogółu zasobów), własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego w 6,7%. Istotne w przypadku mieszkań były lokale zajmowane w oparciu o najem – 28,9% zasobów, co w przypadku domów jednorodzinnych stanowiło margines rynku – 3,3% zasobów.

Tabela 18. Typy pomieszczeń kuchennych wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
kuchnia jako osobne pomieszczenie	76,4	82,4
aneks kuchenny	23,6	17,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Wszystkie zbadane zasoby charakteryzują się wysokim odsetkiem wyposażenia w kuchnię jako odrębne pomieszczenie: mieszkania 82,4%, a domy jednorodzinne – 76,4%. Aneks kuchenny pojawia się nieco częściej w domach aniżeli w mieszkaniach – odpowiednio 23,6 i 17,6%.

Tabela 19. Ogrzewanie wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
centralne ogrzewanie zbiorowe	12,2	73,6

centralne ogrzewanie indywidualne	71,9	18,4
piece (np. kaflowe)	10,2	2,9
ogrzewanie inne	5,7	5,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Czynnikiem różnicującym zasoby wg budynku są rozwiązania w zakresie systemu grzewczego – w domach najpopularniejszym jest indywidualne centralne ogrzewanie (71,9% zasobów), a w mieszkaniach centralne ogrzewanie zbiorowe (73,6% zasobów). W domach pojawiają się sytuacje korzystania z c.o. zbiorowego (12,2%) i z pieców (10,2%). W 18,4% mieszkań odnotowano c.o. indywidualne.

Tabela 20. Wyposażenie w WC i łazienkę wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
osobno	30,0	33,0
Razem	28,7	63,3
brak WC i (lub) łazienki w lokalu	0,5	0,6
kilka łazienek	40,8	3,1

Źródło: badania własne.

W blisko 2/3 mieszkań łazienka i WC występują razem. W co trzecim mieszkaniu są to osobne pomieszczenia. Z kolei w przypadku domów jednorodzinnych 40,8% badanych zasobów dysponuje więcej niż jedną łazienką, a w dalszych 30% pojawia się odrębne usytuowanie łazienki i WC. Jedynie w 28,7% domów łazienka i WC są razem. Uzyskane wyniki w badanym obszarze wskazują na wyraźną przewagę warunków mieszkaniowych w domach nad mieszkaniami.

Tabela 21. Wyposażenie w infrastrukturę kanalizacyjną wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
kanalizacja z odprowadzeniem do sieci	82,7	98,4
kanalizacja lokalna (dla kilku gospodarstw)	2,3	0,3
przydomowa oczyszczalnia ścieków	1,3	0,0
szambo	13,7	1,2
brak	0,0	0,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Blisko 100% mieszkań dysponuje kanalizacją z odprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej. W przypadku domów sytuacja jest obiektywnie gorsza – 82,7% zbiorowości domów zapewnia podobny system odprowadzania nieczystości płynnych, natomiast 13,7% bazuje na zbiornikach bezodpływowych (szamba).

Tabela 22. Wyposażenie w wodociągi wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
wodociąg z sieci	95,6	97,8
wodociąg	3,3	0,9
brak	1,1	1,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Zbliżone są wyniki badania wyposażenia w wodociągi z sieci – w przypadku domów i mieszkań jest to poziom nasycenia bliski 100% (domy 95,6%, mieszkania 97,8%).

Tabela 23. Wyposażenie w infrastrukturę gazową wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
tak, sieć gazowa	89,1	83,5
tak, gaz butlowy	6,9	3,5
Nie	3,9	13,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W odniesieniu do sieci gazowej nieznacznie lepsze wyniki uzyskano w przypadku domów (89,1% zbiorowości domów jest podłączona do sieci gazowej). Mieszkania natomiast są wyposażone w sieć gazową w 83,5% przypadków. Jednocześnie warto podkreślić, że zaledwie 3,9% domów nie ma gazu w ogóle, tymczasem sytuacja taka dotyka aż 13% mieszkań.

Tabela 24. Wyposażenie mieszkania w balkon/taras/loggię wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
tak	82,1	69,1
nie	17,9	30,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Domy są wyposażone w taras, balkon lub loggię w 82,1%, natomiast mieszkania z tego typu udogodnieniami stanowią odsetek 69,1%. Dwa na trzy domy są wyposażone w piwnicę lub komórkę lokatorską, podczas gdy elementy takie posiada 78,5% mieszkań.

Tabela 25. Wyposażenie mieszkania w piwnicę/komórkę lokatorską wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
Tak	65,7	78,5
Nie	34,3	21,5

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Jeśli chodzi o wyposażenie zasobów w dodatkowy składnik: garaż/parking podziemny, mamy do czynienia z odwrotną sytuacją dla domów i mieszkań: 76,5% domów takim garażem dysponuje, natomiast aż 78,4% mieszkań jest pozbawionych tego rodzaju udogodnień. Skutkuje to nadmiernym dociążaniem przestrzeni publicznej i komunikacyjnej parkującymi autami w otoczeniu wielorodzinnych zasobów mieszkaniowych.

Tabela 26. Wyposażenie mieszkania w garaż/parking podziemny wg rodzaju budynku

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
Tak	76,5	21,6
Nie	23,5	78,4

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Aż 96% domów jest zamieszkałych przez stałych mieszkańców. W przypadku mieszkań stały charakter zamieszkiwania deklaruje 83,1% respondentów, a pobyt czasowy – 16,9% z nich.

Tabela 27. Okres zamieszkiwania mieszkania i dzielnicy wg rodzaju budynku

	Rodzaj budynku											
	Dom						Mieszkanie					
	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Mini mum	Maksi mum	N	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Mini mum	Maksi mum	N
Od ilu lat zamieszkuje Pan(i) obecne mieszkanie/dom?	21,5	16,3	18,0	0,0	83,0	N=1696	15,3	17,3	6,0	0,0	81,0	N=1042
Od ilu lat zamieszkuje Pan(i) obecny rejon/dzielnice?	24,5	17,5	20,0	0,0	83,0	N=1600	18,3	18,7	10,0	0,1	82,0	N=983

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Mieszkania w Poznaniu są średnio zamieszkiwane przez aktualnych mieszkańców od 15,3 lat natomiast domy – od 21,5 lat. Mediana czasu zamieszkiwania wynosi odpowiednio 6 i 18 lat. Oznacza to zdecydowanie większą stabilność użytkowania domów aniżeli mieszkań. Mieszkania są zatem traktowane bardziej rotacyjnie od domów. Zbadano także stabilność poznanianaków w zakresie zamieszkiwania w danym rejonie/dzielnicy – mieszkańcy zajmujący

mieszkania wykazują średni czas zamieszkiwania w dzielnicy 18,3 lat zaś mieszkańcy domów 24,5 lat.

Tabela 28. Pierwsze mieszkanie na własnym utrzymaniu – tak/nie (wg rodzaju budynku)

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
tak	55,1	49,0
nie	35,0	37,7
<i>to nie jest mieszkanie na moim utrzymaniu</i>	9,9	13,3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Blisko połowa zamieszkujących mieszkania deklaruje, że to ich pierwsze samodzielnie utrzymywane mieszkanie. W przypadku domów odsetek wzrasta do 55,1%. Niezbyt liczna grupa respondentów wskazywała na fakt, iż analizowany zasób nie jest na ich utrzymaniu: dla mieszkań 13,3% odpowiedzi, dla domów 9,9% odpowiedzi.

Tabela 29. Kolejność mieszkania, które nie jest pierwszym na własnym utrzymaniu (wg rodzaju budynku)

	Rodzaj budynku											
	Dom						Mieszkanie					
	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Minimum	Maksimum	N	Średnia	Odchyl. stand.	Mediana	Minimum	Maksimum	N
Jeśli nie, to które ?	2,5	1,1	2,0	1,0	15,0	N=563	2,9	1,8	2,0	1,0	20,0	N=386

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 30. Kolejność mieszkania na własnym utrzymaniu – analiza szczegółowa

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
1,00	1,4	1,6
2,00	65,9	52,6
3,00	24,0	27,5
4,00	6,0	8,8
piąte i dalsze	2,7	9,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Spośród zbadanych respondentów wyłoniono grupę, dla której mieszkanie/dom, gdzie aktualnie mieszkają nie jest pierwszym lokum, które samodzielnie utrzymują. Średnio dla mieszkańców mieszkań było to 2 lub 3 mieszkanie z kolei. Dla osób zamieszkujących domy, podobnie. W przypadku domów 65,9% respondentów podaje odpowiedź „drugie w kolejności

mieszkanie”, a w sytuacji mieszkań 52,6% badanych odpowiada jak wyżej. Dość liczną frakcją odpowiedzi było ”trzecie w kolejności mieszkanie” - dla domów 24%, dla mieszkań 27,5%.

Tabela 31. Liczba osób zamieszkujących mieszkanie wg rodzaju budynku

	Rodzaj budynku											
	Dom						Mieszkanie					
	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Mini mum	Maksi mum	N	Średnia	Odchyl. Stand.	Mediana	Mini mum	Maksi mum	N
Ile osób zamieszkuje mieszkanie/dom	3,5	1,6	3,0	0,0	21,0	N=1685	2,8	1,7	3,0	0,0	36,0	N=1054

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Średnio mieszkania w Poznaniu są zamieszkiwane przez 2,8 osoby, a domy przez 3,5 osoby. Biorąc pod uwagę średnią powierzchnię użytkową dwóch analizowanych rodzajów budynków, można zauważyć lepszy komfort zamieszkiwania mieszkańców domów.

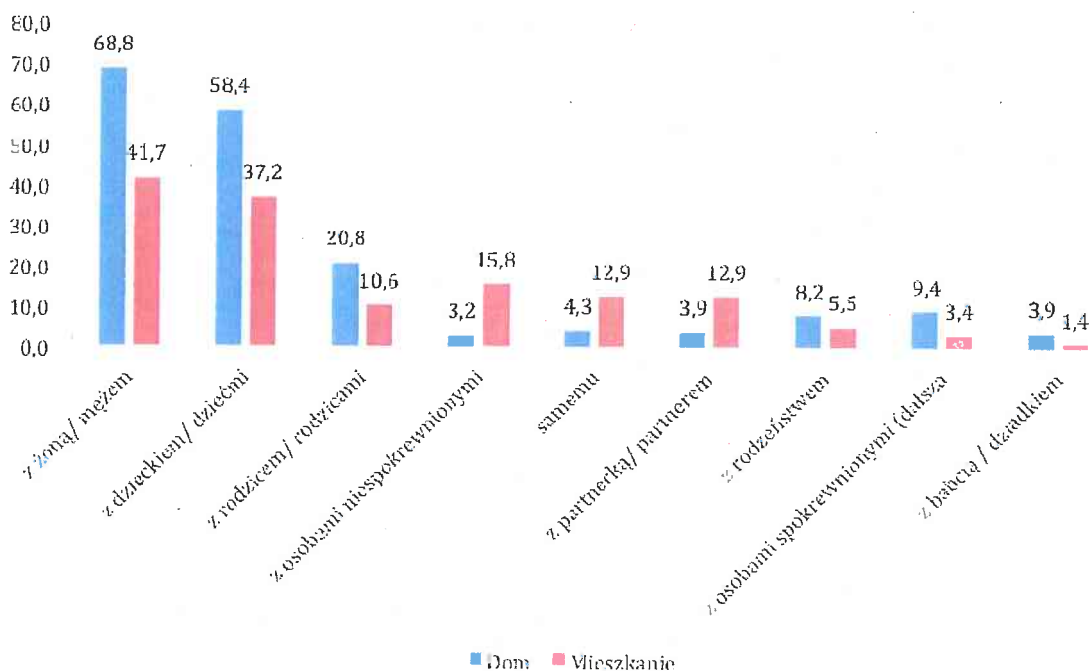
Tabela 32. Liczba osób zamieszkujących mieszkanie – struktura odpowiedzi

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
0,00	0,4	0,8
1,00	6,4	14,1
2,00	21,6	32,0
3,00	22,3	25,8
4,00	26,8	18,5
5 i więcej	22,4	8,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Domy są najczęściej (w 26,8% zasobów) zamieszkiwane przez 4 osoby, a mieszkania – najczęściej (32%) przez 2 osoby. W przypadku domów dość popularne były też odpowiedzi: 2 osoby (21,6% badanych przypadków) i 3 osoby (22,3%). W kontekście mieszkań – wskazywano dość często na zamieszkiwanie przez 3 osoby (25,8% zasobów). Domy są najczęściej współzamieszkiwane przez małżonków badanych osób (68,8% wskazań), z dziećmi (58,4%) i z rodzicami (20,8%). Te trzy sytuacje się nawzajem nie wykluczają – respondent może mieszkać w domu wielopokoleniowym, jednocześnie mając za współmieszkańców rodzinę składającą się z kilku generacji. Niemała grupa respondentów (9,4%) dzieli dom z dalszą rodziną czy osobami spokrewnionymi. Takie możliwości daje duża powierzchnia użytkowa zbadanych zasobów. Kolejne 8,2% odpowiedzi dotyczy współzamieszkiwania w domach z rodzeństwem. W przypadku mieszkań odpowiedź „z żoną/mężem” wprawdzie jest także najczęstsza, ale zdecydowanie rzadziej udzielana niż dla domów (41,7% wskazań). Zbliżona do wskazanej powyżej wielkość odzwierciedla odpowiedzi „z dziećmi” (37,2%). Pozostałe odpowiedzi dla mieszkań są rozproszone – z

osobami niespokrewnionymi (15,8% wskazań) co zapewne oznacza tzw. mieszkania studenckie, samemu (12,9%) oraz z partnerką/partnerem (12,9%) oraz z rodzicami (10,6%).



Rysunek 17. Osoby współzamieszkujące mieszkanie wg rodzaju budynku (możliwa więcej niż jedna odpowiedź)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Liczba dzieci zamieszkujących oba badane rodzaje budynków jest zbliżona do siebie - mediana wskazuje dwójkę dzieci w domu, a jedno w mieszkaniu. Procentowo, w 44,5% domów zamieszkuje jedno dziecko, a w 43% dwoje dzieci. W mieszkaniach odpowiedzi są bardziej zróżnicowane – w największej liczbie mieszkań zamieszkuje jedno dziecko (57,4% zbadanych sytuacji) lub dwoje dzieci (33,2%).

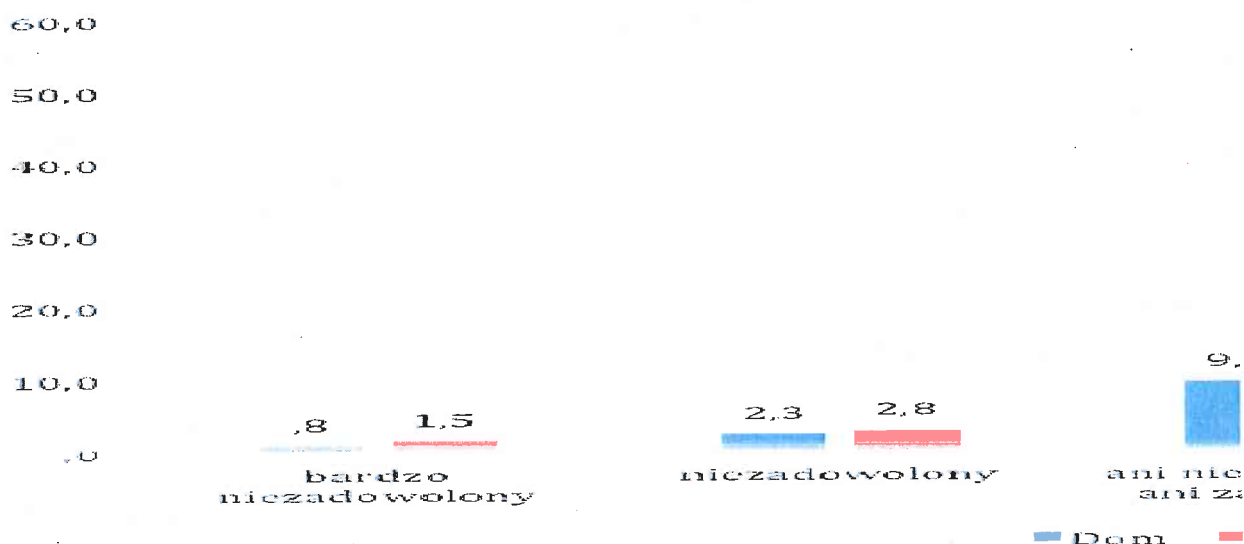
Tabela 33. Liczba dzieci mieszkających w mieszkaniu – analiza struktury odpowiedzi

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
1,00	44,5	57,4
2,00	43,1	33,2
3,00	9,7	6,6
4 i więcej	2,7	2,7

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

4.2. Ocena obecnego miejsca zamieszkania

Poziom zadowolenia z zajmowanego domu wypada korzystniej niż z zajmowanego mieszkania. Suma odpowiedzi „bardzo zadowolony” i „zadowolony” daje dla domów blisko 88% ich ogółu, a dla mieszkań – nieco ponad 81%. Poziom osób niezadowolonych z zajmowanych zasobów sięga zaledwie około 3-4% ogółu. Warto podkreślić, że osób bardzo zadowolonych z zajmowanych obecnie domów jest 51%, a z mieszkań – 31,4%. Odczucia mieszkańców Poznania w kontekście zamieszkiwanych przez nich zasobów są więc pozytywne, napawają optymizmem.



Rysunek 18. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania wg rodzaju budynku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W zakresie istotnych czynników zadowolenia z zajmowanego obecnie lokum, uzyskano następujące wyniki (Tabela 34):

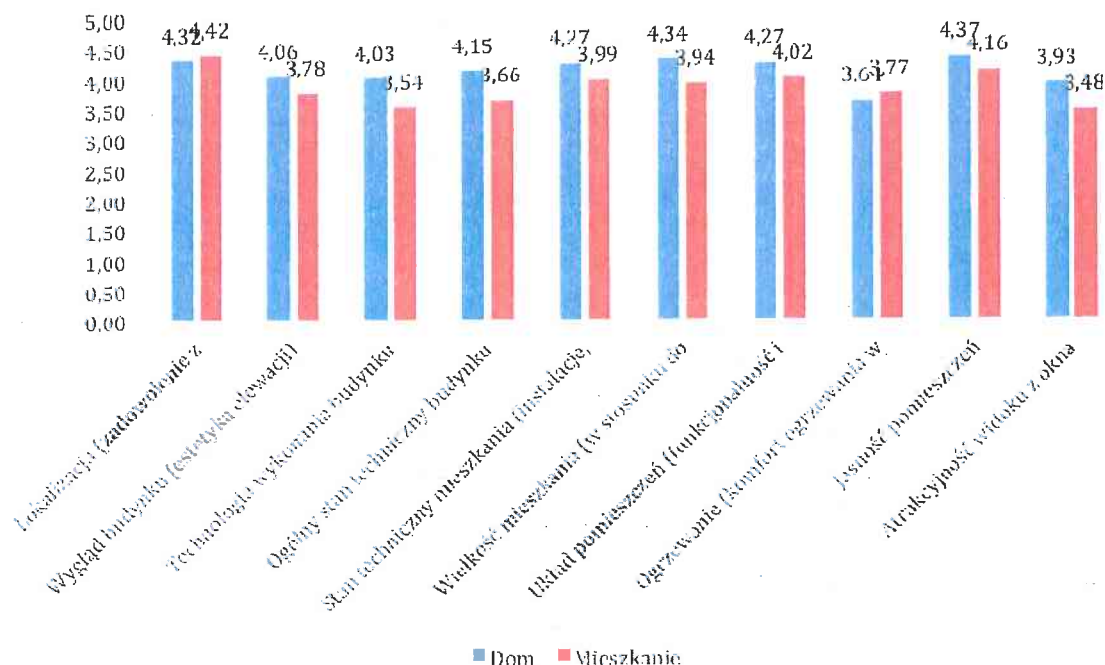
- lokalizacja – prawie 87% pozytywnych odczuć (odpowiedzi „bardzo dobrze” i „dobrze”) mieszkańców domów, niemal 90% w przypadku mieszkań;
- wygląd (estetyka) budynku – niemal 77% pozytywnych odpowiedzi dla domów i 67% dla mieszkań;
- technologia wykonania budynku – blisko 76% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 54% dla mieszkań;
- ogólny stan techniczny budynku – około 82% pozytywnych odpowiedzi dla domów i w granicach 64% dla mieszkań;
- stan techniczny mieszkania – blisko 87% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 77% dla mieszkań;
- wielkość mieszkania – około 85% pozytywnych odpowiedzi dla domów i w granicach 72% dla mieszkań;

- układ pomieszczeń – 85% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 76% dla mieszkań;
- ogrzewanie – 60% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 66% dla mieszkań, przy czym godna odnotowania jest obecność ocen negatywnych – dla domów to mniej więcej 15% odpowiedzi, a dla mieszkań w przybliżeniu 12% ogółu;
- jasność pomieszczeń – 89% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 81% dla mieszkań;
- atrakcyjność widoku z okna – 70% pozytywnych odpowiedzi dla domów i około 52% dla mieszkań, natomiast wśród ocen negatywnych 9% odpowiedzi dla domów i 20% dla mieszkań.

Tabela 34. Zadowolenie z zajmowanego mieszkania (analiza cech) w podziale na dom/mieszkanie – procent odpowiedzi

Oceniany element	Rodzaj budynku									
	Dom					Mieszkanie				
	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Lokalizacja (zadowolenie z zamieszkiwania w rejonie miasta, dzielnicy, centrum, na peryferiach itp.)	1,5	3,2	8,8	34,8	51,7	0,6	2,4	7,5	34,1	55,5
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	1,2	4,6	17,5	40,0	36,6	3,0	8,0	22,3	41,3	25,5
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	1,6	4,7	17,8	41,2	34,8	3,1	9,0	34,2	37,6	16,0
Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny)	0,8	3,5	13,8	43,8	38,0	3,4	7,8	25,1	46,7	17,0
Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna)	0,7	2,4	10,0	42,7	44,1	1,2	4,6	17,1	47,8	29,3
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	0,8	4,6	9,2	30,6	54,9	3,1	7,3	18,0	35,6	36,0
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	0,6	3,1	11,2	39,0	46,1	1,3	5,5	17,5	40,9	34,8
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	3,6	10,8	25,9	37,3	22,5	4,1	8,2	21,2	39,7	26,7
Jasność pomieszczeń	0,3	2,2	8,3	39,0	50,2	1,0	3,8	13,6	41,2	40,3
Atrakcyjność widoku z okna	2,5	6,7	20,6	36,3	34,0	6,9	12,9	28,1	29,6	22,5

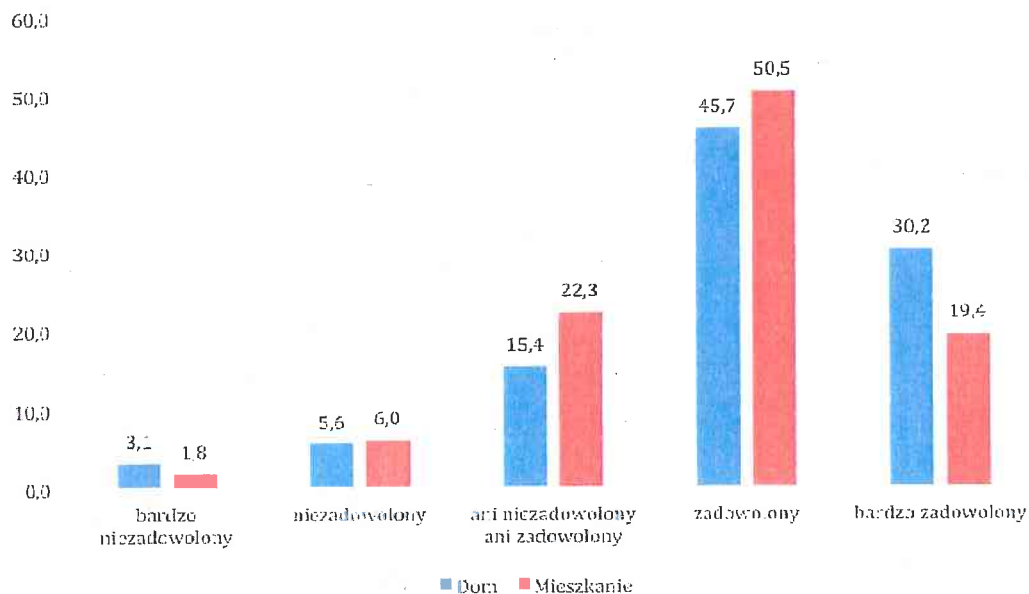
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 19. Średni poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania (analiza cech) w podziale na dom/mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Reasumując, można powiedzieć, że przewaga ocen pozytywnych nad negatywnymi jest wysoka, domy uzyskują generalnie wyższe oceny niż mieszkania, a dostrzegalny poziom niezadowolenia diagnozowany jest tylko w odniesieniu do ogrzewania lokum oraz jakości widoku przez okno (jakość dostrzegalnego z okna otoczenia).



Rysunek 20. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania w podziale na dom/mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Poziom zadowolenia z bezpośredniego otoczenia zajmowanego domu wypada korzystniej niż z zajmowanego mieszkania. Suma odpowiedzi „bardzo zadowolony” i „zadowolony” daje dla domów blisko 76% ich ogółu, a dla mieszkań – około 70%. Poziom osób niezadowolonych z jakości otoczenia zajmowanych zasobów sięga *ca* 8-9% ogółu.

Tabela 35. Ocena otoczenia` budynku (analiza szczegółowa) wg rodzaju budynku

Oceniany element	Rodzaj budynku									
	Dom					Mieszkanie				
	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp.	2,8	7,4	20,2	46,9	22,6	3,2	10,6	24,5	43,4	18,4
Dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci	32,5	21,6	23,5	16,1	6,2	11,8	16,4	24,3	32,8	14,7
Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	25,0	13,8	16,0	27,9	17,2	9,8	12,9	24,8	37,4	15,1
Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	13,2	11,2	20,0	32,0	23,5	11,0	14,5	22,0	35,2	17,4
Bliskość zieleni/parków	7,4	7,4	18,1	32,7	34,4	2,9	6,7	16,1	37,9	36,4
Bliskość placów zabaw dla dzieci	15,7	10,8	26,4	28,6	18,4	6,2	9,2	19,6	29,1	36,0
Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	13,0	11,3	24,2	30,7	20,9	5,3	9,3	22,8	34,6	28,0
Dostępność komunikacji tramwajowej	49,9	11,6	9,6	14,4	14,6	12,3	4,7	7,2	25,1	50,7
Dostępność komunikacji autobusowej	4,8	8,7	19,8	37,8	28,9	1,5	3,9	8,0	32,8	53,8
Dostępność miejsc parkingowych	15,7	13,8	23,2	29,4	17,9	14,2	15,6	28,7	25,6	15,8
Dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka)	5,8	8,9	18,8	38,1	28,5	1,5	6,3	11,2	37,4	43,5
Dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja)	13,9	15,1	23,1	30,8	17,1	3,5	8,1	19,8	39,2	29,4
Bliskość przedszkola	5,9	6,6	25,6	34,9	27,0	1,6	3,9	23,0	30,3	41,2
Bliskość szkoły	5,8	6,5	22,1	36,9	28,7	0,9	2,3	17,7	32,7	46,5
Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej)	9,1	8,3	18,6	37,5	26,5	1,7	4,5	19,1	35,2	39,5
Bezpieczeństwo okolicy	2,5	5,1	17,1	49,9	25,4	2,1	6,3	20,8	47,1	23,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W zakresie oceny jakości otoczenia i związanego z nim zadowolenia mieszkańców badanych zasobów, uzyskano następujące wyniki, w podziale na podgrupy:

1) podgrupa ocen wysokich (dominacja odpowiedzi „bardzo dobrze” i „dobrze”; w nawiasach podano zagregowany odsetek takich odpowiedzi, wg rodzaju budynku):

- wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic (70% domy, 62% mieszkania);
- natężenie hałasu - na zewnątrz budynku (55% domy, 53% mieszkania);
- bliskość zieleni/parków (67% domy i 73% mieszkania);
- bliskość placów zabaw dla dzieci (47% domy i 65% mieszkania);
- bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (52% domy i 63% mieszkania);
- dostępność komunikacji autobusowej (67% domy i 87% mieszkania);
- dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka) (67% domy i 81% mieszkania);
- dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych typu: szewc, bank, poczta, restauracja (48% domy i 69% mieszkania);
- bliskość przedszkola (62% domy i 71% mieszkania);
- bliskość szkoły (66% domy i 79% mieszkania);
- bliskość punktu podstawowej opieki medycznej -przychodni lekarskiej (64% domy i 75% mieszkania);
- bezpieczeństwo okolicy (75% domy i 71% mieszkania);

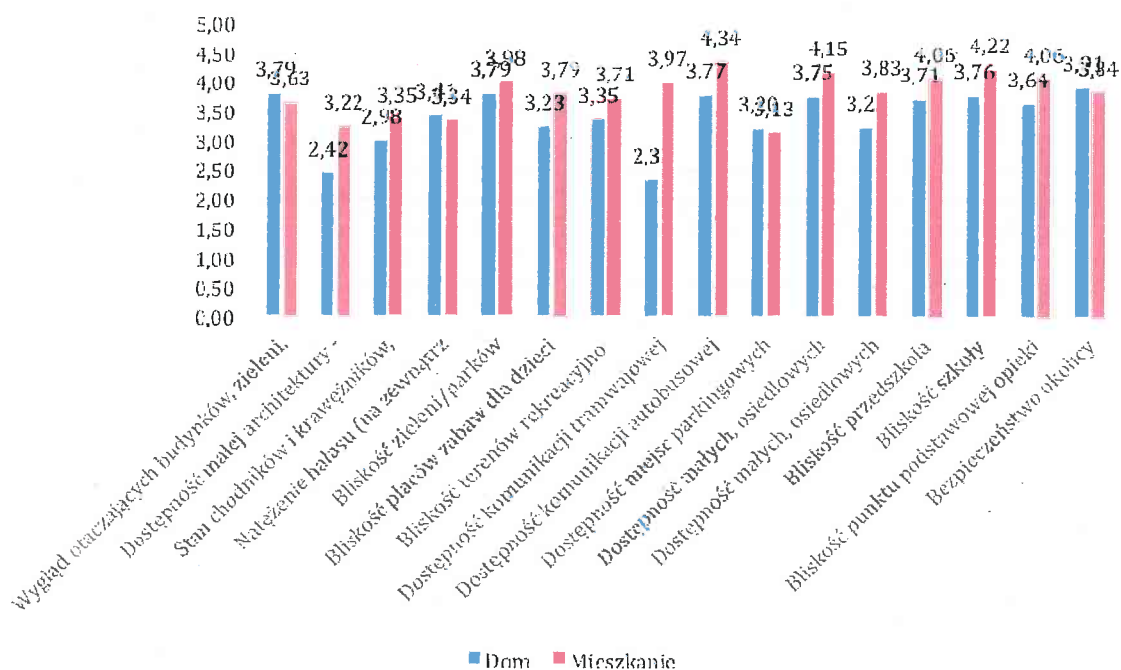
2) podgrupa ocen przeciętnych (w przybliżeniu symetryczny rozkład odpowiedzi negatywnych, neutralnych i pozytywnych):

- stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów;
- dostępność miejsc parkingowych;

3) podgrupa ocen mieszanych (niskich dla domów jednorodzinnych, a jednocześnie wysokich dla mieszkań):

- dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci (54% odpowiedzi „źle” i „bardzo źle” w przypadku domów, natomiast 47% odpowiedzi „dobrze” i „bardzo dobrze” w przypadku mieszkań);
- dostępność komunikacji tramwajowej (61% odpowiedzi „źle” i „bardzo źle” w przypadku domów, natomiast 76% odpowiedzi „dobrze” i „bardzo dobrze” w przypadku mieszkań).

Reasumując, można powiedzieć, że przewaga ocen pozytywnych nad negatywnymi jest znaczna, domy uzyskują generalnie niższe oceny niż mieszkania, a dostrzegalny poziom niezadowolenia diagnozowany jest tylko w odniesieniu do ocen domów w zakresie dostępności małej architektury i infrastruktury komunikacyjnej – sieci tramwajowej.



Rysunek 21. Ogólny poziom zadowolenia z elementów otoczenia budynku w podziale na dom/mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 36. Ocena dzielnicy, w której znajduje się budynek (analiza szczegółowa) w podziale na dom/mieszkanie

Oceniany element	Rodzaj budynku									
	Dom					Mieszkanie				
	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze	bardzo złe	złe	ani dobrze ani złe	dobrze	bardzo dobrze
	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%
Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki	5,0	7,6	20,9	43,2	23,3	2,6	3,2	14,2	44,0	36,1
Dostępność do dworca PKP/PKS (łatwość dotarcia do dworców)	6,6	13,5	28,8	34,9	16,1	3,3	4,5	15,0	44,4	32,9
Prestiż miejsca (renoma)	2,9	6,1	26,8	44,1	20,1	2,6	7,3	35,3	37,9	16,9
Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)	9,3	4,7	15,1	31,1	39,8	15,4	5,7	22,6	25,3	31,0
Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo)	1,6	1,8	12,4	48,8	35,4	2,6	5,5	22,8	46,1	23,1
Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	21,8	16,7	29,1	24,7	7,8	19,2	16,3	33,7	23,7	7,1

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W zakresie oceny dzielnicy, w której zlokalizowany jest zasób mieszkaniowy, uzyskano następujące wyniki, w podziale na podgrupy:

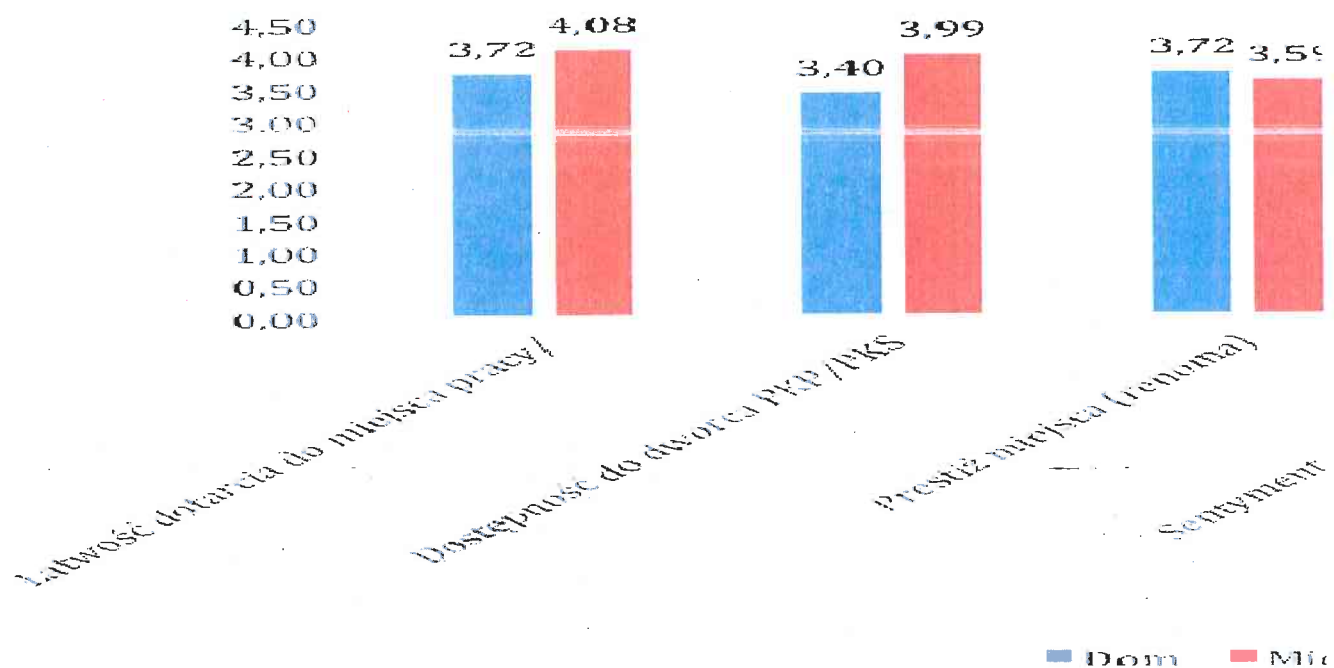
1) podgrupa ocen wysokich (dominacja odpowiedzi „bardzo dobrze” i „dobrze”; w nawiasach podano zagregowany odsetek takich odpowiedzi, wg rodzaju budynku):

- łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki (66% domy, 80% mieszkania);
- dostępność do dworca PKP/PKS -łatwość dotarcia do dworców (51% domy, 77% mieszkania);
- prestiż miejsca, renoma (64% domy i 55% mieszkania);
- sentyment do okolicy, w tym powiązania rodzinne (71% domy i 56% mieszkania);
- opinie o okolicy - dobre/złe sąsiedztwo (85% domy i 46% mieszkania);

2) podgrupa ocen przeciętnych (w przybliżeniu symetryczny rozkład odpowiedzi negatywnych, neutralnych i pozytywnych):

- informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian).

Zaobserwowano generalną przewagę ocen pozytywnych nad negatywnymi. Pewne niezadowolenie budzi nieprzewidywalność zmian przestrzennych w dzielnicy (zwłaszcza widać to w przypadku osób zamieszkujących domy).

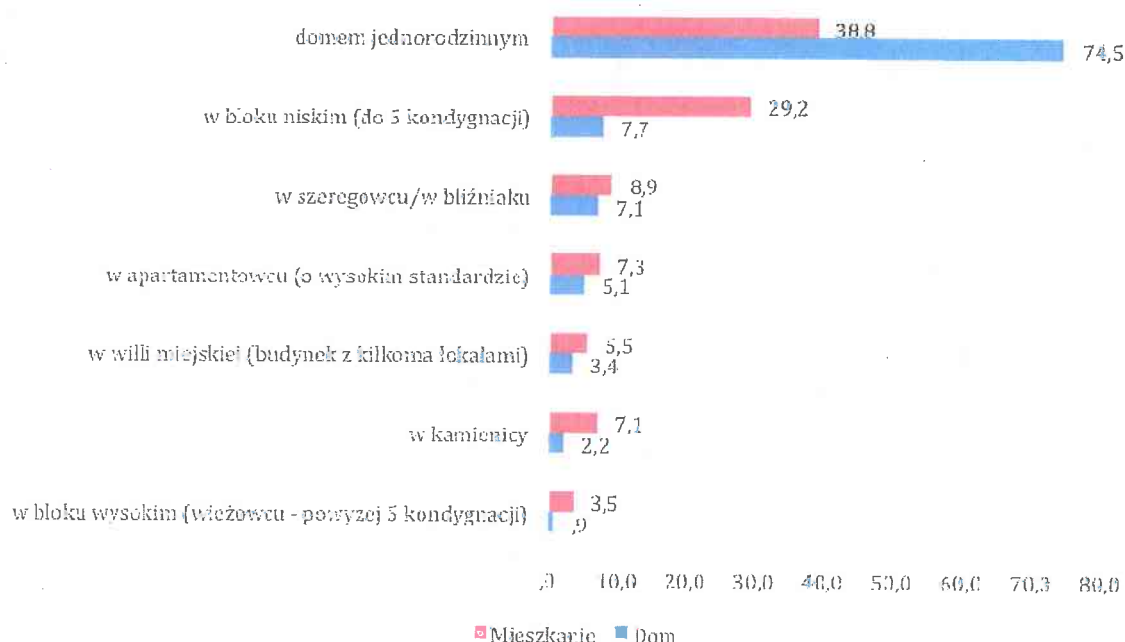


Rysunek 22. Ogólny poziom zadowolenia z elementów dzielnicy w podziale na dom/mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

4.3. Cechy kluczowe przy wyborze przyszłego mieszkania

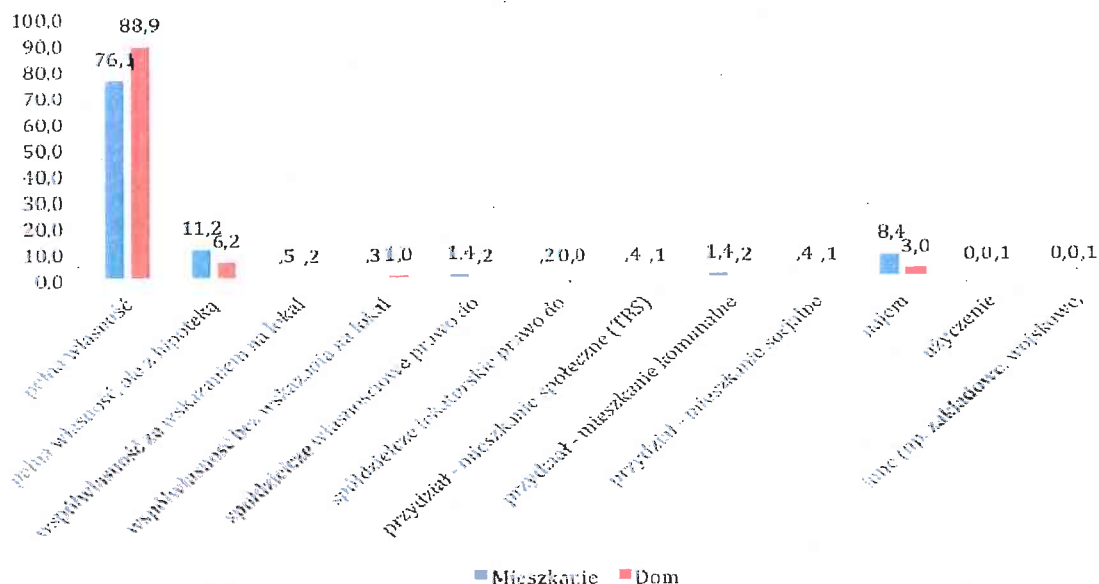
Preferowany charakter budynku, co do wyboru którego respondenci wykazywali największe przekonanie to dom jednorodzinny (86,4% wskazań jako wymarzony charakter budynku padało w pierwszym wyborze). Dość duża liczba badanych, bo aż 53,9% pierwszego wyboru notuje mieszkanie w bloku niskim. Pozostałe typy budynków nie wydawały się respondentom wyraźnie atrakcyjne, ich odsetek wskazań jako pierwszy wybór jest zdecydowanie mniejszy (najgorzej wypadły domy szeregowe/bliźniacze oraz mieszkania w bloku wysokim).



Rysunek 23. Charakter budynku, w którym wybrano by nowe mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Jeżeli chodzi o preferowany typ własności, to podobnie jak w przypadku całej populacji, mieszkańcy Poznania zdecydowanie preferują własność prywatną (Rysunek 24) i jedynie niewielka grupa (8,4% mieszkańców mieszkań i 3,4% domów) wybiera najem., a 11,6% mieszkańców mieszkań i 6,2% domów własność z hipoteką, co oznacza de facto kredytowanie zakupu. Można więc powiedzieć, że mieszkańcy wolą dalej zamieszkiwać w obecnych mieszkaniach lub domach, co do których najczęściej mają pełną własność, niż ryzykować kredyt lub inną formę własności mieszkania. Pokrywa się to z faktem deklarowanej potrzeby zmiany mieszkania – aż 64% mieszkańców domów i 35,8% mieszkańców mieszkań nie planuje zmiany miejsca zamieszkania (Tabela 37), a jeśli plany takie są czynione to raczej w dłuższej perspektywie czasowej. Jeśli zdefiniować potrzebę mieszkaniową jako pilne poszukiwanie mieszkania (do końca bieżącego roku), to deklaruje ją jedynie 2,1% mieszkańców domów i 4,3% mieszkańców mieszkań. W ciągu 1-2 lat wartości te wynoszą odpowiednio 6% i 16,4%.



Rysunek 24. Preferowany tytuł własności mieszkania/domu
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 37. Deklarowana potrzeba zmiany mieszkania w podziale na dom/mieszkanie

	Dom	Mieszkanie
do końca bieżącego roku	2,1	4,3
w ciągu 1-2 lat	6,0	16,4
w ciągu 3-5 lat	8,6	18,8
w dłuższej perspektywie czasowej	19,2	24,7
nie planuję	64,1	35,8

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Respondenci zamieszkujący w domach w większości preferowaliby budownictwo nowe (z rynku pierwotnego) - 46,2% ogółu odpowiedzi. Dla osób zamieszkujących mieszkania nie jest to szczególnie istotne – najliczniejsza odpowiedź wskazuje na obojętność w zakresie wyboru rynku pierwotnego czy też wtórnego (39% zbiorowości). Znamienne, że dla osób mieszkających w domach postawa neutralna jest niemal tak samo popularna (38,1%).

Tabela 38. Mieszkanie z rynku pierwotnego czy wtórnego (odpowiedzi wg rodzaju budynku)

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
nowego	46,2	33,2
z rynku wtórnego	15,8	27,8
bez różnicy	38,1	39,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 36. System inwestowania – mieszkanie nowe (nabycie lokum od dewelopera vs. budowa systemem gospodarczym)

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
od dewelopera	29,2	52,4
budowałbym sam	70,8	47,6

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

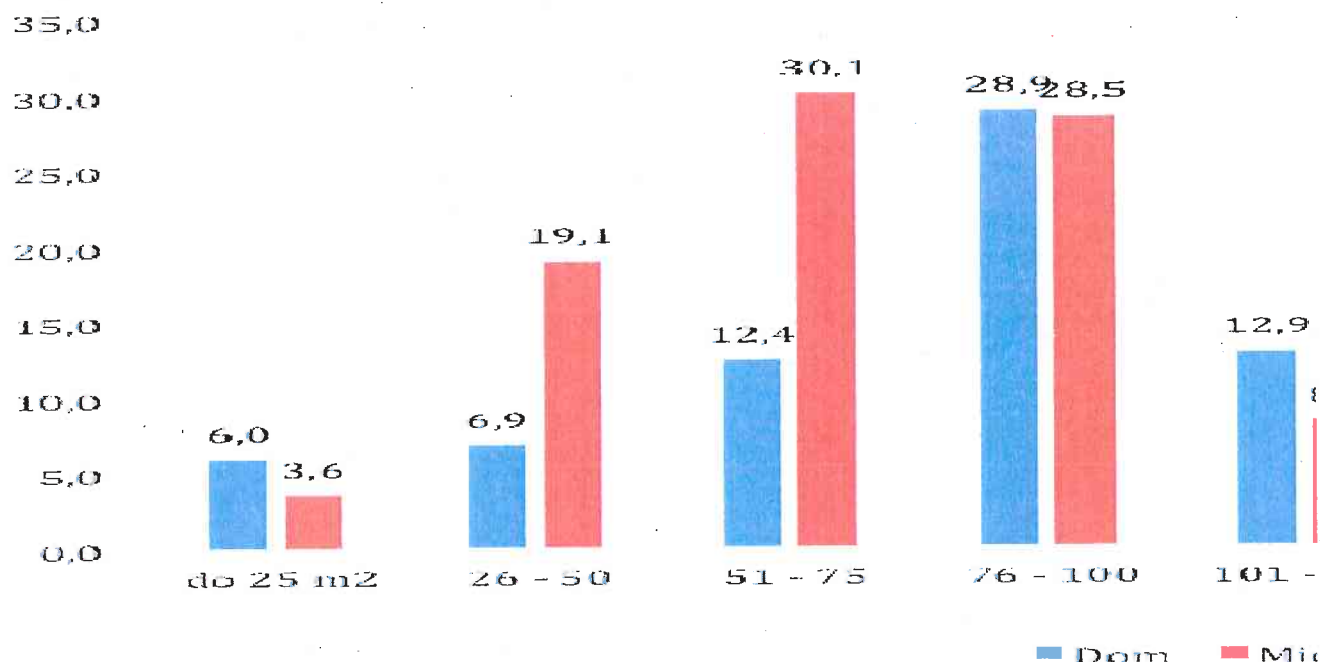
Wśród osób, które preferują rynek pierwotny, pogłębiono charakterystykę formy (systemu) inwestowania na rynku nieruchomości, pytając o to, czy byliby skłonni budować nowy zasób we własnym zakresie (system gospodarczy), czy też nabyliby gotowe lokum od dewelopera. W grupie respondentów mieszkających w domach blisko 71% z nich chce prowadzić inwestycję samodzielnie (system gospodarczy), natomiast w grupie respondentów zamieszkujących lokale mieszkalne – odpowiedzi rozkładają się w przybliżeniu po połowie. Sugeruje to większą samodzielność i aktywność mieszkańców domów, co być może jest skutkiem wcześniejszych doświadczeń części z nich w zakresie prowadzenia inwestycji w budownictwie mieszkaniowym.

Tabela 37. Wiek zasobów - mieszkanie z rynku wtórnego

	Dom	Mieszkanie
	% z N w kolumnie	% z N w kolumnie
do 5 lat	32,3	31,5
5-20 lat	55,6	46,3
starszy niż 20 lat	12,1	22,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Z kolei osoby, które preferowałyby lokum z rynku wtórnego, zapytano o wiek takiego potencjalnego mieszkania/domu. W grupie respondentów mieszkających w domach najczęściej skłonni byliby oni nabywać zasoby w wieku 5-20 lat (55,6% ogółu), podobnie jak osoby zamieszkujące lokale mieszkalne, choć w tym wypadku skłaniałaby się ku temu nieco mniej liczna część badanych (46,3% odpowiedzi). Mniej więcej co trzeci respondent (niezależnie od rodzaju budynku, w którym obecnie mieszka) kupiłby mieszkanie lub dom w wieku do 5 lat. Tylko 12,1% mieszkańców domów oraz 22,2% mieszkańców lokali skłonnych byłoby do zakupu zasobu starszego niż 20 lat.



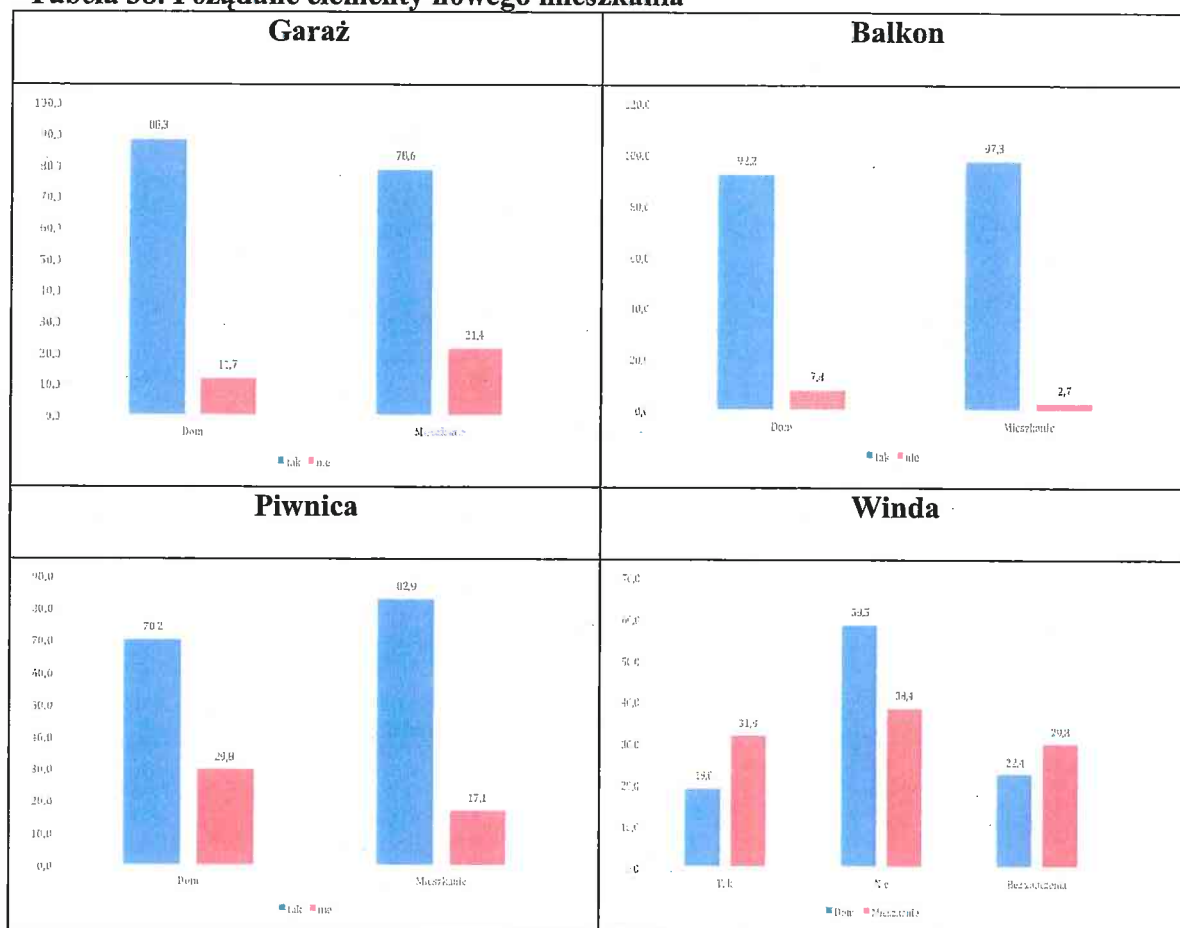
Rysunek 25. Planowana powierzchnia nowego mieszkania/domu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Jeżeli chodzi o powierzchnię ewentualnego nowego mieszkania, można zaobserwować różnice między mieszkańcami domów i mieszkań. W obu segmentach najpopularniejsze są mieszkania duże, o powierzchni 76-100m², poza tym jednak preferencje obu grup mieszkańców się rozchodzą. Spora grupa mieszkańców domów poszukiwałaby powierzchni jeszcze większych – od 101-125m² (12,9%) oraz 126-150m² (15,2%), podczas gdy mieszkańcy mieszkań poszukiwaliby raczej powierzchni 51-75m² (30,1%) lub 26-50m² (19,1%).

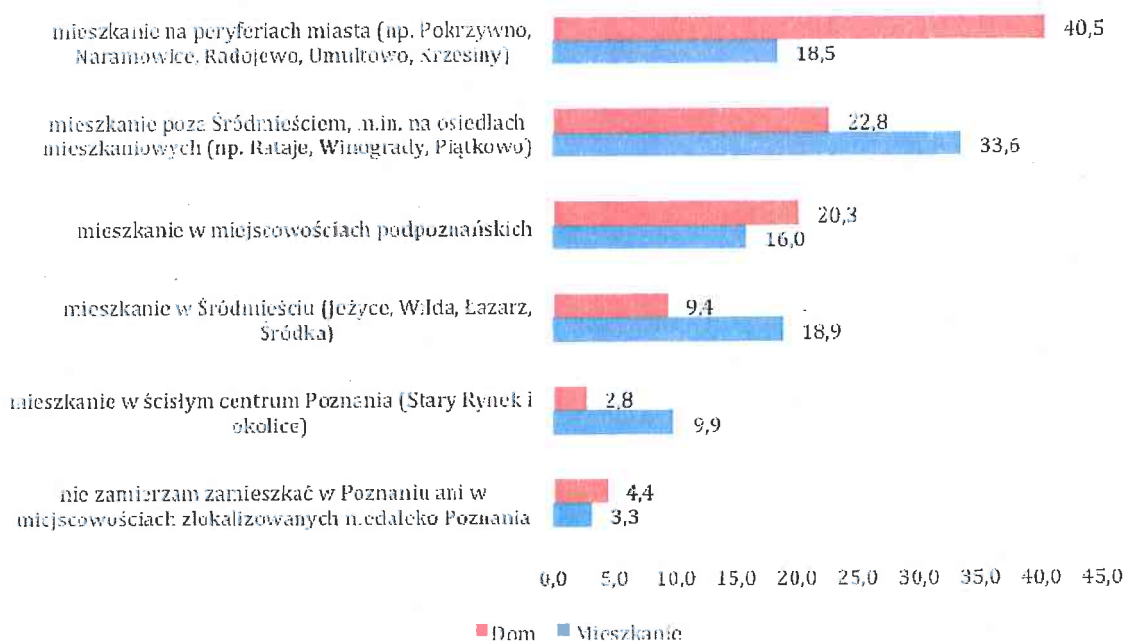
Jeśli chodzi o inne pożądane elementy nowych mieszkań lub domów, przedstawiono je w Tabeli 38. Można zauważyć, że na etapie planowania mieszkania, nawet nie na wyrost, dobrze dopasowanego do potrzeb, ale jeszcze przed zderzeniem się z rzeczywistością rynku mieszkaniowego, większość osób dąży do maksymalizacji elementów postrzeganych jako ułatwiających życie – garażu, windy, piwnicy, czy balkonu, włącznie z tym, że prawie 1/5 potencjalnych właścicieli domów życzyłaby sobie, aby miały windę. Wydaje się, że tego typu rozbudowane oczekiwania mogą rodzić frustrację po rozpoczęciu faktycznie aktywnego poszukiwania mieszkania i dokonaniu oceny swoich możliwości finansowych w stosunku do cen rynkowych pożądanych domów czy mieszkań.

Tabela 38. Pożądane elementy nowego mieszkania



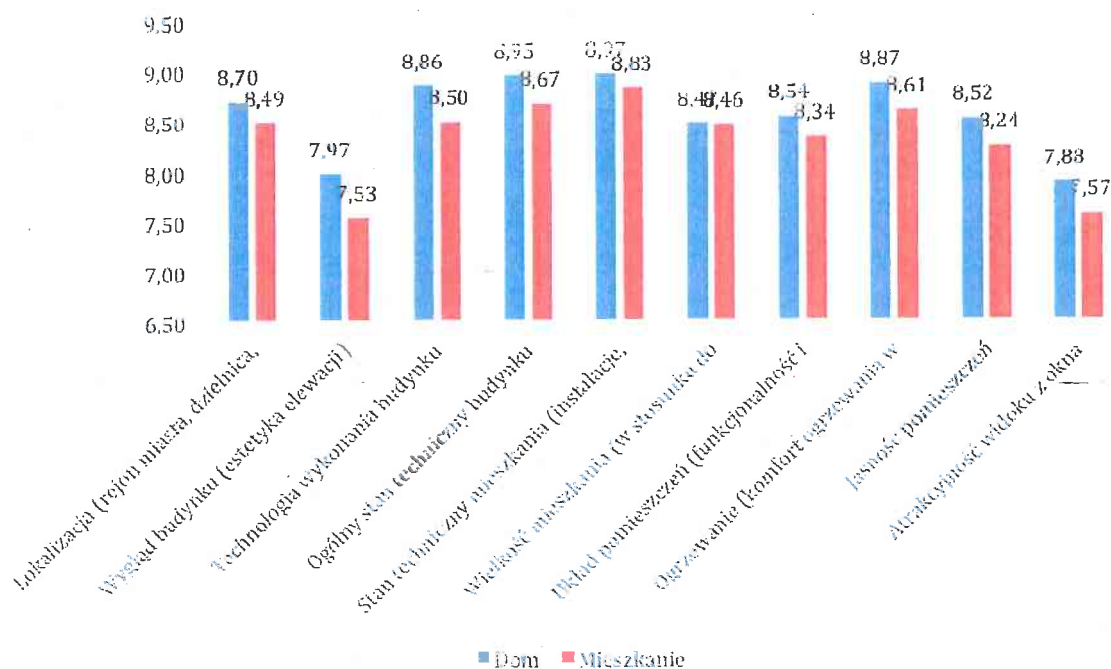
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Analiza pożądanej lokalizacji nowego domu lub mieszkania wskazuje, że większość badanych wolałaby zamieszkać w Poznaniu (Rysunek 26), ale aż 22,8% mieszkańców mieszkań i 33,6% domów wybrałoby również gminy podpoznańskie. Wśród potencjalnych właścicieli domów najbardziej popularną lokalizacją są peryferyjne osiedla poznańskie, a potencjalnych właścicieli mieszkań najbardziej interesują osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem takie jak Rataje czy Piątkowo. Mieszkanie w ścisłym centrum Poznania jest natomiast atrakcyjne jedynie dla 2,8% mieszkańców domów i 9,9% w przypadku mieszkań. Lepiej wypada pod tym kątem szerzej rozumiane Śródmieście, które wybrałoby 18,9% mieszkańców mieszkań, ale jedynie 9,4% mieszkańców domów, prawdopodobnie ze względu na ich niską dostępność w tych rejonach i wysokie ceny.



Rysunek 26. Lokalizacja nowego domu/mieszkania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

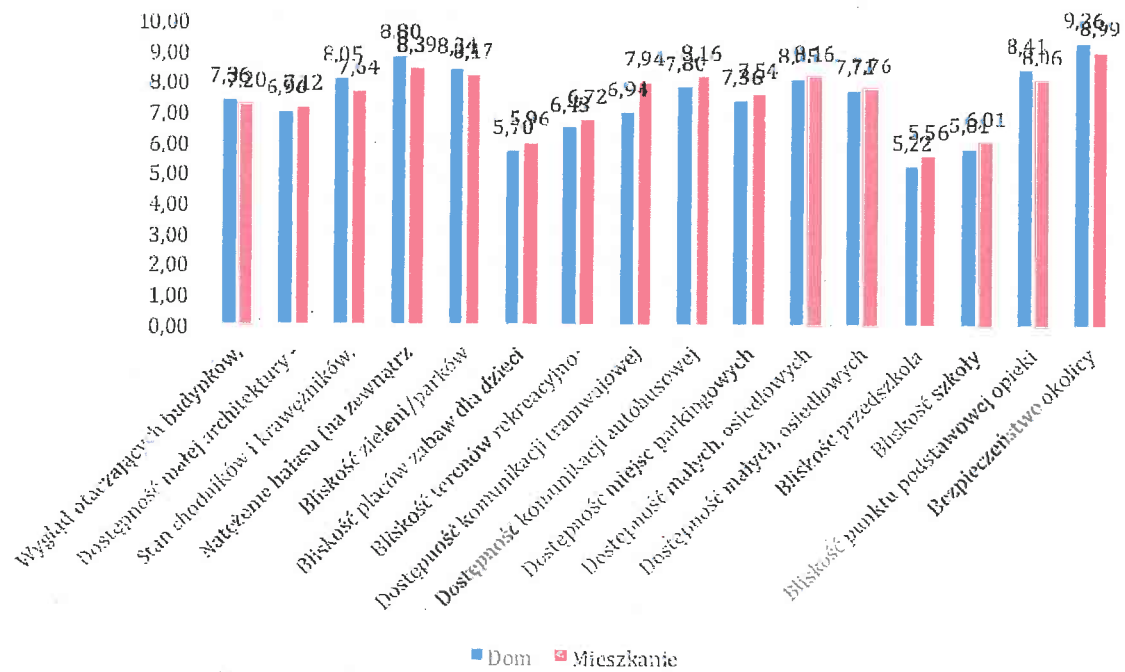


Rysunek 27. Najistotniejsze elementy nowego mieszkania/domu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Obserwując deklarowaną istotność różnych cech nowego domu lub mieszkania widać, że wszystkie z nich są oceniane jako bardzo istotne – najniższe oceny wciąż przewyższają 7 na 10 możliwych punktów, a różnice między mieszkańcami domów i mieszkań nie są tutaj

znaczące. Do najbardziej istotnych cech należą stan techniczny budynku i mieszkania, ogrzewanie i technologia wykonania budynku. Do mniej istotnych cech zaliczono atrakcyjność widoku z okna i wygląd budynku, choć wciąż osiągają one wysokie oceny. Widać więc przewagę aspektów praktycznych nad estetycznymi.



Rysunek 28. Najistotniejsze cechy otoczenia

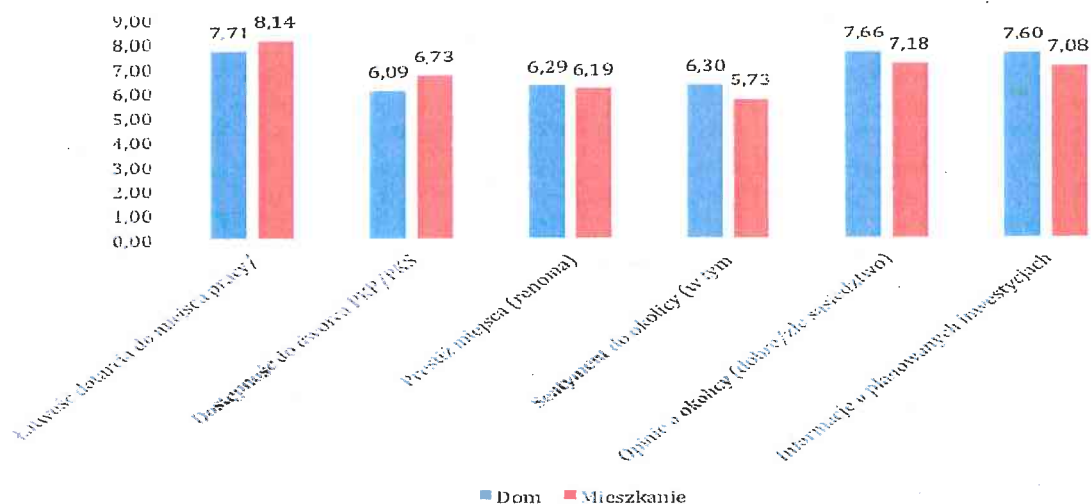
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W bezpośrednim otoczeniu budynku za najistotniejsze cechy uznano bezpieczeństwo okolicy – oceny zarówno mieszkańców domów, jak i mieszkań dochodzą tu do 9 na 10 punktów. Mniejszą istotność mają natomiast:

- bliskość placów zabaw,
- bliskość przedszkola,
- bliskość szkoły.

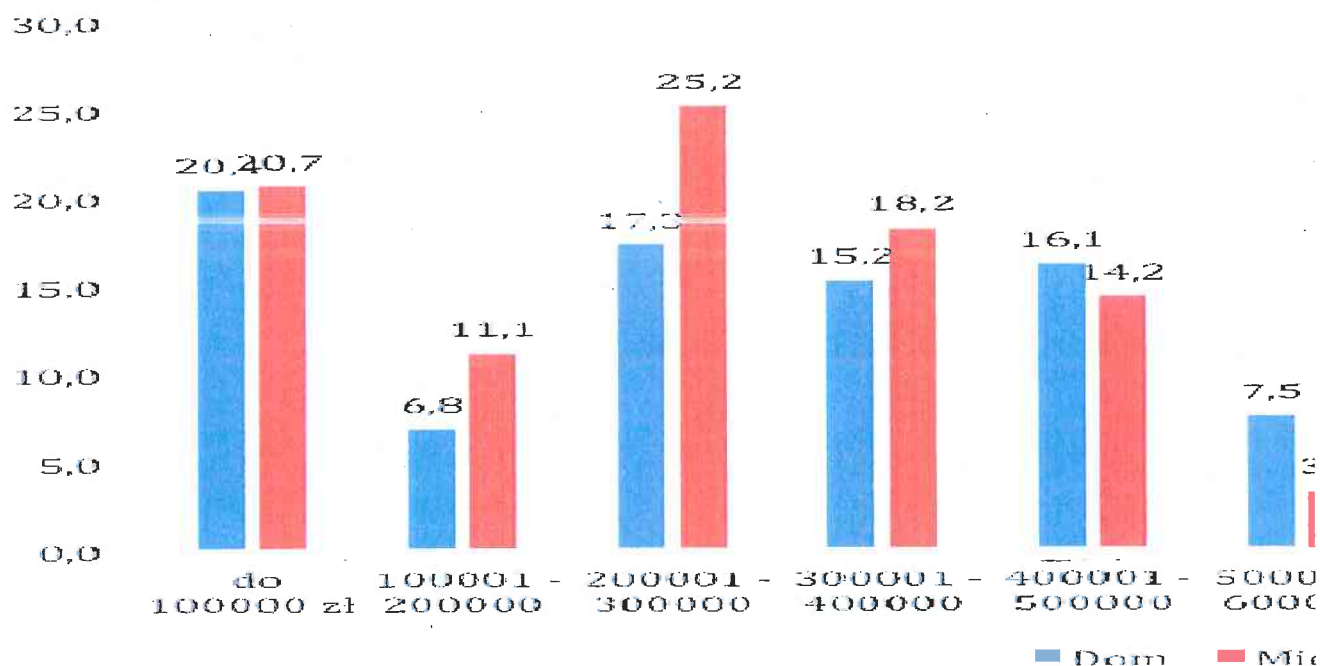
Cechy te nie wykazują znaczącego zróżnicowania wśród mieszkańców mieszkań i domów i są podobne do występujących w całej populacji.

W ocenie dzielnicy dominuje łatwość dotarcia do miejsca pracy lub nauki, ale także opinia o okolicy i informacje o planowanych inwestycjach. Najmniejsze znaczenie ma natomiast sentyment do okolicy, chociaż również tutaj oceny przekraczają 5. Podobnie jak w przypadku otoczenia i samego mieszkania, cechy te nie wykazują znaczącego zróżnicowania wśród mieszkańców mieszkań i domów i są podobne do występujących w całej populacji.



Rysunek 29. Najistotniejsze cechy dzielnicy

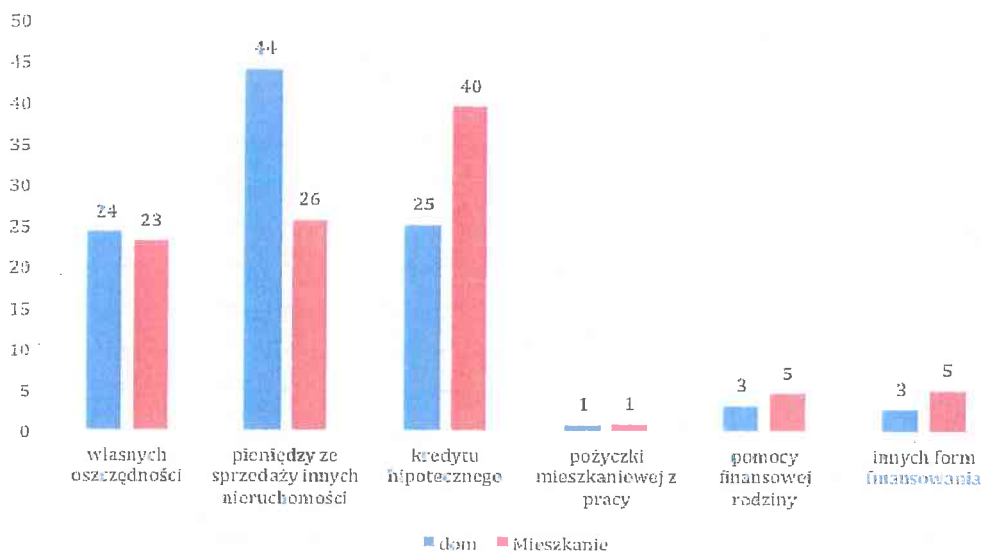
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 30. Koszt nowego domu/mieszkania w ocenie ankietowanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

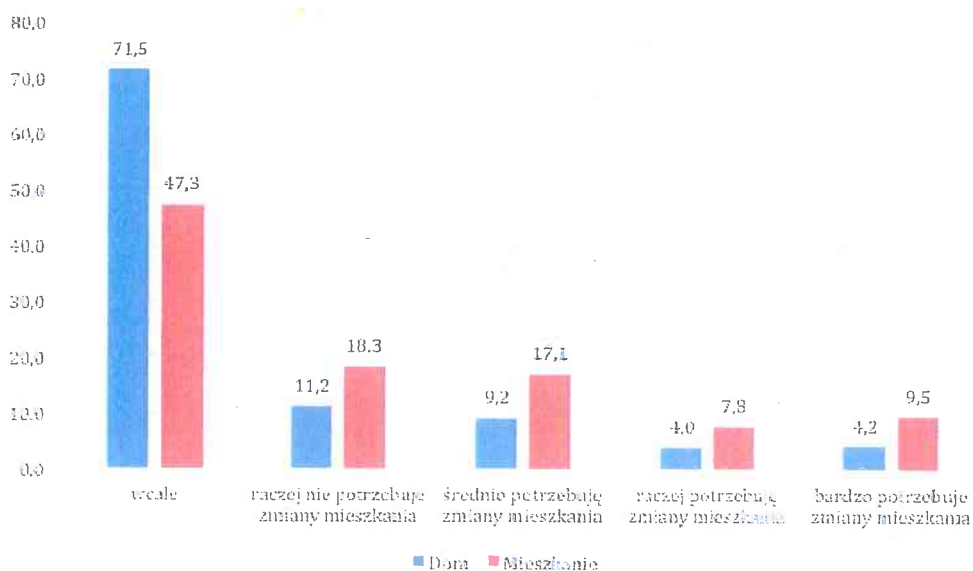
Analizując te wyniki i porównując je z przewidywanymi kosztami zakupu nowego mieszkania lub domu można stwierdzić, że zarówno mieszkańcy mieszkań, jak i domów poszukują sporych miejsc zamieszkania, w dobrym stanie i atrakcyjnej lokalizacji, z dobrze zagospodarowanym otoczeniem, w Poznaniu i najlepiej z rynku pierwotnego, w cenach znacznie poniżej rynkowych (Rysunek 30). Nie potrafią przy tym priorytetyzować kluczowych cech pożądanego miejsca zamieszkania, uznając w zasadzie wszystkie cechy za ważne.



Rysunek 31. Planowana forma finansowania nowego domu/mieszkania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Mimo, że większość mieszkańców nie chce własności obciążonej hipoteką, 25% mieszkańców domów i 40% mieszkań chce skorzystać z finansowania kredytem hipotecznym. Inne planowane do wykorzystania środki to pieniądze ze sprzedaży innych nieruchomości (przeważają tu mieszkańcy domów) i własne oszczędności.



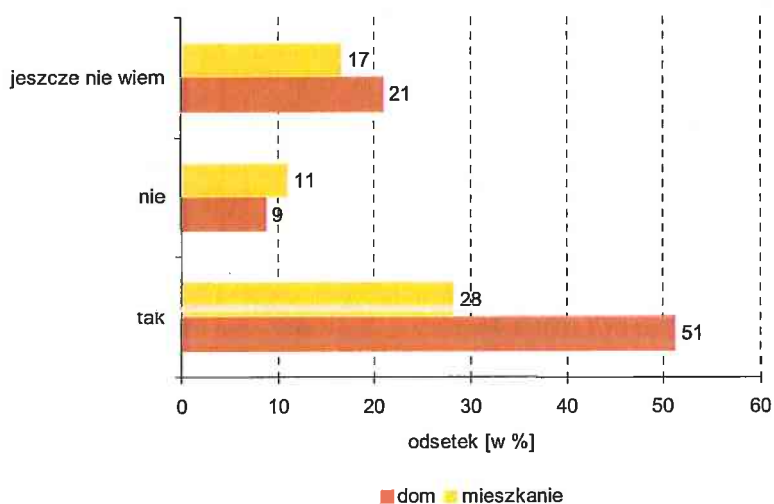
Rysunek 32. Skala potrzeb związanych ze zmianą mieszkania

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Skala potrzeb związanych ze zmianą mieszkania jest niewielka w skali całej populacji. Jedynie 4,2% mieszkańców domów i 9,5% mieszkań deklaruje silną potrzebę w tym zakresie,

a dodatkowe 4,0 i 7,8% (odpowiednio) twierdzi, że raczej ma taką potrzebę. Biorąc pod uwagę fizyczną liczbę osób deklarujących taką potrzebę, jest ona wysoka. W skali całej populacji jest to ponad 30 000 osób. Potrzeba ta jest silniejsza w przypadku mieszkańców mieszkań niż domów (Rysunek 24).

Ostatnie pytanie w części merytorycznej dotyczyło ewentualnych planów związanych z pozostawieniem obecnego mieszkania/ domu swoim dzieciom. Na podstawie udzielonych odpowiedzi można powiedzieć, że wśród respondentów z domów połowa (51%) ma taki zamiar, blisko co dziesiąty badany (9%) twierdzi, że nie, zaś co piąty (21%) jeszcze nie jest w stanie udzielić odpowiedzi na to pytanie. Z kolei wśród respondentów – lokatorów z budynków wielorodzinnych – nieco ponad 1/4 (28%) potwierdza taki zamiar, co dziesiąty (11%) – nie, zaś 17% nie wie czy będzie to ich udziałem, planem. Odpowiedzi w tej kwestii zilustrowano na poniższym rysunku.



Rysunek 33. Plany pozostawienia swojego domu/ mieszkania swoim dzieciom według rodzaju budynku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

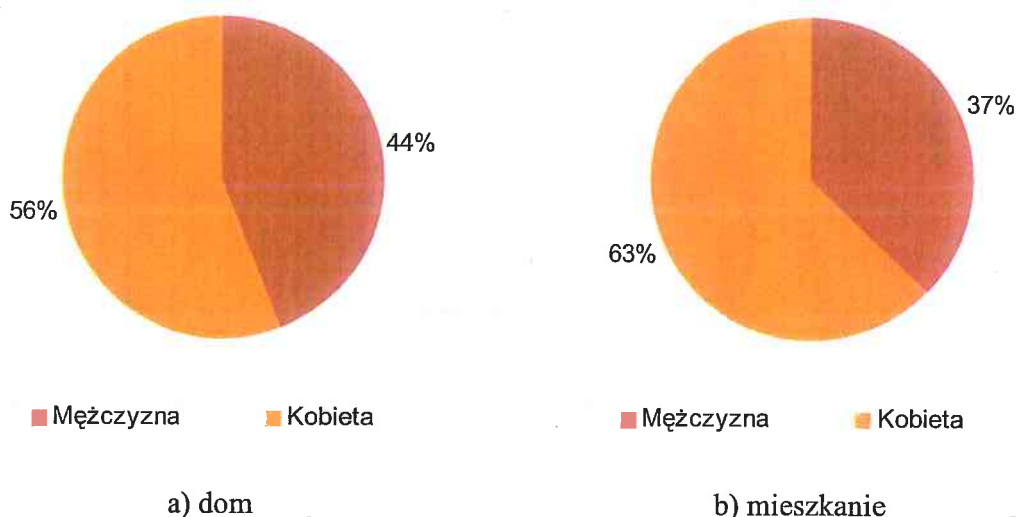
4.4. Cechy respondentów

Ze względu na to, że badano gospodarstwa domowe, w związku z czym wywiadu udzielała osoba zastana w mieszkaniu, poniższe uwagi należy uznać za informacje uzupełniające i świadczące o cechach osób faktycznie udzielających odpowiedzi, a nie reprezentacyjne dla całej populacji.

Płeć

Pierwszą analizowaną cechą jest płeć. Uwzględniając podział badanych według rodzaju zamieszkiwanego budynku można powiedzieć, że:

- w przypadku zamieszkiwania domu – 56% stanowiły kobiety, zaś 44% stanowili mężczyźni – por. rys. 1a.
- w przypadku zamieszkiwania lokali w budynkach wielorodzinnych, potocznie zwanych mieszkaniami – 63% stanowiły kobiety, a 37% – mężczyźni.

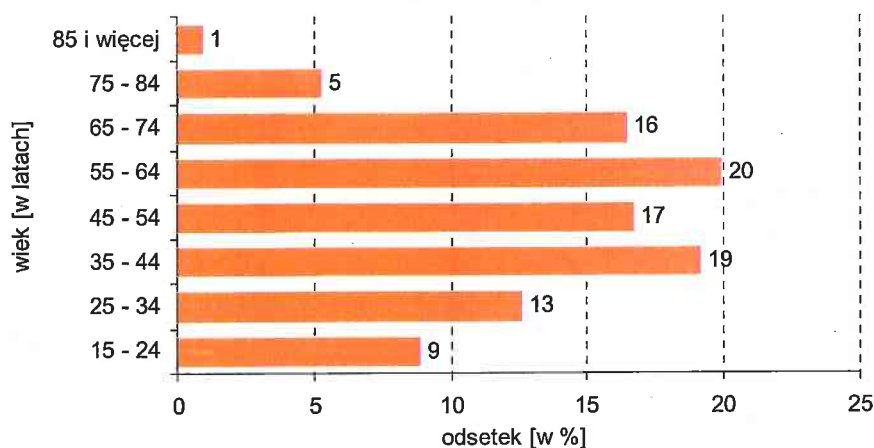


Rysunek 34. Płeć respondentów w podziale na dom i mieszkanie

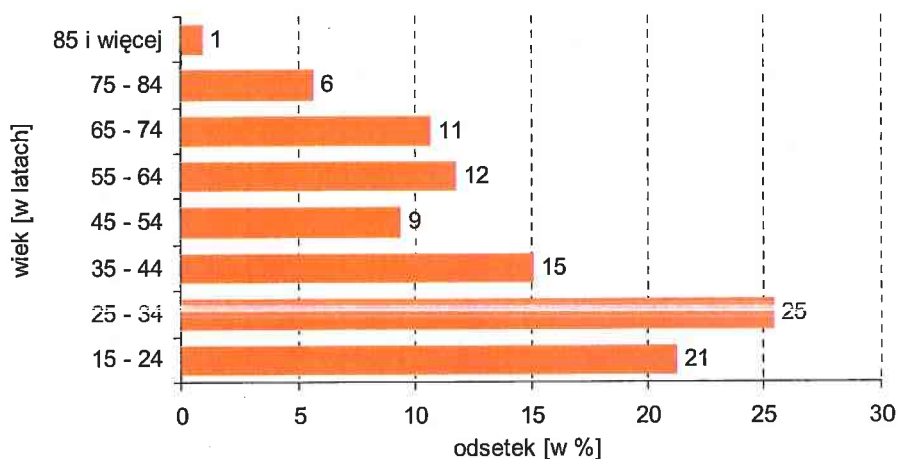
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Wiek

Kolejną analizowaną kategorią jest wiek respondentów. Spośród respondentów zamieszkujących domy stosunkowo najbardziej liczne są grupy osób w wieku od 55 do 64 lat (20% ogółu badanych) oraz od 35 do 44 lat (19%). Najmniej liczną grupę stanowią osoby najstarsze, w wieku powyżej 85 lat – por. rys.35.



Rysunek 35. Wiek respondentów zamieszkujących domy
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

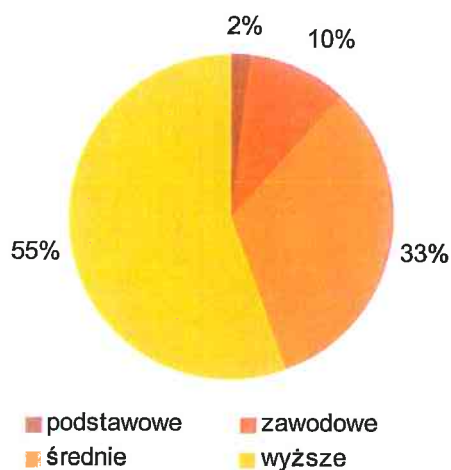


Rysunek 36. Wiek respondentów zamieszkujących mieszkania
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

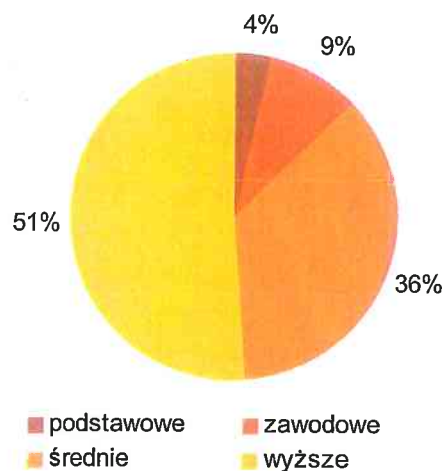
Z kolei wśród respondentów zamieszkujących lokale w budynkach wielorodzinnych (mieszkania), największą grupę stanowią osoby młode, w wieku od 25 do 34 lat (co czwarta osoba) oraz do ukończenia 24 lat (21%). Podobnie, jak w przypadku osób zamieszkujących domy, najmniej liczna jest grupa osób najstarszych – ich odsetek kształtuje się na poziomie 1% ogółu badanych.

Wykształcenie

Biorąc pod uwagę wykształcenie badanych, zauważa się, że największą grupę stanowią osoby z wykształceniem wyższym. W przypadku osób zamieszkujących domy, ich odsetek wynosi 55%, zaś wśród osób zamieszkujących mieszkania – 51% - por. rys. 37a oraz 37b. Drugą co do liczebności grupę, w obu przypadkach, stanowią osoby z wykształceniem średnim – odpowiednio 33% dla domów oraz 36% dla mieszkań. Najmniej liczne grupy złożone są z osób z wykształceniem podstawowym. Ich udział wynosi odpowiednio 2% (domy) i 4% (mieszkania).



a) dom



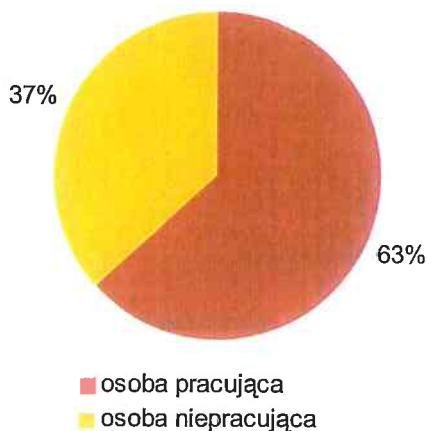
b) mieszkanie

Rysunek 37. Wykształcenie respondentów w podziale na dom i mieszkanie

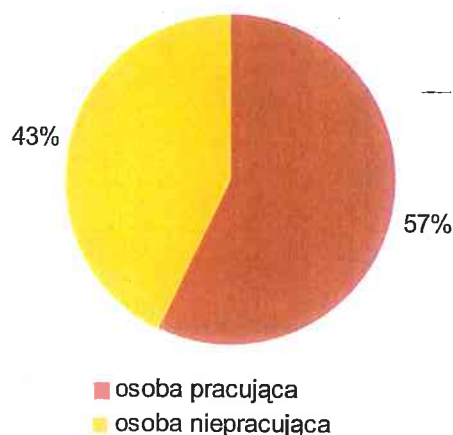
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Pracujący/ niepracujący

Kolejną analizowaną kategorią jest zatrudnienie respondentów, a ściślej czy są osobami pracującymi. Z przeprowadzonych badań wynika, że nieco wyższy odsetek pracujących odnotowuje się u osób zamieszkujących dom (63%), aniżeli wśród osób zamieszkujących mieszkania (57%).



a) dom



b) mieszkanie

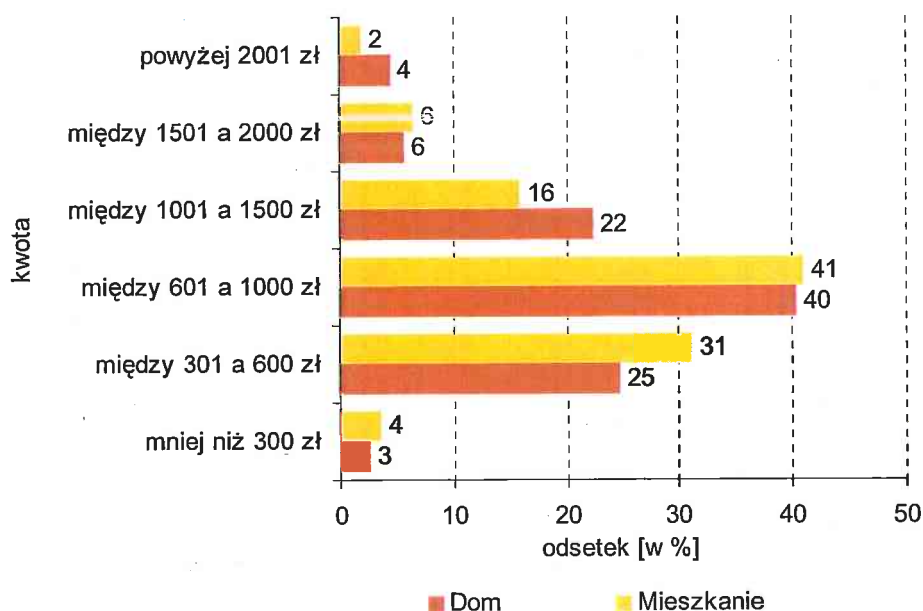
Rysunek 38. Pracujący a niepracujący respondenci w podziale na dom i mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Dalszą część wyników można uznać za reprezentatywną dla gospodarstw domowych

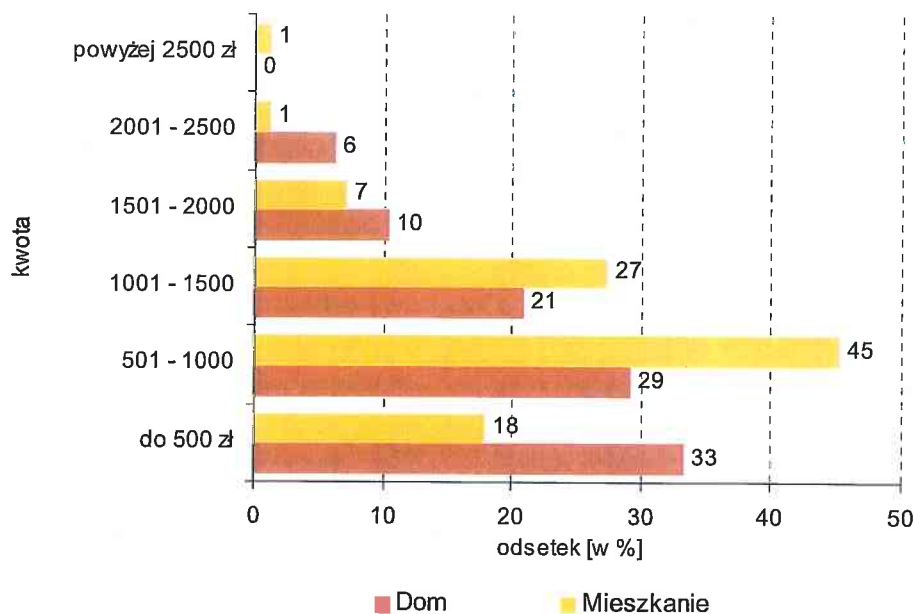
Szacunkowa miesięczna kwota, jaką przeznaczają gospodarstwa domowe na czynsz i opłaty eksploatacyjne

Jedną z kluczowych kwestii, jest poziom wydatków przeznaczanych przez gospodarstwo domowe na czynsz i opłaty eksploatacyjne. Dla bardziej czytelnego porównania grup respondentów zamieszkujących domy i mieszkania, wyniki badań zaprezentowano na jednym rysunku (Rysunek 39). Z przeprowadzonych analiz wynika, że stosunkowo najwyższe odsetki badanych osób zadeklarowały kwoty na poziomie od 600 do 1000 zł – odpowiednio 40% (dom) oraz 41% (mieszkanie). Warto zwrócić uwagę, że udział respondentów deklarujących te kwoty jest do siebie zbliżony. Większe różnice zauważa się przy innych poziomach wydatków. I tak w przypadku kwot niższych – do 300 zł oraz od 300 do 600 zł, uwidacznia się przewaga osób zamieszkujących lokale w budynkach wielorodzinnych – ich udział jest relatywnie wyższy. Z kolei przy kwotach wyższych – od 1000 do 1500 zł oraz powyżej 2000 zł, notuje się stosunkowo wyższy udział osób zamieszkujących domy. Uwagę zwraca poziom ponoszonych wydatków od 1500 do 2000 zł. Zarówno w jednym, jak i drugim przypadku udział respondentów jest zbliżony (wynosi ok. 6% ogółu badanych).



Rysunek 39. Szacunkowa miesięczna kwota, jaką przeznaczają gospodarstwa domowe na czynsz i opłaty eksploatacyjne w podziale na dom i mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 40. Miesięczna kwota przeznaczana na najem mieszkania (w przypadku najmu) w podziale na dom i mieszkanie

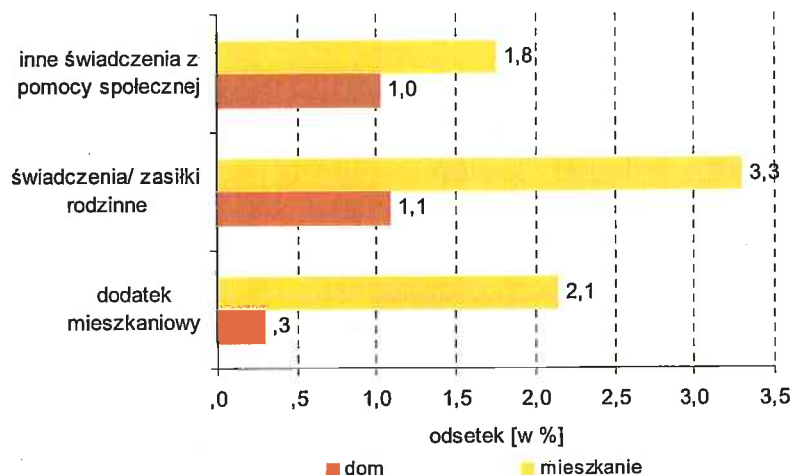
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Pewnego rodzaju rozwinięciem poprzedniej kwestii jest kwota, jaką miesięcznie przeznaczają gospodarstwa domowe na najem mieszkania. Tu również dokonano analizy w podziale na osoby zamieszkujące domy i lokale w budynkach wielorodzinnych. Na jej podstawie można powiedzieć, że:

- wśród zamieszkujących dom, największy odsetek osób (33%) wskazał, że miesięcznie przeznaczają na wynajem kwotę do 500 zł. Niewiele niższy odsetek przeznaczają na ten cel kwotę od 500 do 1000 zł (29%),
- wśród zamieszkujących mieszkania, największy odsetek stanowią osoby przeznaczające miesięcznie na ten cel od 500 do 1000 zł (45%). Drugi co do liczności segment stanowią osoby, które na ten cel przeznaczają od 1000 do 1500 zł. (27%),
- przy kwotach powyżej 1500 zł, relatywnie większy odsetek stanowią osoby zamieszkujące domy – por. Rysunek 40.

Deklaracje korzystania z pomocy społecznej

Spośród ogółu badanych osób, zdecydowana większość deklaruje, że nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej. Warto jednak dodać, że zauważa się różnice pomiędzy osobami zamieszkującymi domy i lokale w budynkach wielorodzinnych. W przypadku dodatku mieszkaniowego można powiedzieć, że korzysta z niego bardzo nieliczna grupa osób zamieszkujących dom – odsetek na poziomie 0,3%, relatywnie większa, zamieszkująca mieszkania – odsetek 2,1%.



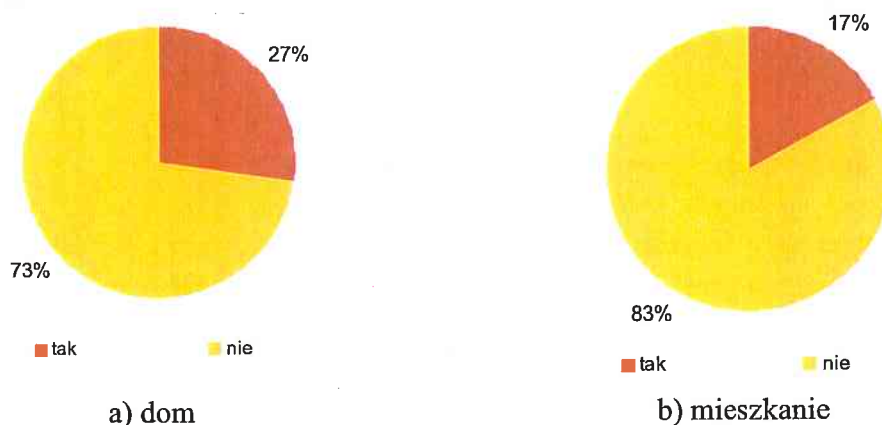
Rysunek 41. Odsetek osób deklarujących korzystanie z różnych form pomocy społecznej w podziale na dom i mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Biorąc pod uwagę świadczenia/ zasiłki rodzinne – spośród osób zamieszkujących domy, odsetek deklarujących korzystanie z tej formy pomocy wynosi 1,1% wobec udziału na poziomie 3,3% osób zamieszkujących mieszkania. Z innych świadczeń z pomocy społecznej korzysta 1% osób zamieszkujących domy i niecałe 2% (1,8%) osób zamieszkujących mieszkania.

Kredyty hipoteczne i ich wykorzystanie

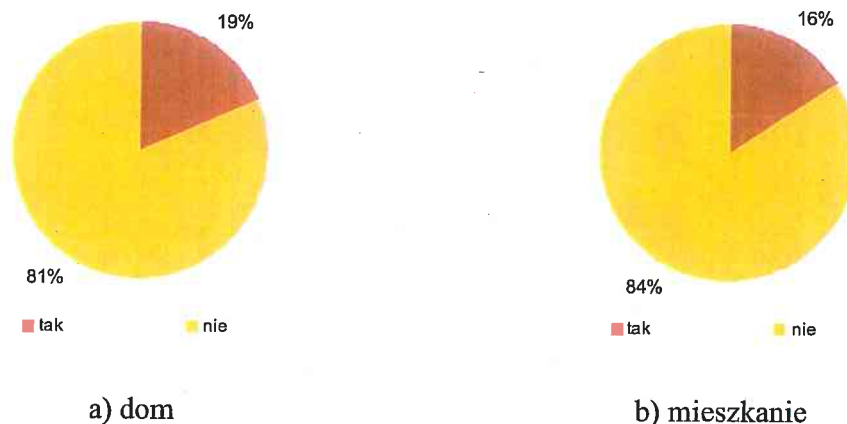
Kolejną rzeczą poddaną badaniu była kwestia korzystania z kredytu hipotecznego na zakup mieszkania. Kwestię tą rozpatrywano zarówno pod kątem korzystania z kredytu w przeszłości, jak również w aspekcie obecnego spłacania tego rodzaju zobowiązania. I tak w przypadku korzystania z kredytu w przeszłości 27% osób zamieszkujących dom potwierdziło fakt, że skorzystało z takiego rozwiązania, dla porównania deklaracje taką złożyło 17% osób zamieszkujących mieszkania.



Rysunek 42. Korzystanie z kredytu hipotecznego w przeszłości w podziale na dom i mieszkanie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Drugie pytanie, które zawarto w kwestionariuszu dotyczyło obecnego, bieżącego obowiązku spłacania takiego kredytu. W tym przypadku spośród osób zamieszkujących domy, odsetek obecnie spłacających wynosi 19%, zaś spośród zamieszkujących mieszkania – 16%.

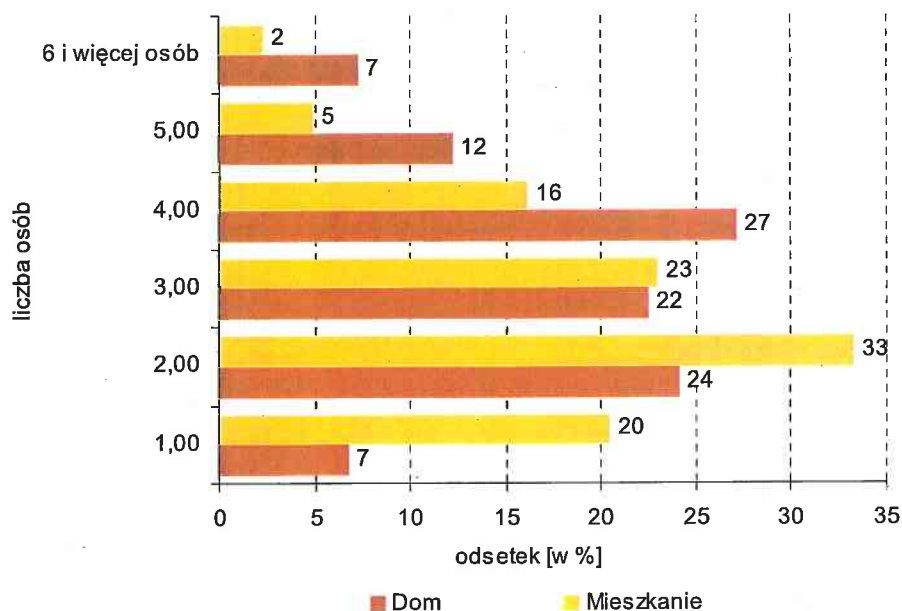


Rysunek 43. Obecne korzystanie z kredytu hipotecznego w podziale na dom i mieszkanie
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Wielkość gospodarstw domowych zamieszkujących domy i mieszkania

Kolejny aspekt dotyczy wielkości gospodarstw domowych – liczby osób w gospodarstwie domowym. W rozkładzie procentowym według rodzaju zamieszkiwanego budynku zauważa się pewne różnice. W przypadku osób zamieszkujących domy, największy odsetek (27%) badanych zadeklarował, że gospodarstwo domowe składa się z czterech osób. Warto jednak zwrócić także uwagę, że dość liczne są gospodarstwa dwu- i trzyosobowe – odsetki na poziomie odpowiednio 24% i 22%. Z pozyskanych danych wynika, że przeciętna wielkość gospodarstwa domowego w tym rodzaju budynku wynosi 3,4 osoby.

W przypadku osób zamieszkujących mieszkania, największy odsetek (33%) badanych, wskazał, że gospodarstwo domowe składa się z dwóch osób. Dość liczne są także gospodarstwa jedno- i trzyosobowe – odpowiednio 20% i 23%. Z pozyskanych danych wiadomo, że przeciętna wielkość gospodarstwa domowego zamieszkującego mieszkanie, to 2,6 osoby. Oznacza to, że domy zamieszkują przeciętnie większe gospodarstwa domowe.



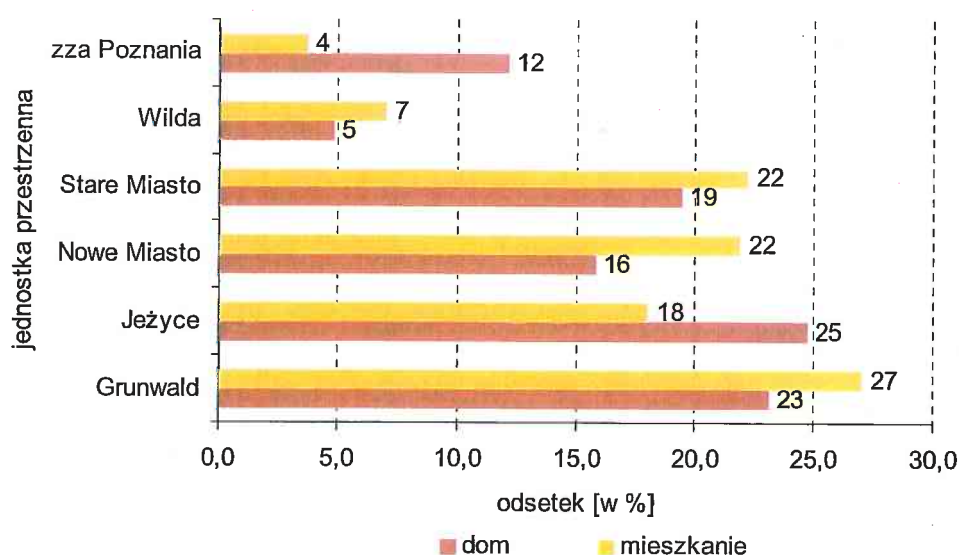
Rysunek 44. Liczba osób w gospodarstwie domowym w podziale na dom i mieszkanie
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Stosunkowo ważną kwestią jest także zagęszczenie mieszkań i domów przez gospodarstwa domowe. Uważa się, że stan pożądany to taki, w którym jedną jednostkę mieszkaniową zamieszkuje jedno gospodarstwo domowe. Tymczasem z przeprowadzonych badań wynika, że:

- w większości dom zamieszkuje jedno gospodarstwo domowe (82% wskazań), ale w 14% odpowiedzi widać, że dom zamieszkują dwa gospodarstwa domowe, zaś w 4% odpowiedzi, że trzy i więcej gospodarstw domowych,
- większość mieszkań zamieszkuje jedno gospodarstwo domowe (81% wskazań), ale 8% badanych wskazało, że lokal zamieszkują dwa gospodarstwa domowe, a dalsze 10%, trzy i więcej gospodarstw domowych.

Przestrzenny rozkład respondentów

Wśród respondentów z domów 23% pochodzi z dzielnicy Grunwald, 25% z Jeżyc, 16% z Nowego Miasta, 19% ze Starego Miasta, 5% z Wildy i 12% z miejscowości zlokalizowanych poza Poznaniem (Kórnik, Komorniki, Dopiewo). Wśród badanych z mieszkań 27% pochodzi z dzielnicy Grunwald, 18% z Jeżyc, po 22% z Nowego i Starego Miasta, 7% z Wildy oraz 4% z miejscowości podpoznańskich. Szczegółowy odsetek zawarto w poniższej tabeli (tabela nr 39).



Rysunek 37. Przestrzenny rozkład respondentów według rodzaju budynku

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tabela 39. Informacja o lokalizacji mieszkań/ domów respondentów (dane w %)

Osiedle	Rodzaj budynku	Dom	Mieszkanie
Grunwald Fabianowo–Kotowo		1,7	0,3
Grunwald Górczyn		2,6	3,2
Grunwald Południe		1,0	5,9
Grunwald Północ		0,2	2,3
Grunwald Junikowo		4,0	2,9
Grunwald Kwiatowe		3,5	0,0
Grunwald Ławica		7,7	0,1
Grunwald Stary Grunwald		1,7	3,4
Grunwald Św. Łazarz		0,5	8,9
Jeżyce Jeżyce		0,1	4,7
Jeżyce Kiekrz		2,8	0,0
Jeżyce Krzyżowniki–Smochowice		5,8	0,5
Jeżyce Ogrody		2,3	1,7
Jeżyce Podolany		6,4	1,1
Jeżyce Sołacz		1,0	4,1
Jeżyce Strzeszyn		4,6	2,0
Jeżyce Winiary		0,8	2,7
Jeżyce Wola		1,0	1,3
NM Antoninek–Zieliniec–Kobylepole		2,1	0,5
NM Chartowo		0,2	4,3
NM Główna		1,0	1,0
NM Głuszyna		0,4	1,5
NM Krzesiny–Pokrzywno–Garaszewo		2,0	0,0
NM Ostrów T.–Śródka–Zawady–Komandoria		0,1	1,9
NM Rataje		0,2	8,2

NM Starołęka–Minikowo–Marlewo	3,5	0,4
NM Szczepankowo–Sławie–Kzesinki	3,1	0,1
NM Warszawskie–Pomet–Małańskie	2,9	0,7
NM Żegrze	0,3	3,4
SM Jana III Sobieskiego i Marysieńki	1,8	0,5
SM Morasko–Radojewo	5,2	0,2
SM Naramowice	4,2	2,4
SM Nowe Winogrody Południe	0,0	3,1
SM Nowe Winogrody Północ	0,1	2,1
SM Nowe Winogrody Wschód	0,7	0,7
SM Piątkowo	1,5	2,9
SM Stare Miasto	0,0	7,3
SM Stare Winogrody	2,0	2,1
SM Umultowo	4,0	0,8
Wilda Świerczewo	4,4	0,5
Wilda Wilda	0,2	3,8
Wilda Zielony Dębiec	0,3	2,7
Komorniki	5,5	0,7
Dopiewo	3,6	0,9
Kórniki	2,9	2,1
razem	100,0	100,0

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Charakterystyka budynku zamieszkiwanego przez badane osoby

W przypadku badanych osób i zamieszkiwanych przez nich rodzajów budynków należy zwrócić uwagę, że:

- mieszkańcy domów to przede wszystkim osoby zamieszkujące domy jednorodzinne, wolnostojące (61%) oraz szeregowców i bliźniaków,
- mieszkańcy lokali w budynkach wielorodzinnych to głównie lokatorzy bloków niskich (do 5 kondygnacji) – 58% badanych, ale również bloków wysokich (14%), kamienic (15%) i willi miejskich (wolnostojących budynków z kilkoma lokalami - 6%),
- w przypadku odwiedzanych domów, co wydaje się naturalne, w zasadzie nie deklarowano wind w budynku (za wyjątkiem incydentalnych miejsc), zaś w przypadku budynków wielorodzinnych, w 21% z nich odnotowano windę,
- w przypadku domów, aż 2/3 (66%) ocenionych zostało jako dobrych pod względem stanu technicznego (ocena na podstawie wyglądu budynku), w 30% domów stan techniczny oceniono jako przeciętny, a tylko w 4% jako zły,
- z kolei w przypadku budynków wielorodzinnych, w ponad połowie z nich (55%) stan techniczny oceniono jako dobry, w dalszych 40% jako przeciętny, a tylko w 5% jako zły.

5. Wyniki badań w podziale na grupy wiekowe

5.1. Informacje podstawowe

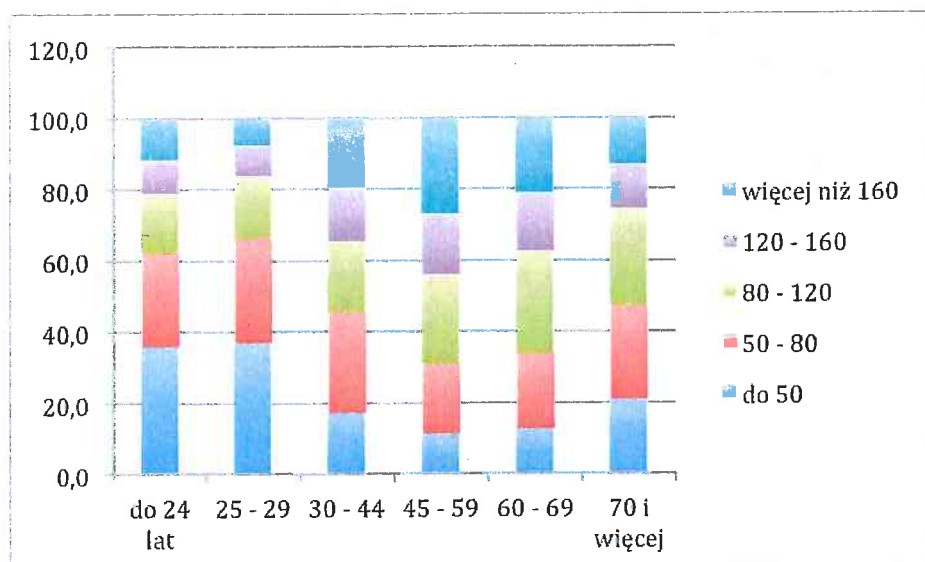
Powierzchnia zajmowanego domu/mieszkania

Najmniejsze mieszkania zajmują ludzie młodzi – w grupie 25-29 latków były to obiekty o średniej powierzchni użytkowej 81 m.kw. Można założyć, że są to gospodarstwa domowe, które w znacznej mierze po raz pierwszy się usamodzielniają. Nieco większe były lokale zajmowane przez najmłodszą grupę uwzględnioną w badaniach – osoby w wieku do 24 lat zajmowały mieszkania o średniej powierzchni ok. 89 m.kw. Zapewne w znacznej mierze pozostają one nadal w gospodarstwach domowych swoich rodziców, stąd nieco lepsze rezultaty badania warunków mieszkaniowych. Natomiast po przekroczeniu 30-go roku życia mieszkania respondentów są coraz bardziej komfortowe, jeśli chodzi o ich powierzchnię:

- w grupie wiekowej 30-44 lata powierzchnia średnia wynosi 113,8 m.kw.,
- w grupie wiekowej 45-59 lata powierzchnia wynosi już 129,7 m.kw..

Tendencja wzrostowa badanego zjawiska na tym etapie życia respondentów wygasa. Po 60 roku życia wielkość mieszkań spada. W grupie wiekowej 60-69 lat (koniec okresu produkcyjnego, pokolenie powojenne) średnia wielkość zajmowanych mieszkań wynosi 118,5 m.kw., a w grupie seniorów (70+) to 105,1 m.kw. Można zaryzykować stwierdzenie, że obserwowane zjawiska wskazują na stopniowy, dynamiczny rozwój wielkości mieszkań zajmowanych przez pokolenia aktywne zawodowo: wraz ze wzrostem ich wieku powiększa się zajmowane lokum, co jest związane z poprawą możliwości finansowych oraz koniecznością zaspokojenia obiektywnych potrzeb wynikających z rozwoju rodziny (zachowanie rozrodcze). Dopiero schyłek aktywności zawodowej oraz okres spoczynku w wieku poprodukcyjnym (seniorzy) koreluje z mniejszą powierzchnią użytkową zajmowanych mieszkań. Prawdopodobnie jest to pochodną obiektywnych, zwykle mniejszych potrzeb w zakresie przestrzeni mieszkalnej, ale zapewne także okresu, w którym badanym pokoleniom przyszło kreować swój komfort mieszkaniowy – mowa o socjalizmie i powszechnie ograniczonych możliwościach nabywania przestronnych lokali mieszkalnych i domów (był to okres dynamicznego rozwoju budownictwa w technologii wielkopłytowej, która dysponowała zasobami o relatywnie niewielkiej powierzchni użytkowej).

Aż 62-66% poznaniaków w grupach wiekowych do 29 lat włącznie zamieszkiwało zasoby o powierzchni do 80 m.kw., tymczasem w grupach wiekowych 45-59 i 60-69 lat było to około 1/3 respondentów. Taka struktura dobitnie informuje o znacznym przesunięciu „apetytów”, ale też możliwości rozwojowych rodzin po 30 roku życia. Można domniemywać, że decyzje mieszkaniowe poznaniaków są zatem silnie uwarunkowane cyklem życia rodzinnego i zawodowego.



Rysunek 38. Średnia powierzchnia domu/mieszkania wg. grup wiekowych
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Pod względem liczby pokoi można zaobserwować dominację struktury 2-3-pokojowej wśród młodszych mieszkańców Poznania. W grupie poniżej 24 roku życia było to 47% mieszkańców, choć – co ciekawe – w tej grupie wiekowej najczęściej (w porównaniu do innych grup wiekowych) zdarzały się mieszkania bardzo duże, powyżej 6 pokoi (17,6% odpowiedzi). Ta ostatnia sytuacja zapewne wiąże się z przebywaniem młodych ludzi w mieszkaniach/domach zajmowanych przez wielopokoleniowe rodziny, jeszcze przed fazą życiowego usamodzielnienia się. Aż 57,5% respondentów w wieku 25-29 lat zajmuje mieszkania 2-3-pokojowe. W żadnej innej grupie wiekowej nie zaobserwowano tak dużego skoncentrowania badanych osób w tych właśnie, stosunkowo niewielkich zasobach mieszkaniowych. Drugą co do popularności grupą wiekową, która często zajmuje lokale tej wielkości byli seniorzy (wiek 70+); 48,1% z nich mieszka w lokalach 2-3-pokojowych.

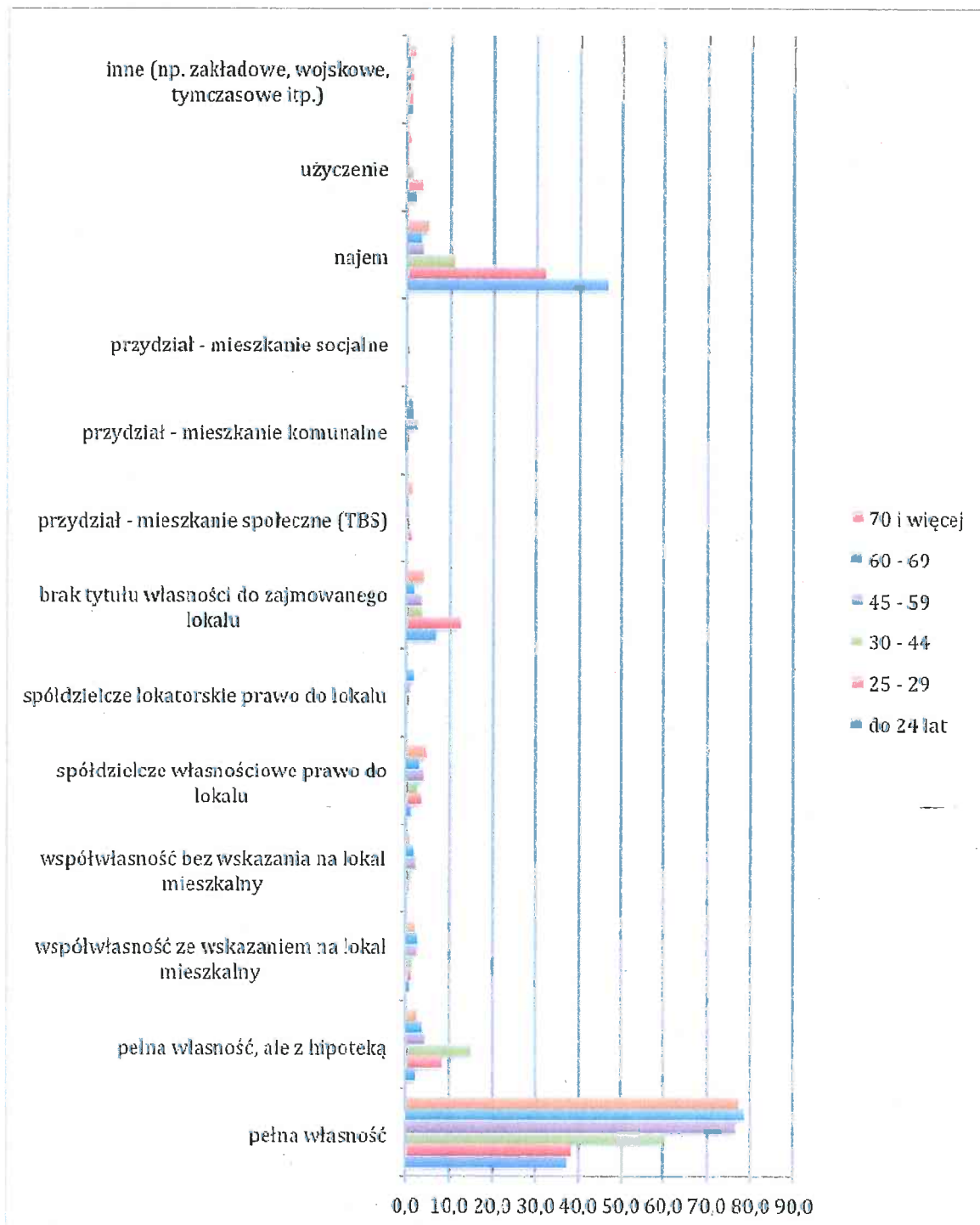
Kawalerki zamieszkiwali niemal wyłącznie ludzie młodzi – do lat 30. W tej kategorii wiekowej mniej więcej co dziesiąty badany zajmuje mieszkanie 1-pokojowe.

Ponad połowa (50,4%) mieszkańców w wieku 45-49 lat korzysta z mieszkań 4-5-pokojowych. Uwzględniając strukturę rodzin Polaków (relatywnie niska dzietność) należy uznać sytuację tej grupy za wysoką jakość warunków mieszkaniowych. W podobnym, korzystnym położeniu znajdują się mieszkańcy w wieku 60-69 lat (49,1% mieszkań), a aspirują do tej sytuacji również mieszkańcy w grupie wiekowej 30-44 lata (42,1% struktury).

Tytuł własności do nieruchomości

W kontekście struktury własności zajmowanych zasobów mieszkaniowych, można powiedzieć, że poznaniacy „dojrzewają z wiekiem do własności”. Oznacza to, że dążą świadomie do tytułu własności zajmowanych przez siebie nieruchomości. Młodzi ludzie (do 24 roku życia) wykazują tylko w 37,4% przypadków własność mieszkania bez hipoteki, a

grupa nieco starsza (25-29 lat) – w 38,1%. Jedynie w wieku do 29 lat włącznie notowano wyraźne odstępstwo od typowej dla poznaniaków własności lokum na rzecz wysokiego udziału najmowanych nieruchomości mieszkalnych (w grupach do 24 lat oraz 25-29 lat w kategorii „najem” było to odpowiednio: 47 i 31,8% odpowiedzi), natomiast we wszystkich pozostałych grupach wiekowych odsetek pełnej własności do mieszkań wahał się pomiędzy 61 a 79%.



Rysunek 39. Tytuł własności domu/mieszkania wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W tej dominującej w strukturze własności grupie interesującym zjawiskiem jest pełna własność z hipoteką (skłonność do wieloletniego kredytowania inwestycji w nieruchomość mieszkaniową) – największy odsetek takich odpowiedzi odnotowano w grupie wiekowej 30-44 lata (i było to 15,1%), a drugi co do ważności w grupie 25-29 lat, a więc w początkowym stadium usamodzielniania się gospodarstw domowych (taką „pionierską” wśród młodych poznaniaków postawę prezentowało 8,1% badanych). Sugeruje to wyraźne poszukiwanie niewłasnościowych form zajmowania nieruchomości mieszkaniowych przez ludzi młodych, „na dorobku”, głównie w formule najmu, natomiast równolegle pojawia się świadoma decyzja coraz bardziej licznych mieszkańców miasta o inwestycji opartej o finansowanie z kredytu hipotecznego. Należy podkreślić, że uwikłany w taką formę dojścia do własności mieszkania jest co szósty poznaniak w wieku produkcyjnym mobilnym (30-44 lata). Jest to zapewne wyraz aktywności życiowej i dużej determinacji (przy wysokim ryzyku) znacznej części badanego społeczeństwa. Znamienne, że tylko 11% respondentów w wieku 30-44 lata decydowała się na najem mieszkań.

Warunki techniczne dotyczące mieszkań

Szereg walorów techniczno-funkcjonalnych zbadanych mieszkań dzieli je na dwie charakterystyki, zbieżne z podziałem na lokale mieszkalne i domy. To dość ciekawa obserwacja, w powiązaniu z grupami wiekowymi ich mieszkańców. Na przykład na kuchnię jako osobne pomieszczenie, które jest typowe w większości mieszkań w budownictwie wielorodzinnym (a także modne wśród osób starszych), wskazują osoby w wieku powyżej 60 roku życia (86-89% populacji). Około 81-82% takich wskazań notowano w grupie ludzi najmłodszych (do 24 roku życia) oraz w grupie 45-49 lat. Aneks kuchenny nie należy do popularnych w Poznaniu rozwiązań, przy czym relatywnie najczęściej wskazywały na niego osoby w wieku 25-44 lata (24-27% odpowiedzi). Zwykle aneks jest rozwiązaniem typowym dla budownictwa jednorodzinnego oraz dla nowoczesnego budownictwa wielorodzinnego (bloki deweloperskie), co znamionuje część społeczeństwa o wyższym uposażeniu.

Indywidualne ogrzewanie cechowało około 50-60% domostw osób w wieku powyżej 30 lat. W grupie ludzi młodszych, poniżej 30 roku życia, najczęstszym rozwiązaniem było centralne ogrzewanie zbiorowe (ciepłik miejski) – około 55-60% odpowiedzi. Typ ogrzewania może służyć jako kolejna linia demarkacyjna pomiędzy budownictwem indywidualnym (i nowoczesnym budownictwem wielorodzinnym) a bardziej anachronicznym, „masowym” czy „zbiorowym” budownictwem wielorodzinnym. Prawdopodobnie to kolejny dowód na podziały ekonomiczne społeczeństwa, manifestujące się różnym sposobem zamieszkiwania.

Trzecim zjawiskiem różnicującym zasoby mieszkaniowe była obecność garażu/podziemnego miejsca parkingowego. Młodsze grupy wiekowe zasadniczo najrzadziej dysponowały takim dodatkowym walorem funkcjonalnym lokalu/domu – 36-41% odpowiedzi. Dopiero po przekroczeniu 30 roku życia odsetek mieszkań wyposażonych w garaż lub podziemne miejsce parkingowe sięgał 56-64%. Seniorzy (wiek 70+) dysponowali nimi w 56% sytuacji.

5.2. Poziom zadowolenia z obecnego mieszkania wg grup wiekowych

Czas i stałość zamieszkiwania

Tylko wśród młodych respondentów obserwowano znaczny udział osób zamieszkujących zajmowane lokale czasowo: w grupie wiekowej do 24 lat było to 29,8%, a w grupie 25-29 lat 24% badanych. W wieku 30-44 lata było to już zaledwie 7,2% ludności, a w grupach starszych zjawisko ma charakter marginalny (do 3% wskazań). Sugeruje to dążność do stabilizacji sytuacji mieszkaniowej wśród ludności Poznania, w miarę rozwoju życiowego. Graniczny dla ustabilizowani tejże sytuacji wydaje się być wiek około 30 lat lub krótko po przekroczeniu tego wieku.

W miarę wzrostu wieku respondentów zwiększała się wśród nich tendencja do stabilnego (długotrwałego) zamieszkiwania w zajmowanych zasobach. Zapytani o czas, od jakiego zamieszkują obecne lokum, podobnie odpowiadali ankietowani w grupach wiekowych: do 24 lat, 25-29 lat, 30-44 lata. Podawali oni, że zamieszkują odpowiednio: 8,4, 9,5 i 11,1 lat. To niezbyt długie okresy, w porównaniu z potencjalną żywotnością zasobów mieszkaniowych. Wydaje się zatem, że w wieku produkcyjnym mobilnym (przed 44 rokiem życia) poznaniacy „szukają”, są skłonni do relatywnie dużej mobilności, decydują się na zmianę mieszkania. Wyraźnie wzrasta skłonność do stabilizacji w grupach wiekowych po 45 roku życia: w grupie 45-59 lat czas zamieszkiwania to 22,8 lat, w grupie 60-latków to już 28,8 lat, wreszcie u seniorów (70+) to aż 36,5 lat. Różnica pomiędzy grupami w wieku produkcyjnym mobilnym a starszymi grupami poznaniaków jest diametralna i dobitnie wskazuje na segment aktywnych klientów na rynku nieruchomości mieszkaniowych. W grupie najmłodszych uczestników rynku (do 30 roku życia) jest to w znacznej mierze udział w rynku najmu lokali mieszkalnych, natomiast pomiędzy 30 a 44 rokiem życia – na rynku kupna/sprzedaży.

W tym miejscu należy zawrzeć uwagę o bardzo silnej asymetrii prawostronnej (dodatniej) rozkładu czasu zamieszkiwania poznaniaków w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 roku życia). W starszych grupach wiekowych takiego zjawiska nie obserwowano. Analiza porównawcza średnich arytmetycznych i median tego czasu dowodzi zasygnalizowanych tendencji. Mediany czasu zamieszkiwania obecnych mieszkań wynoszą w kolejnych grupach wiekowych:

- do lat 24: 3 lata,
- 25-29 lat: 3 lata,
- 30-44 lata: 7 lat,
- 45-59 lat: 20 lat,
- 60-69 lat: ponad 28 lat,
- 70 lat i więcej: 38 lat.

W świetle celów niniejszego opracowania należy podkreślić, że mobilność w zakresie zmian mieszkań przed 44 rokiem wśród poznaniaków jest wysoka, a połowę badanych przed 30 rokiem życia cechuje bardzo krótki okres zajmowania mieszkania (do 3 lat). Okres ten wydłuża się wprawdzie w grupie wiekowej 30-44 lata dla połowy zbiorowości do 7 lat, nie jest to jednak nadal wynik świadczący o dużej stabilności lokalizacyjnej (mieszkaniowej).

Sugeruje to, że wśród relatywnie młodych poznaniaków (poniżej 30, a nawet poniżej 44 lat) jedynie niewielki odsetek zamieszkuje lokum, będące w ich świadomości docelowym lub co najmniej „wystarczająco dobrym”.

Przywiązanie do dzielnicy układa się dość podobnie jak czas zajmowania mieszkań, z tą uwagą, że średni okres pozostawania w tej samej dzielnicy jest o 1-4 lata dłuższy niż średni okres zamieszkiwania analizowanych mieszkań. Jest to zjawisko, które odnotowano w przypadku każdej grupy wiekowej! Może to oznaczać, że nierzadko poprzednie mieszkania były zlokalizowane na obszarze obecnie zamieszkiwanych dzielnic bądź, że istnieją grupy mieszkańców zamieszkujące poszczególne dzielnice znacząco dłużej od typowego czasu pobytu w danym mieszkaniu pozostałych mieszkańców tej dzielnicy. Co ciekawe, analiza median pobytu na terenie danej dzielnicy wskazuje podobne tendencje jak w przypadku czasu zajmowania obecnych mieszkań. W najmłodszych grupach wiekowych (do 24 lat, 25-29 lat, 30-44 lata) mediany wyniosły odpowiednio: 3, 5 i 10 lat. Zatem w tych grupach wiekowych rozkład badanego zjawiska również cechowała silna asymetria prawostronna (przewaga osób relatywnie krócej mieszkających na terenie danej dzielnicy).

Samodzielność zamieszkiwania (pierwsze mieszkanie na własnym utrzymaniu)

W grupie wiekowej do 24 roku życia tylko co czwarty respondent zamieszkiwał lokum, które samodzielnie utrzymywał jako swoje pierwsze w życiu mieszkanie. Udział ten wzrasta do 45,6% w przypadku osób w wieku 25-29 lat, by wreszcie osiągnąć poziom 55-62% dla wszystkich starszych grup wiekowych. Oznacza to, że ponad połowa ludzi w wieku powyżej 30 lat zamieszkuje w Poznaniu pierwsze w swoim życiu mieszkanie, które jest przez nich całkowicie samodzielnie utrzymywane. Znamienne, że wraz ze zwiększającym się wiekiem badanych osób gwałtownie spada udział tych, które zajmują mieszkania nieutrzymywane przez siebie – w grupie wiekowej do 24 lat ten udział wyniósł aż 53,9%, a w grupie 25-29 lat już tylko 19,4% (w starszych grupach wiekowych badany udział oscyluje wokół 1,6-3,4%, a więc ma niewielkie znaczenie).

Wśród osób, które odpowiadały, że zajmowane mieszkanie nie jest pierwszym przez nie samodzielnie utrzymywanym, zapytano o to, które w takim razie jest to mieszkanie. W grupach w wieku produkcyjnym mobilnym (do 44 roku życia) średnio było to już trzecie takie mieszkanie, natomiast wśród starszych respondentów pojawiły się średnie arytmetyczne z udzielonych odpowiedzi na poziomie 2,4-2,6. W grupach wiekowych powyżej 30 roku życia najczęściej pojawiały się w odpowiedziach drugie samodzielnie utrzymywane przez respondentów mieszkania (odsetki rzędu 58-65% odpowiedzi w kategoriach wiekowych).

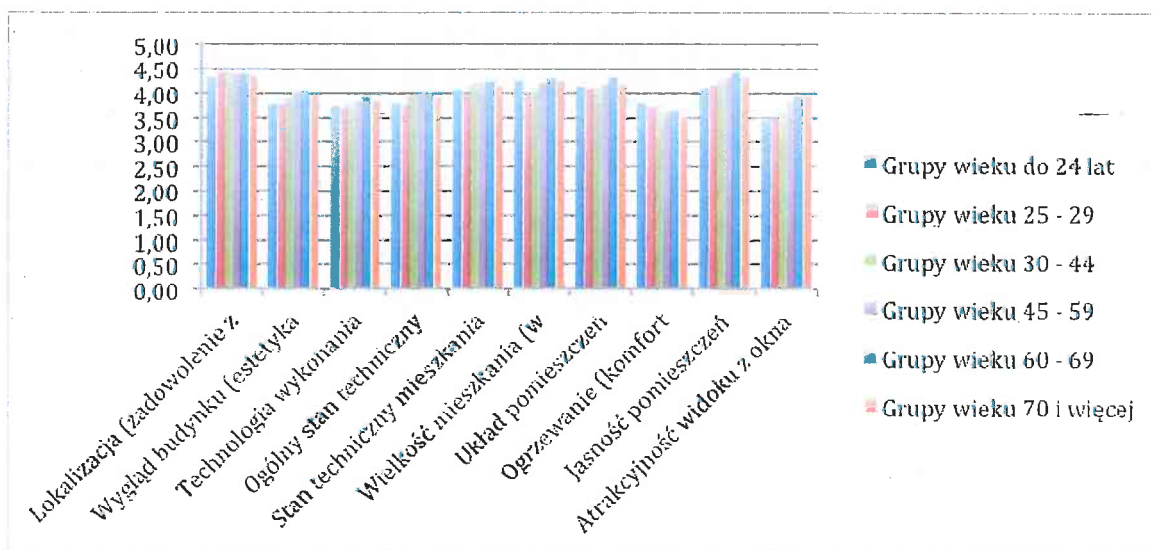
Pod względem liczby osób zamieszkujących zasoby mieszkaniowe, w grupach wiekowych poniżej 60 roku panowało duże rozproszenie odpowiedzi, przy czym relatywnie często pojawiały się w tych odpowiedziach 3-4 osoby. Dochodzi do znaczącego przesunięcia w grupie 60-latków w kierunku dominacji 2 osób w mieszkaniu (41,6% odpowiedzi). Ta tendencja utrzymuje się w grupie seniorów (wiek 70+) – 40,4% odpowiedzi. Wzrasta znacząco odsetek mieszkań zajmowanych przez pojedyncze osoby: dla 60-latków to 13,1%, a dla seniorów aż 27%. Są to wdowcy.

W grupie wiekowej do 24 lat respondenci współzamieszkiwali najczęściej z osobami niespokrewnionymi – zapewne chodzi o tzw. mieszkania studenckie (43,2%) rodzicami (38,1%) oraz z rodzeństwem (26,5%). W kategorii 25-29 lat aż 56,5% zamieszkuje z współmałżonkiem lub z partnerem/partnerką, a 23,1% z dzieckiem/dziećmi, natomiast aż 26,7% respondentów zamieszkuje nadal z rodzicami. W grupach wiekowych 30-59 lat zamieszkiwanie z współmałżonkiem i dzieckiem/dziećmi dotyczy 70-80% badanych. Około 43% respondentów mieszka z dziećmi będąc w wieku 60-69 lat, a około 34% w wieku 70+.

W wieku 30-59 lat badani w około 40-43% sytuacji posiadali po jednym dziecku, a po dwoje dzieci posiadało 41-47% tych osób. W pozostałych grupach wiekowych respondenci najczęściej posiadali po jednym dziecku – dla najmłodszych badanych (do 24 lat) był to odsetek 62,5%, dla tych w wieku 25-29 lat aż 68,8%, a dla najstarszych – około 71,8%.

Zadowolenie z zajmowanego mieszkania

Aż 80-88% przedstawicieli wszystkich grup wiekowych ocenia ogólny poziom zadowolenia ze swoich mieszkań jako wysoki bądź bardzo wysoki. Zaznacza się delikatna tendencja do zwiększania udziału ocen najwyższych wraz ze wzrostem wieku respondentów. Ta tendencja została zachwiana jedynie w przypadku seniorów. Odsetek odpowiedzi negatywnych (mieszkańcy niezadowoleni lub bardzo niezadowoleni) jest niewielki i sumarycznie kreuje około 2-3% ich ogółu, poza seniorami, wśród których odnotowano 6,5% odsetek. Około 10-15% odpowiedzi ma charakter neutralny, przy czym największy ich udział notowano w grupie 25-29-latków oraz w grupie seniorów. Można zatem wysnuć wniosek, że ogólne zadowolenie młodych mieszkańców nie jest bezpośrednio warunkowane formą władania nieruchomości – znaczny udział najmu mieszkań w grupach wiekowych poniżej 30 roku życia nie przeszkadzał w budowaniu u respondentów dominującego odczucia zadowolenia z zajmowanego lokum.



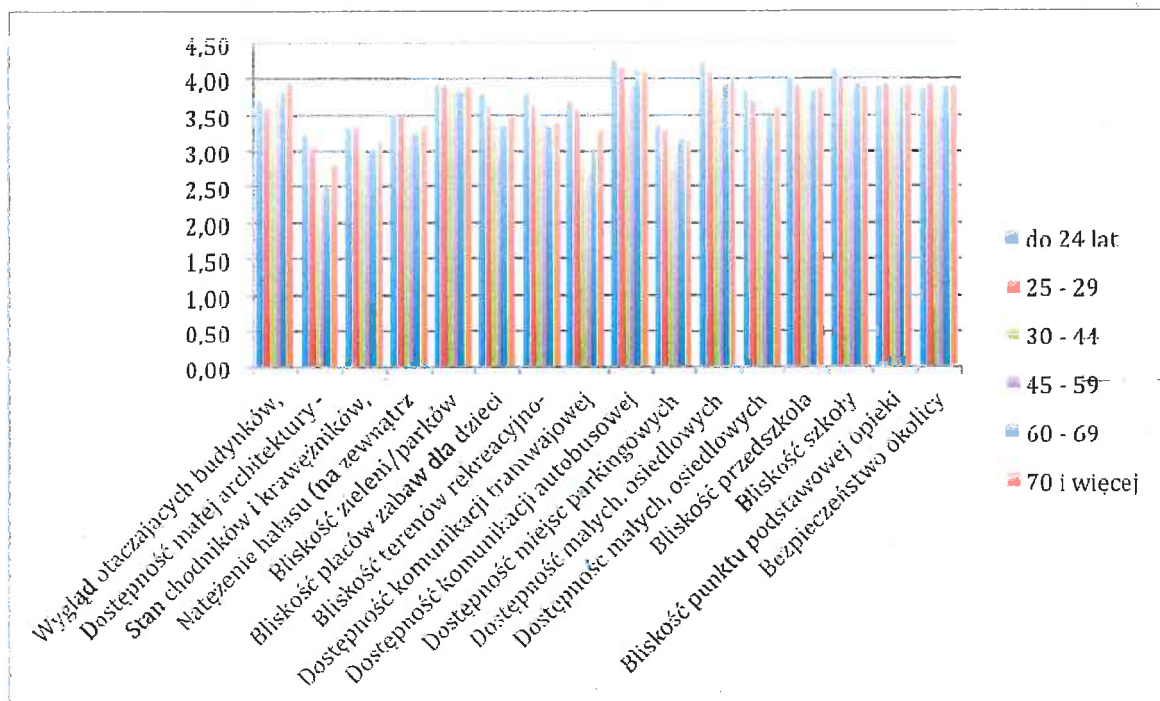
Rysunek 40. Ogólny poziom zadowolenia z cech zajmowanego domu/mieszkania wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Analiza zadowolenia z poszczególnych cech mieszkań wskazuje na najwyższy jego poziom w kontekście waloru lokalizacji – w zasadzie w każdej grupie wiekowej była to najwyższej (lub *ex aequo* z innymi najwyższymi ocenianymi walorami) oceniana kategoria i w 5-stopniowej skali (od 1 do 5) notowała wartości 4,31-4,46. Wśród osób młodszych najniżej oceniano atrakcyjność widoku z okna (w grupach poniżej 45 roku życia notowano wartości 3,46-3,70), choć nie były to noty radykalnie niskie. Z kolei w wyższych grupach wiekowych najsłabiej oceniono ogrzewanie (rozumiane jako komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów) – na poziomie 3,52-3,61. Pozostałe cechy mieszkań nie różnicowały wyraźnie ocen ze względu na wiek respondentów.

Zadowolenie z jakości otoczenia zajmowanego budynku i dzielnicy

Otoczenie zajmowanych budynków jest oceniane zdecydowanie pozytywnie, ale oceny te ustępują nieco ocenom samych mieszkań. Suma odpowiedzi pozytywnych (respondenci zadowoleni i bardzo zadowoleni) daje odsetki rzędu 70-78%, przy czym do najbardziej zadowolonych należą osoby w wieku najmłodszym (do 24 lat) i seniorzy. Być może jest to wyraz „pogodnej” lub „pogodzonej” interpretacji otoczenia, związanej z młodością lub postawy akceptacji rzeczy takimi jakie są w podeszłym wieku. Najmniej zadowolonych respondentów notowano w wieku 25-29 lat.

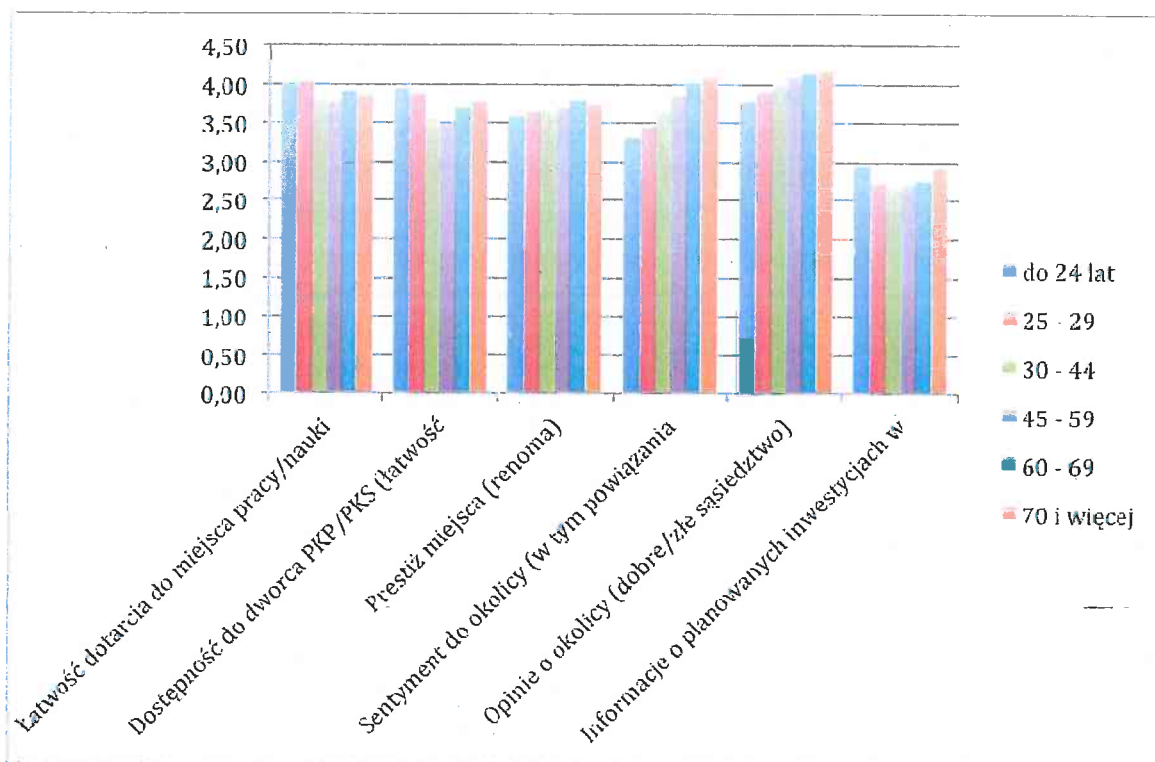


Rysunek 41. Ogólny poziom zadowolenia z bezpośredniego otoczenia zajmowanego domu/mieszkania wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Istnieje też 6-10% odsetek osób niezadowolonych i bardzo niezadowolonych z otoczenia zajmowanego budynku, przy czym najsilniej ujawniają się oni w grupie wiekowej 60-latków. Osób oceniających badaną kwestię neutralnie jest w różnych grupach wiekowych znaczący odsetek (od 15 do 24%), a najwięcej w grupie 25-29-latków. Można zatem stwierdzić, że relatywnie najłatwiej otoczenie oceniali właśnie mieszkańcy w wieku 25-29 lat.

Rozbicie oceny otoczenia na składniki wykazuje, że trzy grupy wiekowe często prezentują wyraźnie bardziej krytyczną postawę od innych – są to osoby w wieku 30-44, 45-59 lat i 60-69 lat. Dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych, małych, osiedlowych punktów handlowych, komunikacji tramwajowej, miejsc parkingowych bliskość punktu podstawowej opieki medycznej, bliskość placów zabaw dla dzieci, dostępność małej architektury – w tych wszystkich kryteriach wskazane grupy wiekowe oceniały otoczenie niżej od pozostałych respondentów. Wydaje się, że surowa ocena jest pochodną wymagań, znacznych oczekiwań osób doświadczonych życiowo i zawodowo, aspirujących do przebywania w okolicy/otoczeniu o wysokich walorach.



Rysunek 42. Ogólny poziom zadowolenia z dzielnicy, w której znajduje się zajmowany dom/mieszkanie wg. grup wiekowych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W odniesieniu do ocen dzielnicy, warto odnotować interesującą tendencję do poprawy ocen wraz ze zwiększaniem wieku respondentów w trzech kategoriach: najwyraźniej w przypadku sentymentu do okolicy (w tym powiązań rodzinnych), ale także prestiżu miejsca (renomy) oraz opinii o okolicy (o dobrym/złym sąsiedztwie). Zatem walory sentymentalne, emocjonalne są bardziej istotne dla osób starszych. Obserwowano także relatywne obniżenie notowań dostępności do dworca PKS/PKP oraz łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki

wśród osób w wieku 30-59 lat, wobec innych grup wiekowych. Może to być symptom pewnego zmęczenia dojazdami do pracy, po latach aktywności zawodowej.

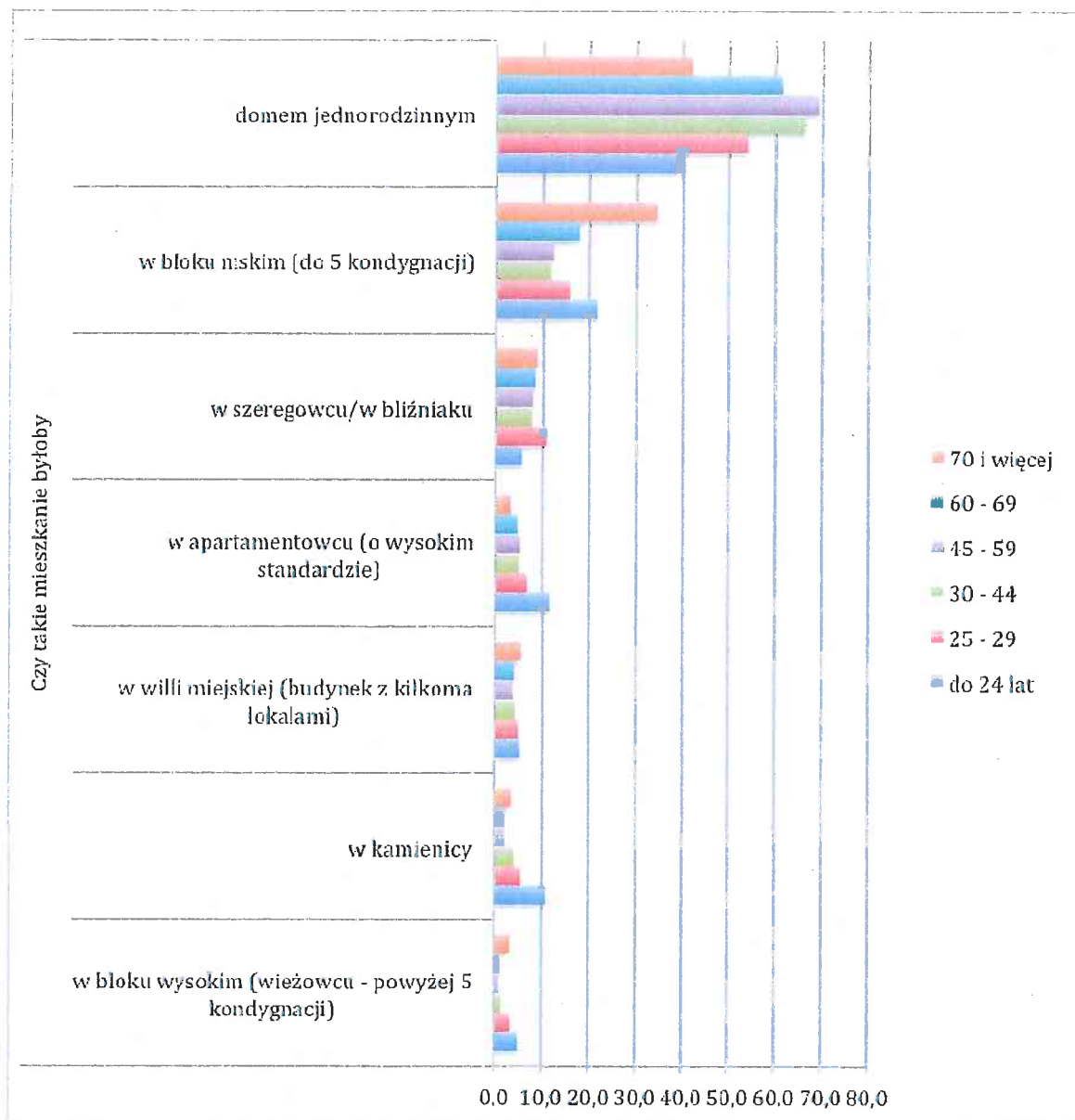
5.3. Kluczowe cechy przyszłego mieszkania

Rodzaj budynku, w którym byłoby przyszłe mieszkanie

W każdej zbadanej grupie wiekowej dom jednorodzinny jest dominantą wśród wszelkich rodzajów odpowiedzi o rodzaj budynku, w którym miałyby się znaleźć przyszłe mieszkanie. Można jednak mówić o swoistym „dojrzewaniu” respondentów do marzeń o własnym domu jednorodzinnym. Zjawisko takie zaznacza się wyraźnie w grupie 25-29-latków w porównaniu z najmłodszymi respondentami (54% wobec 40% odpowiedzi), ale gwałtownie przybiera na sile w dwóch kolejnych grupach wiekowych (dla osób w wieku 30-44 lata to 66%, a w grupie 45-59 lat nawet 69% odpowiedzi). Delikatny spadek popularności domu jednorodzinnego widać w grupie 60-latków (62% odpowiedzi), natomiast gwałtowny w grupie seniorów („zaledwie” 42% odpowiedzi).

Przebieg zainteresowania domem jednorodzinnym odzwierciedla fazy rozwoju życia rodzinnego i preferencje z tym związane. Ludzie młodzi, w wieku do 24 lat budują w znacznej mierze swoje nastawienie do badanej kwestii na bazie dotychczasowych, niezbyt bogatych doświadczeń mieszkaniowych (wybór bloku 5-kondygnacyjnego 21,7% populacji, kamienicy – 11%), bądź na skutek swoich wygórowanych oczekiwań (apartamentowiec – 11,6%). Z wiekiem respondenci stają się bardziej wymagający, zwłaszcza w zakresie autonomii zamieszkiwania oraz obiektywnej potrzeby posiadania dużego mieszkania – zainteresowanie blokiem niskim lub wysokim oraz kamienicą wyraźnie spada. Mieszkanie w bloku niskim staje się dostrzegalną alternatywą dopiero w grupie 60-latków, a wśród seniorów wręcz konkurencyjnym wobec domu jednorodzinnego pomysłem na mieszkanie (odsetek takich odpowiedzi wyniósł aż 34,4%). Można zatem zauważyć, że zasoby wielorodzinne, w niskiej zabudowie są akceptowalnym segmentem budownictwa mieszkaniowego dla ludzi najmłodszych oraz osób w podeszłym wieku. Ludność w wieku produkcyjnym zdecydowanie preferowałaby zamieszkiwanie w domach jednorodzinnych.

Należy zwrócić uwagę, że wśród respondentów, którzy widzą swoje przyszłe mieszkanie na rynku pierwotnym, występuje bardzo silna reprezentacja osób gotowych budować swoje lokum samodzielnie (a nie z pomocą dewelopera) – odnotowano tu odsetek rzędu 63-70% w wieku 25-69 lat. Sugeruje to wysoką gotowość do podjęcia tego rodzaju wysiłku przez poznaniaków we wszystkich grupach wiekowych poza najmłodszymi osobami (do 24 lat) i seniorami (wiek 70+). Jednak nawet w dwóch ostatnich wymienionych grupach co drugi respondent byłby gotów na taką samodzielną inicjatywę.

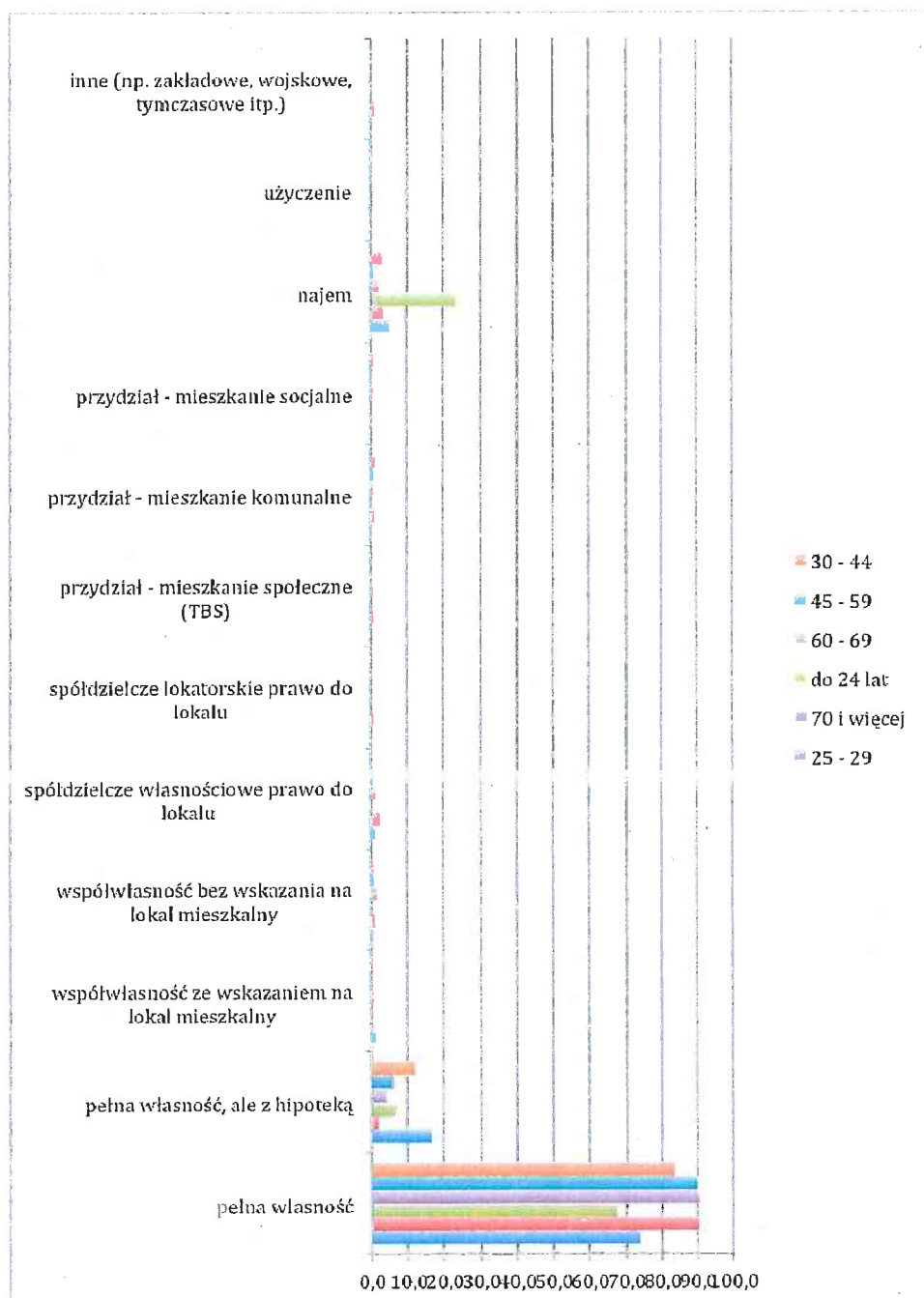


Rysunek 44. Preferowany typ budynku wg. grup wiekowych
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Tytuł własności do przyszłej nieruchomości

Istnieją w zasadzie dwa rodzaje własności do przyszłego mieszkania, którymi zdradzali zainteresowanie respondenci – pełna własność (w tym z hipoteką) oraz najem. Znamienne, że respondenci, niezależnie od wieku, ignorują opcję spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Poza grupą najmłodszych badanych (do 24 lat) wszystkie pozostałe grupy wiekowe wskazują na pełną własność (w tym z hipoteką) – odsetki odpowiedzi od 90 do 95%. Wśród najmłodszych poznaniaków jest to odsetek rzędu 75%, bowiem aż 24% z nich preferuje najem mieszkania. Żadna inna grupa wiekowa nie jest w znaczącym stopniu zainteresowana najmem. Najwięcej respondentów uwzględniających pełną własność, ale z hipoteką jest w grupie wiekowej 25-29 lat (co szósty) oraz 30-44 lata (co ósmy). Poza tymi

dwiema grupami wiekowymi nie obserwowano znaczącego zainteresowania kredytem hipotecznym na przyszłe mieszkanie.



Rysunek 45. Preferowany typ własności wg. grup wiekowych
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Można zatem rekomendować tworzenie oferty najmu lokali mieszkalnych jedynie dla ludzi młodych, do 24 roku życia, którzy są relatywnie mało samodzielni ekonomicznie. Z kolei oferta kredytów hipotecznych powinna być tworzona z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych rodzin, w wieku 25-44 lata (wydaje się, że właśnie tak jest w ramach obecnych trendów rynkowych).

5.4. Cechy respondentów

Płeć

W każdej z badanych grup wiekowych większość stanowiły kobiety - od 55% do 62%. Największy udział kobiet notuje się w grupach wiekowych od 30 do 44 lat (59%) oraz powyżej 70 lat (62%). Najmniejszy zaś odsetek w grupie osób najmłodszych - do 24 lat - tu odsetek kobiet osiąga poziom 55%.

Wykształcenie

W grupie osób najmłodszych (do 24 lat) największy udział stanowią respondenci z wykształceniem średnim (58%), najmniejszy z wykształceniem zawodowym (niecałe 4%). Z kolei w grupie badanych w wieku od 25 do 29 lat, udział osób z wykształceniem wyższym sięga poziomu 78%, najmniejszy zaś odsetek dotyczy osób z wykształceniem podstawowym (1%). W grupach kolejnych zauważa się następujące zjawiska:

- najwyższe odsetki badanych związane są z osobami z wykształceniem wyższym, przy czym udziały maleją wraz z wiekiem - od 72% (dla przedziału wiekowego od 30 do 44 lat) do 45%-47% (dla osób: w przedziale wiekowym od 60 do 69 lat oraz w wieku 70 lat i więcej),
- najniższe odsetki badanych notuje się u osób z wykształceniem podstawowym (maksymalnie 7% w najstarszej grupie wiekowej).

Zawód

W przypadku podejmowania zatrudnienia tylko w najmłodszej grupie wiekowej (do 24 lat) oraz dwóch najstarszych (od 60 lat), większość stanowią osoby niepracujące - odsetki na poziomie odpowiednio: 77% (grupa osób w wieku do 24 lat), 65% (60-69 lat), 92% (najstarsza grupa wiekowa). W pozostałych grupach badanych, co naturalne, większość to osoby pracujące.

Szacunkowa miesięczna kwota, jaką przeznaczają gospodarstwa domowe na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania i kwota przeznaczana na najem

Jeśli idzie o wydatki na czynsz i opłaty eksploatacyjne, to:

- większość gospodarstw domowych ponosi wydatki w wysokości do 1000 zł, przy czym częściej jest to kwota od 600 do 1000 zł miesięcznie,
- najmniejszy udział mają gospodarstwa domowe, które przeznaczają na ten cel kwotę wyższą niż 2000 zł miesięcznie,
- kwoty powyżej 1500 zł częściej ponoszą młodsze osoby - po 11% badanych w wieku do 44 lat. U osób relatywnie starszych odsetek ten maleje - od 10%, w przypadku osób od 45 do 59 lat, do niecałych 6% - u osób w wieku 70 lat i więcej.

Z kolei w przypadku najmu widać, że stosunkowo najczęściej:

- osoby najmłodsze - wieku do 24 lat - płacą od 501 do 1000 zł miesięcznie (odsetek 44%),
- osoby w wieku od 25 do 29 lat - kwota najmu od 501 do 1000 zł miesięcznie (46%),
- osoby w wieku od 30 do 44 lat - 1000 - 1500 zł miesięcznie (47%),
- osoby w wieku od 45 do 59 lat - 501 - 1000 zł miesięcznie (39%),
- osoby w wieku od 60 do 69 lat oraz powyżej 70 lat - do 500 zł miesięcznie (udziały odpowiednio na poziomie 53% i 50% w ogóle badanych z tych grup wiekowych).

Miesięczne łączne zarobki gospodarstwa domowego

Biorąc pod uwagę miesięczne zarobki netto gospodarstwa domowego szczególną uwagę zwrócić należy na gospodarstwa najmłodsze i najstarsze. W tych przedziałach wiekowych (do 24 lat oraz powyżej 70 lat) ponad połowa respondentów (po 53% w każdej z grup) wskazała zarobki na poziomie do 3000 zł.

W pozostałych grupach wiekowych warto także zauważyć, że:

- w grupie osób od 25 do 29 lat - najwyższy odsetek wskazań notuje się dla dochodów w wysokości od 3 do 5 tys. zł (37%),
- w grupie osób od 30 do 44 lat - najwyższy odsetek wskazań notuje się dla dochodów w wysokości od 5 do 7 tys. zł (29%),
- w grupie osób od 45 do 59 lat - najwyższy odsetek wskazań notuje się dla dochodów w wysokości od 3 do 5 tys. zł (34%),
- w grupie osób od 60 do 69 lat - najwyższy odsetek wskazań notuje się dla dochodów najniższych - do 3 tys. zł (39%).

A zatem grupę osób w wieku od 30 do 44 lat można potraktować jako segment relatywnie najlepiej zarabiający. Powyżej tej granicy wiekowej dochody już obniżają się.

Dodatki mieszkaniowe, świadczenia/zasilki rodzinne, inne świadczenia z pomocy społecznej

Po pierwsze - w każdej z grup wiekowych zdecydowana większość (95% i więcej) nie otrzymuje świadczeń z pomocy społecznej

W przypadku świadczeń/ zasilków rodzinnych, najwyższy odsetek korzystania zauważa się u osób w wieku od 30 do 44 lat (3%), najniższy u osób w wieku od 60 do 69 lat (0,2%).

W przypadku innych świadczeń z pomocy społecznej - najwyższy odsetek odnotowuje się u osób w wieku od 45 do 59 lat (2%), najniższy zaś u osób w wieku od 60 do 69 lat (0,6%).

W odniesieniu do dodatku mieszkaniowego - najwyższy udział charakterystyczny jest dla osób w wieku od 25 do 29 lat (2%), najniższy zaś dla badanych w wieku do 24 lat (0,6%).

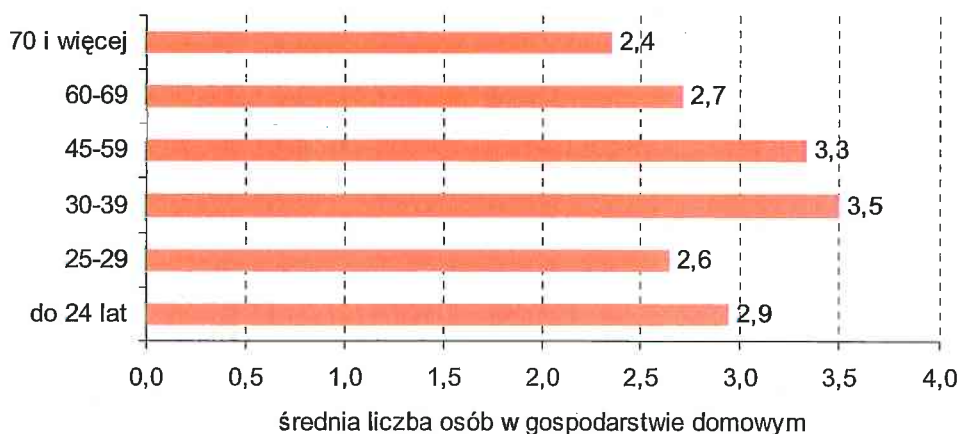
Korzystanie z kredytu hipotecznego

Jeśli chodzi o korzystanie z kredytu hipotecznego w przeszłości, naturalnym jest, że najmniejszy odsetek twierdzących odpowiedzi jest w tym przypadku charakterystyczny dla osób najmłodszych - wieku do 24 lat (tylko 4%). Najwyższy zaś obserwuje się u osób w wieku od 30 do 44 lat (42%). W kolejnych grupach wiekowych udział korzystających z tego rodzaju produktu maleje - od 25% (u osób w wieku od 45 do 59 lat) do 13% (w grupie osób od 25 do 29 lat).

Gdy zaś bierze się pod uwagę obecne spłacanie takiego kredytu, to największy udział potwierdzeń dotyczy grupy osób w wieku od 30 do 44 lat (38%), a następnie dwóch grup wiekowych - od 25 do 29 lat oraz od 45 do 59 lat (odpowiednio 16% i 15%). Najmniejszy udział związany jest również z dwiema grupami wiekowymi (najmłodszą - tu odsetek wynosi niecałe 3% oraz najstarszą - nieco ponad 2%).

Liczba osób w gospodarstwie domowym i liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu

Liczba osób w gospodarstwie domowym związana jest z wiekiem osób, a tym samym z cyklem życia rodziny. Wśród respondentów najmłodszych dominują gospodarstwa jednoosobowe (zapewne są to osoby żyjące samodzielnie) - 24% oraz czteroosobowe (22%). U osób w wieku od 25 do 29 lat dominują gospodarstwa dwu- i trzyosobowe - odpowiednio 43% i 28%. W kolejnym przedziale wiekowym (od 30 do 44 lat) wzrasta liczba osób w gospodarstwie domowym do czterech osób (34%), 29% stanowią gospodarstwa trzyosobowe. Podobną sytuację obserwuje się w przypadku osób w wieku od 45 do 59 lat. W kolejnych przedziałach wiekowych maleje liczba osób - większość ponownie stanowią gospodarstwa dwuosobowe. Potwierdzają to średnie wielkości gospodarstwa zilustrowane na rys. 1.

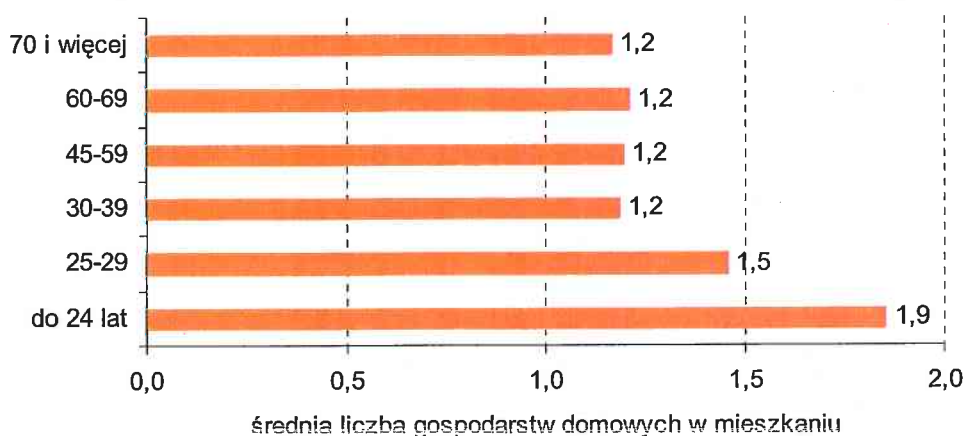


Rysunek 46. Przeciętna liczba osób w gospodarstwie domowym według grup wiekowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

W przypadku liczby gospodarstw domowych w mieszkaniu, stosunkowo najtrudniejszą sytuację obserwuje się w przypadku respondentów z najmłodszej grupy wiekowej - 27% z nich wskazuje, że zajmuje mieszkania, w których żyją 3 lub więcej gospodarstwa domowe. Tu jednak można domniemywać, że związane jest to z czasem nauki i rozpoczęcia procesu usamodzielniania. Jednak w przypadku osób w wieku od 25 do 29 lat, aż 11% wskazuje, że mieszkanie zajmują 3 lub więcej gospodarstw domowych. W kolejnych grupach wiekowych odsetek w tym przypadku nie przekracza 4%.

Jednak warto zwrócić uwagę, że blisko co dziesiąty respondent w każdej z grup wiekowych wskazał, że mieszkanie zajmują dwa gospodarstwa domowe. Potwierdza to ilustracja problemu - rys. 2. Zjawisko to uznać należy za niepokojące.



Rysunek 47. Przeciętna liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu według grup wiekowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Typ budynku

W przypadku typu budynku w kontekście wieku badanych osób, warto zwrócić uwagę na następujące zależności:

- blok niski (do 5 kondygnacji) - są stosunkowo częściej zamieszkiwane przez osoby młode, w wieku do 24 lat (39%) oraz w wieku od 25 do 29 lat (40%),
- blok wysoki - tu także relatywnie wyższe odsetki związane są z osobami młodszymi - do 24 lat oraz od 25 do 29 lat (po 12%),
- kamienica - również obserwuje się względnie wyższe odsetki wśród najmłodszych grup badanych - 12% (do 24 lat) oraz 11% (od 25 do 29 lat),
- dom jednorodzinny - wraz z wiekiem zwiększa się odsetek osób deklarujących zamieszkanie w tego typu budynku. Stosunkowo częściej wskazują ten typ osoby w wieku od 45 do 59 lat (połowa respondentów z tej grupy wiekowej),
- podobną do powyższej relację odnotowuje się w przypadku szeregowców - także tu odsetek zwiększa się po przekroczeniu 30 roku życia.

Winda i stan techniczny budynku

Interesujące jest to, że wyższy odsetek osób deklarujących posiadanie windy w budynku charakterystyczny jest dla młodszych grup wiekowych - do 24 lat (17%) oraz od 25 do 29 lat (19%). W kolejnych grupach wiekowych odsetek maleje - od 10% w grupie osób w wieku od 30 do 44 lat do 5% u osób w wieku od 45 do 59 lat.

Jeśli wziąć pod uwagę stan techniczny budynku, to zdecydowanie najwyższy odsetek ocen pozytywnych (dobrych) obserwuje się w przedziale wiekowym od 30 do 44 lat (65%). Poziom ten (dobry) stosunkowo najniższy odsetek osiągnął u osób najstarszych - powyżej 70 lat (53%).

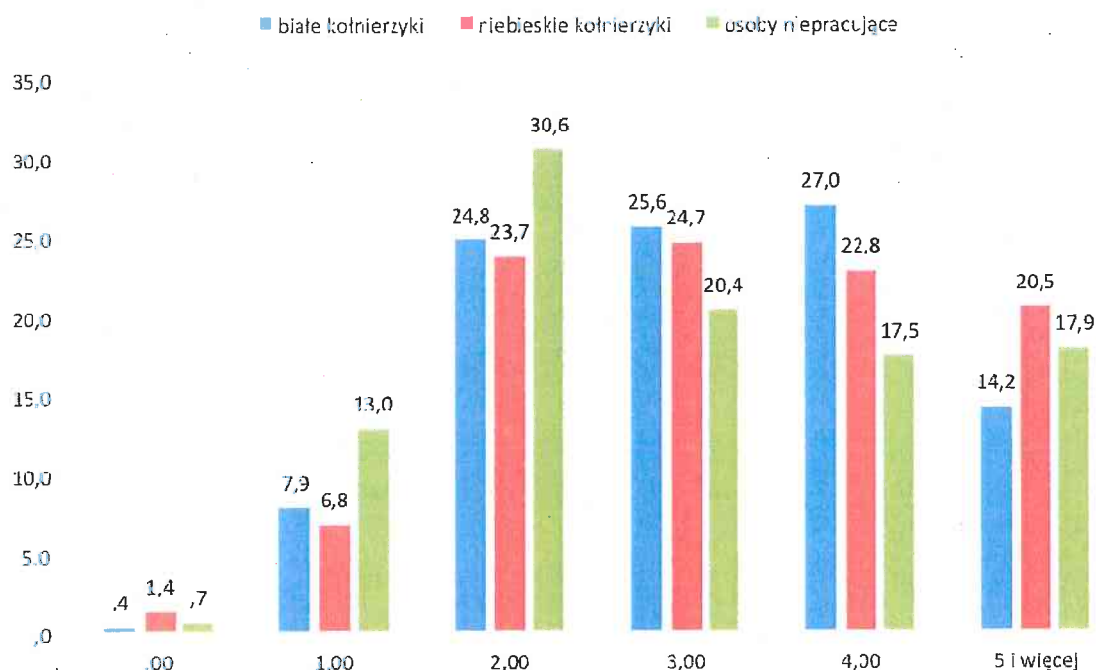
Jeśli chodzi o oceny przeciętne, to relatywnie częściej pojawiały się one w najstarszej grupie wiekowej (41%) oraz u osób w wieku od 25 do 29 lat (42%), rzadziej zaś u osób w przedziale od 30 do 44 lat (31%).

W przypadku ocen złych, których jest zdecydowanie najmniej, względnie częściej obserwować je można u osób najmłodszych (6%) oraz najstarszych (nieco powyżej 5%).

6. Wyniki badań w podziale na grupy zawodowe

6.1. Informacje podstawowe

W ramach analizy grup zawodowych, ze względu na zróżnicowanie występujących kategorii zawodowych, wybrano zgodny z nomenklaturą statystyczną podział na zawody umysłowe (białe kołnierzyki), pracę fizyczną (niebieskie kołnierzyki) oraz osoby niepracujące. W wielu kategoriach nie występują między nimi znaczące różnice, jedną z kwestii różnicujących jest liczba osób zamieszkujących dom/ mieszkanie. W gospodarstwach jednoosobowych zamieszkuje średnio dwa razy więcej osób niepracujących niż białych lub niebieskich kołnierzyków. Kategoria osób niepracujących (należą do niej osoby bezrobotne i niepracujące, w tym dorosłe pozostające na utrzymaniu) ma także najwyższy udział gospodarstw dwuosobowych, przy czym zamieszkują one z osobami niespokrewnionymi lub rodzeństwem stosunkowo częściej niż inne osoby. Białe kołnierzyki przeważają w gospodarstwach 3- i 4-osobowych, a wśród gospodarstw 5-osobowych i większych przeważają niebieskie kołnierzyki.



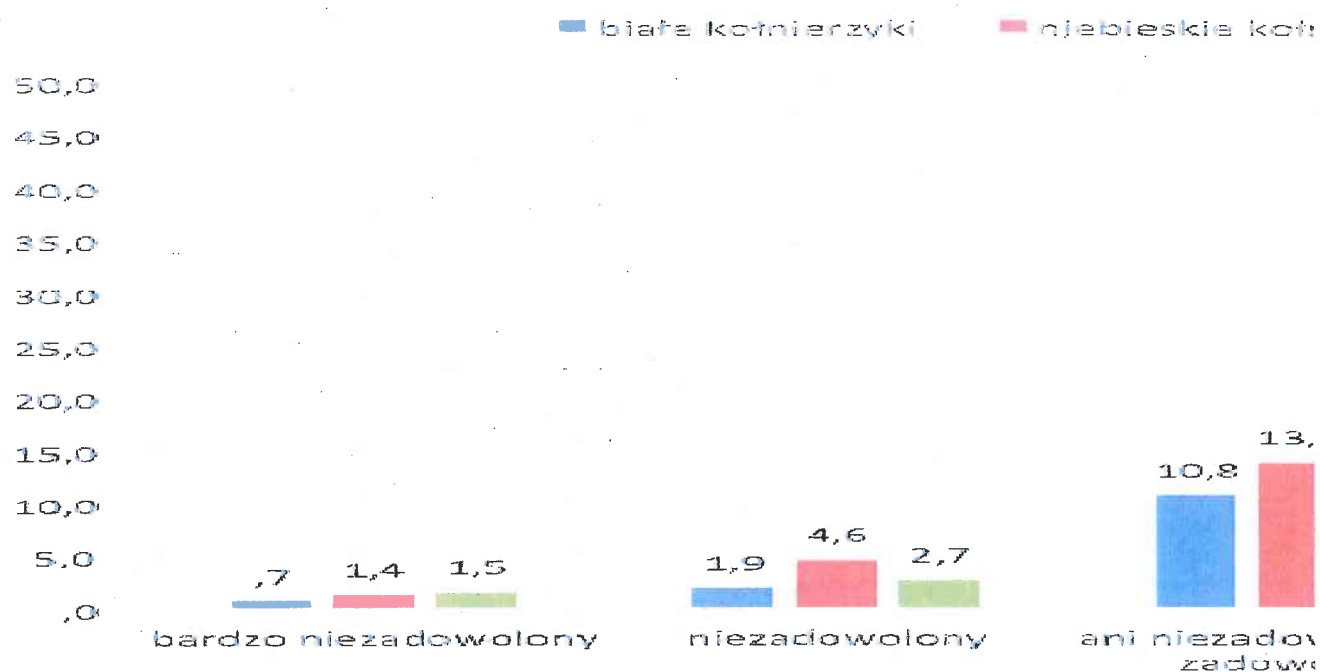
Rysunek 48. Przeciętna osób w mieszkaniu według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

6.2. Poziom zadowolenia z obecnego mieszkania wg grup zawodowych

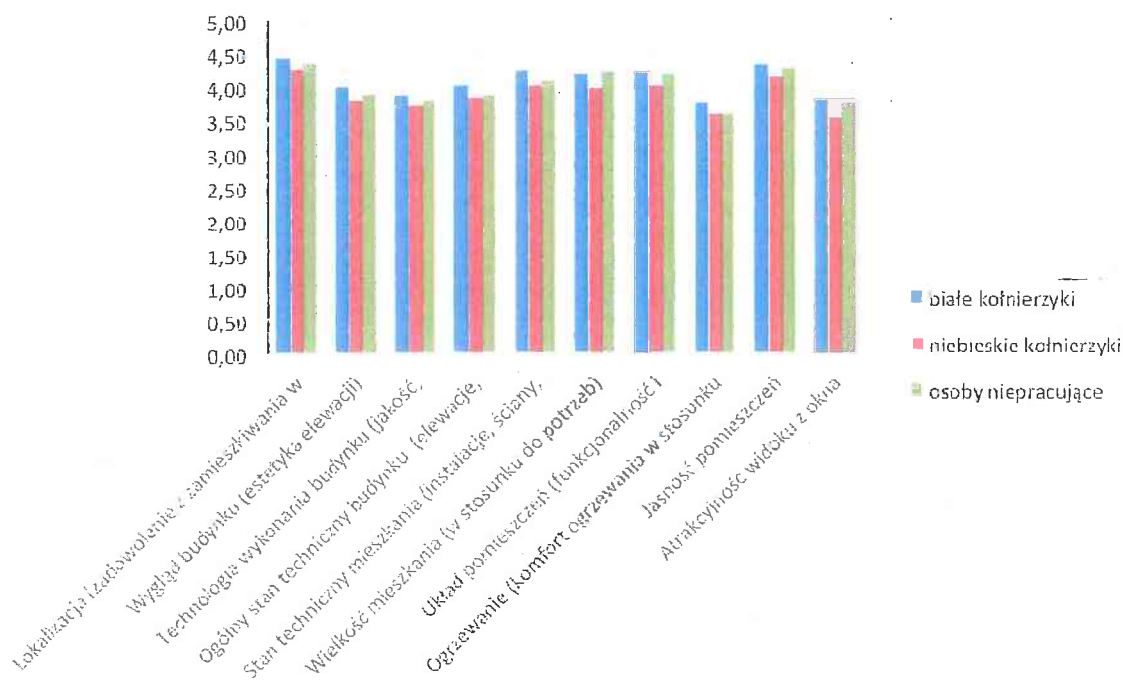
Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu wśród badanych grup zawodowych jest podobny, choć można zauważyć niewielkie różnice. Wśród osób bardzo zadowolonych dominują białe kołnierzyki, a w kategoriach „zadowolony”, „ani zadowolony ani niezadowolony” oraz „niezadowolony”, niebieskie kołnierzyki, a w kategorii „bardzo niezadowolony” w niewielkim stopniu przeważają osoby niepracujące.

Jeżeli chodzi o poszczególne elementy zajmowanego mieszkania/domu, można zauważyć, że do najbardziej zadowolonych należy grupa białych kołnierzyków, natomiast grupa niebieskich kołnierzyków jest skłonna do niższych (choć nie negatywnych) ocen. Sytuacja zmienia się natomiast przy ocenie otoczenia zajmowanego budynku, gdzie do najbardziej zadowolonych należą osoby niepracujące, wśród nich jest także najmniej osób niezdecydowanych i niezadowolonych.



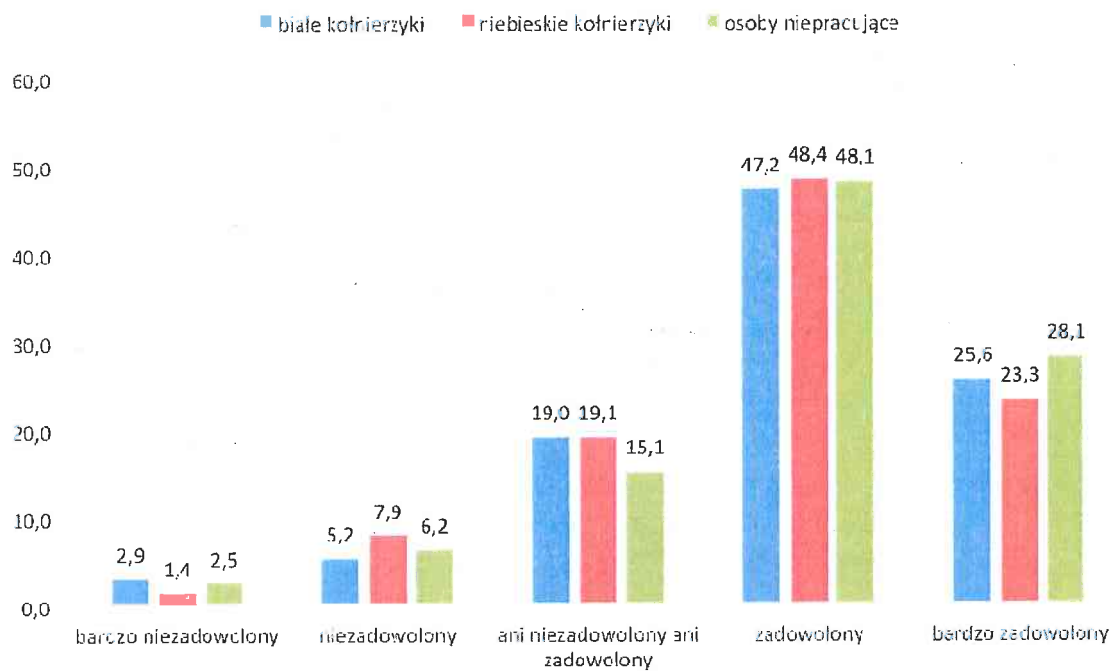
Rysunek 49. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 50. Ogólny poziom zadowolenia z elementów zajmowanego mieszkania/domu według grup zawodowych respondentów

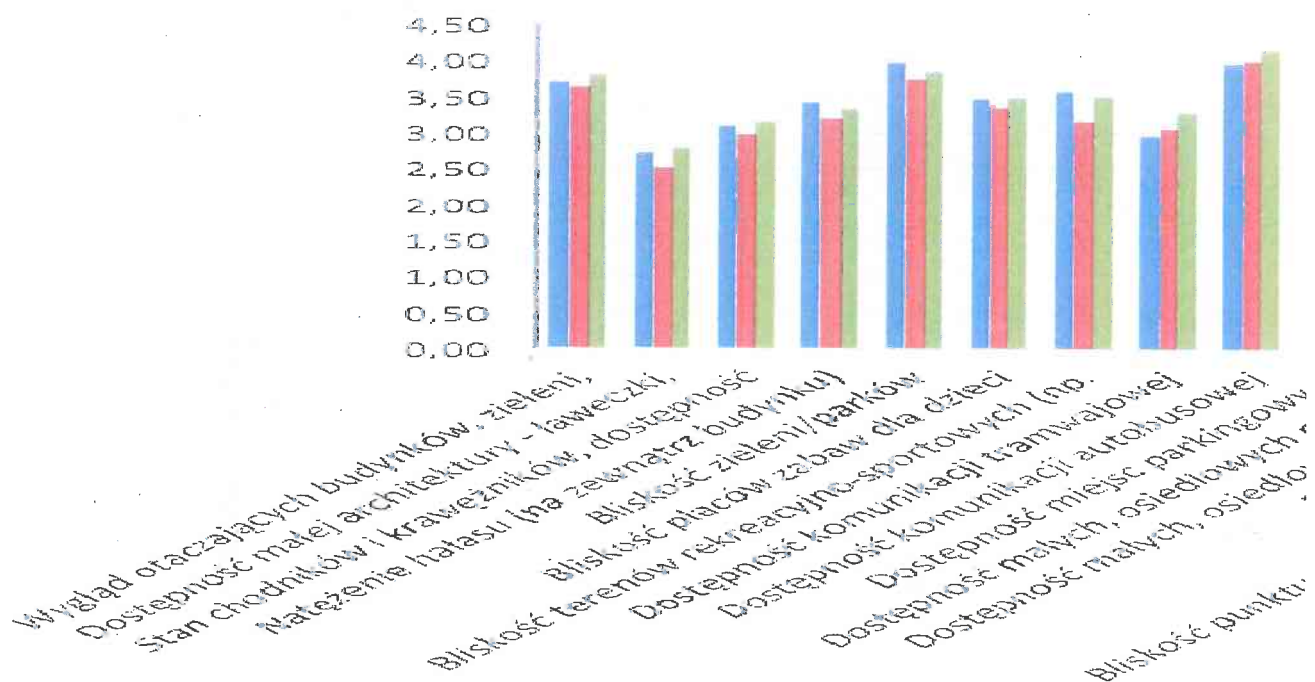
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 51. Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia zajmowanego mieszkania/domu według grup zawodowych respondentów

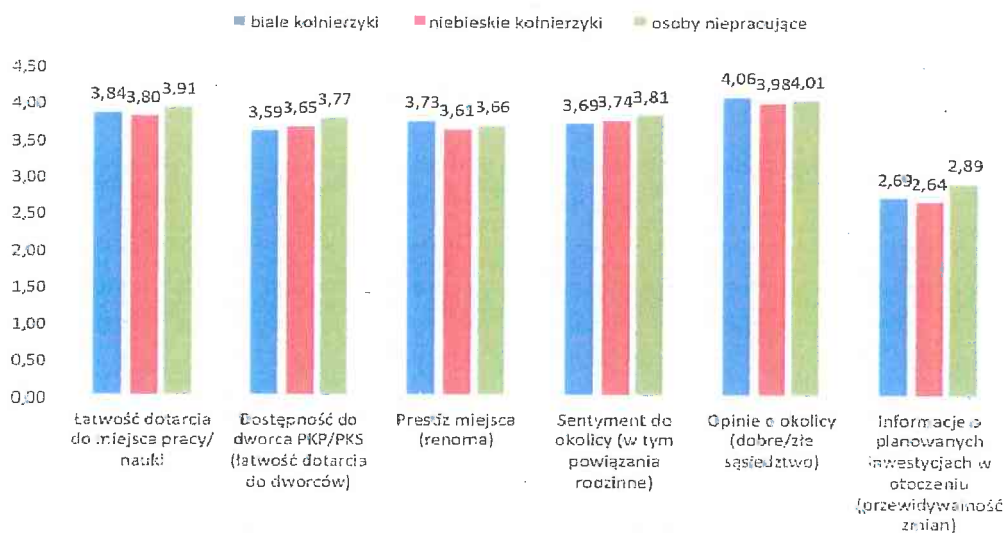
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Jeśli chodzi o elementy otoczenia, to podobnie jak przy elementach mieszkania, białe kołnierzyki są skłonne do wyższych ocen poszczególnych elementów, a niebieskie kołnierzyki formułują najniższe oceny. Oceny dotyczące elementów dzielnicy są bardziej wyrównane.



Rysunek 52. Ogólny poziom zadowolenia z elementów otoczenia zajmowanego mieszkania/domu według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

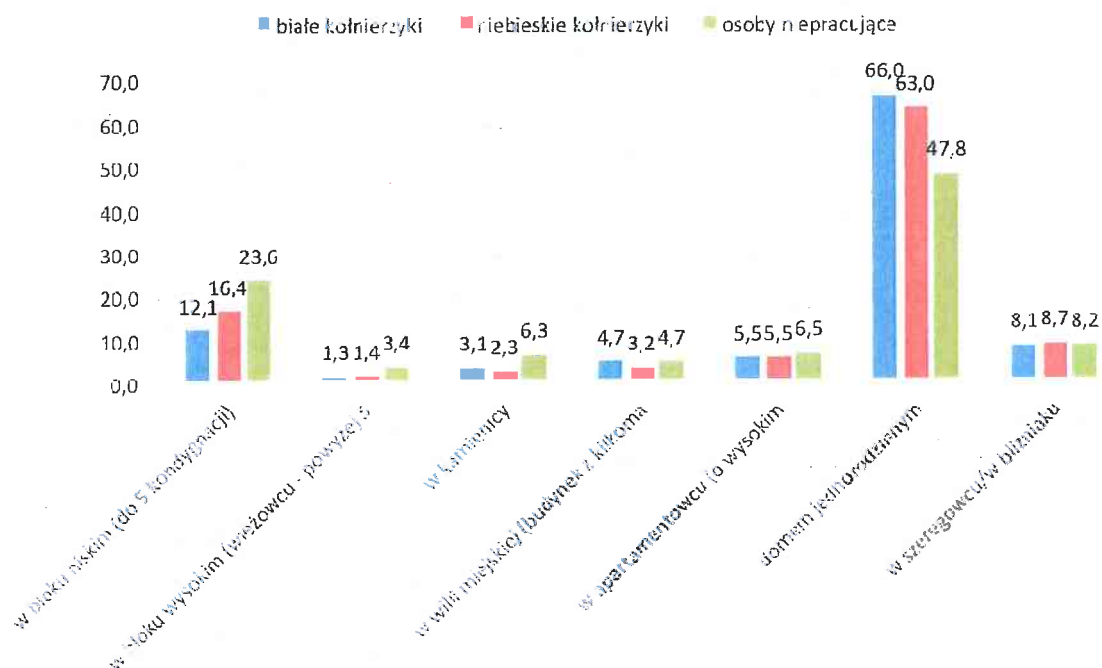


Rysunek 53. Ogólny poziom zadowolenia z elementów dzielnicy według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

6.3. Kluczowe cechy przyszłego mieszkania

Najbardziej skłonne do zamieszkania w budynku innym niż dom jednorodzinny są osoby niepracujące. W pozostałych kategoriach zawodowych, podobnie jak w całej badanej populacji, preferowanym wyborem jest dom jednorodzinny – wybrałoby go 66% białych i 63% niebieskich kołnierzyków.

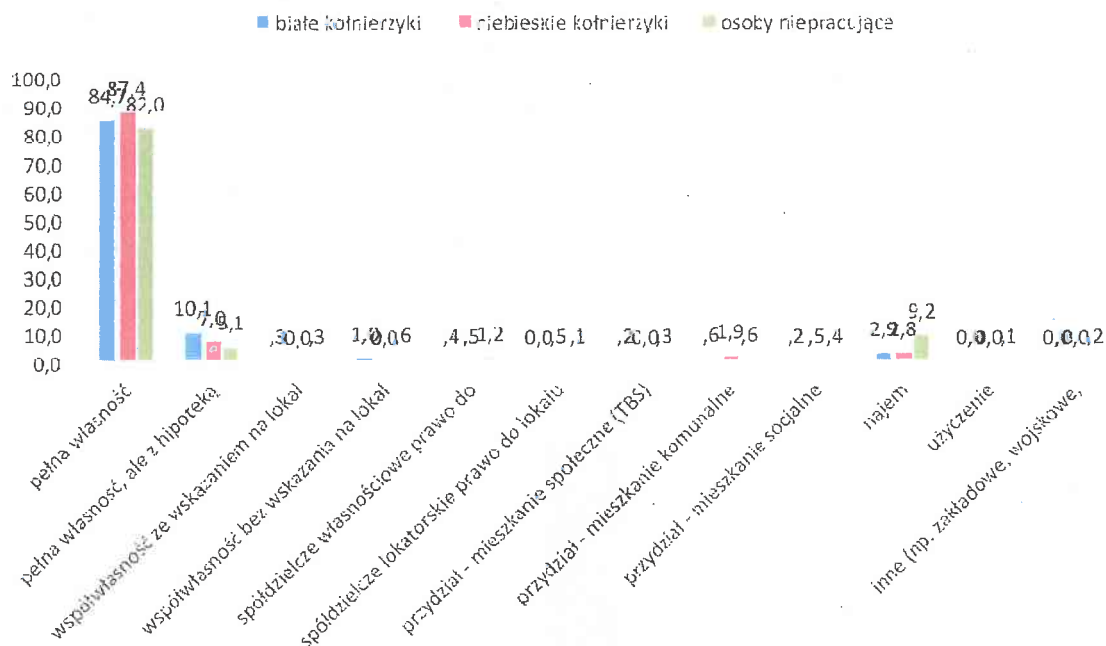


Rysunek 54. Preferowany typ budynku według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

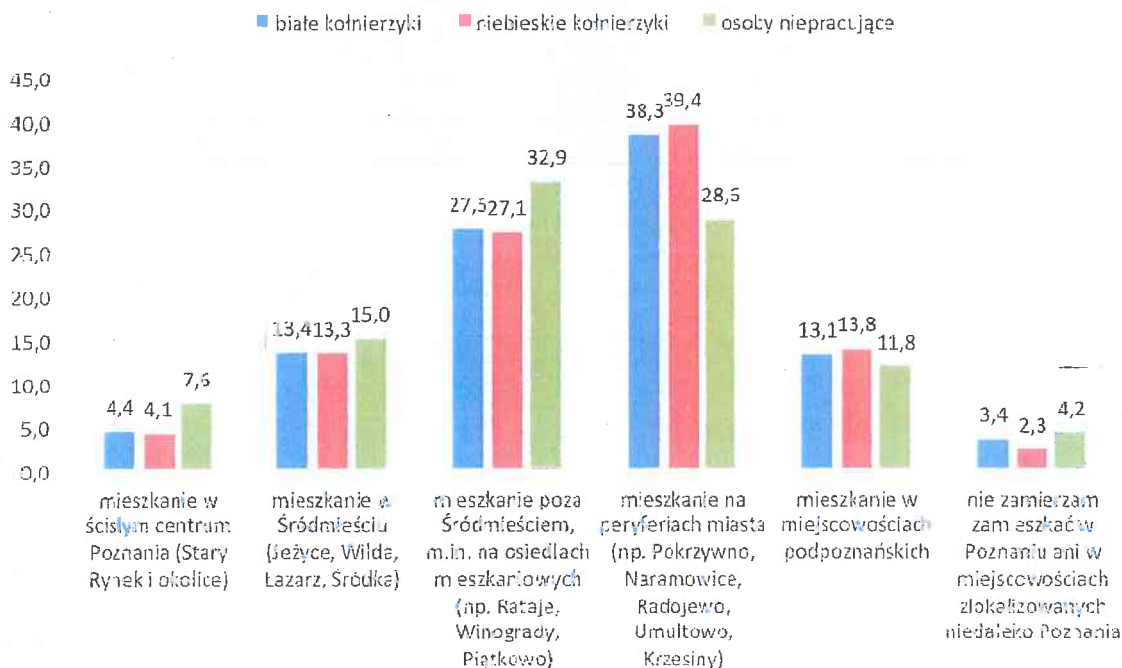
Jeżeli chodzi o typ własności, podobnie jak w przypadku populacji ogólnej dominuje pełna własność i pełna własność z hipoteką. Grupą najbardziej skłonna skorzystać z najmu są osoby niepracujące. A sama grupa zawodowa wykazuje nieco odmienne preferencje jeśli chodzi o lokalizację pożądanego domu lub mieszkania. O ile ogółem preferencje są bardzo podobne do występujących w populacji ogółem, to grupa osób niepracujących wykazuje nieco większą skłonność do zamieszkiwania poza Śródmieściem i w ścisłym centrum Poznania. Dla osób pracujących, niezależnie od zawodu, podstawowym wyborem są peryferia Poznania.

Pod względem zróżnicowania istotności poszczególnych cech nowego mieszkania lub domu oraz ich otoczenia i okolicy nie zaobserwowano szczególnych różnic pomiędzy grupami zawodowymi.



Rysunek 55. Preferowany typ własności według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

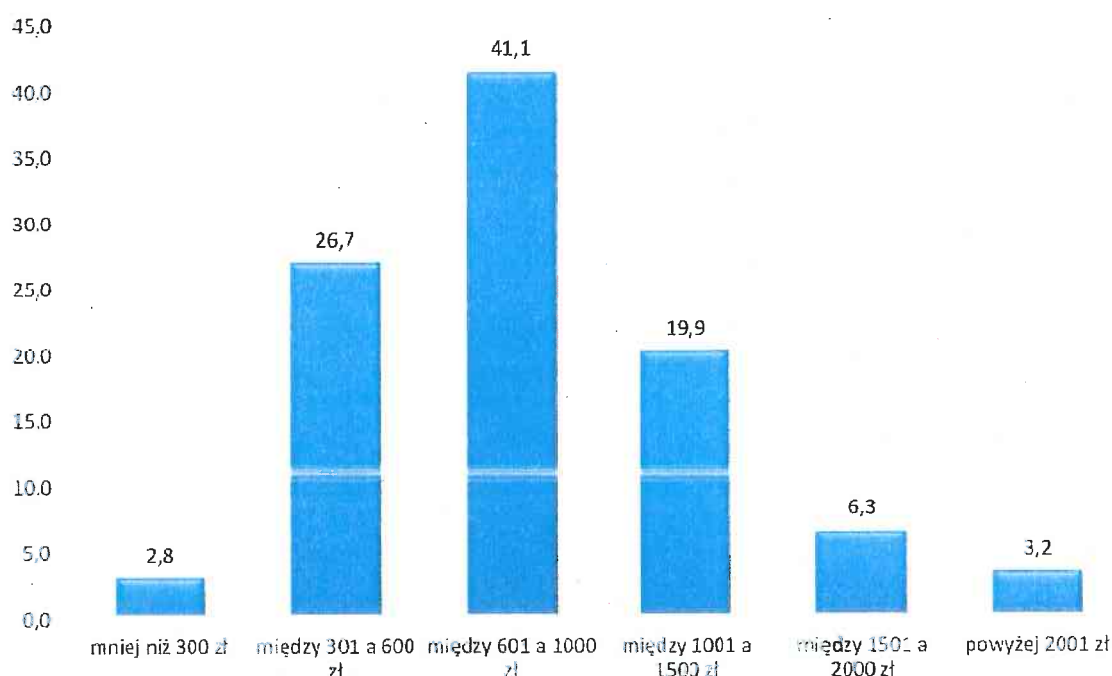


Rysunek 56. Preferowana lokalizacja według grup zawodowych respondentów

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

7. Gminy podpoznańskie

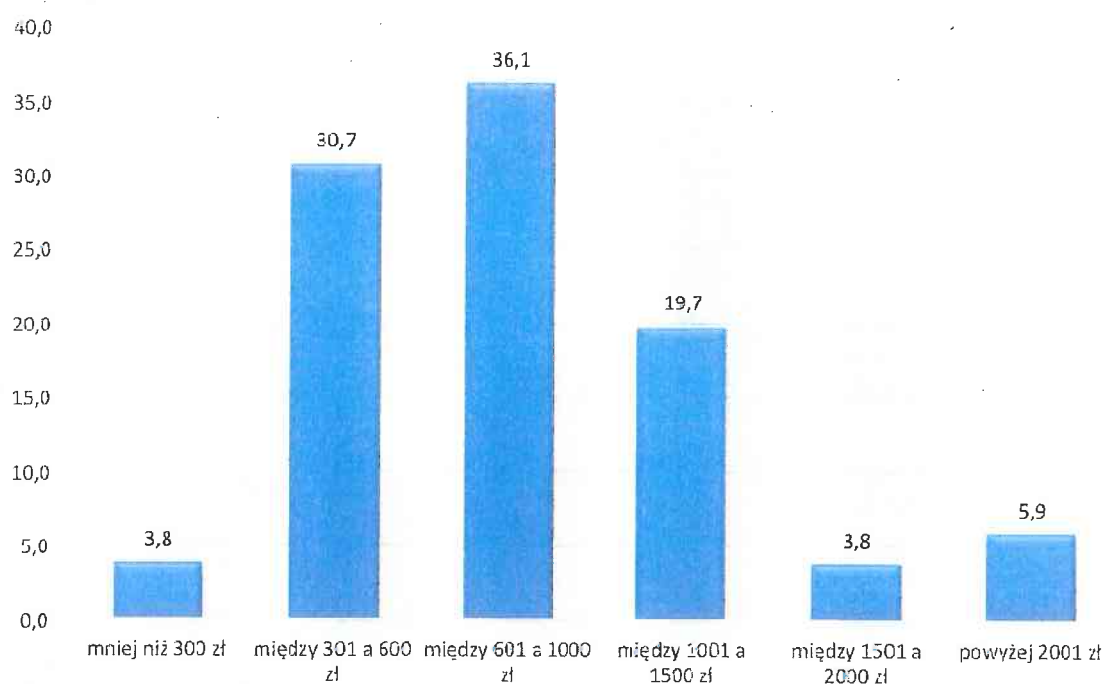
W ramach badania zanalizowano dodatkowo trzy gminy podpoznańskie, w których w ostatnich latach najszybciej przyrastała zabudowa mieszkaniowa: Dopiewo, Komorniki i Kórnik. Zostaną one poddane szczegółowej analizie w ramach drugiej części badania realizowanego dla wszystkich gmin obszaru metropolitalnego przez stowarzyszenie Metropolia Poznań. Obecnie zostaną wskazane jedynie najbardziej różniące cechy, najważniejszą z których jest średnia kwota przeznaczana na czynsz i opłaty eksploatacyjne mieszkania, która jest wyższa w Poznaniu.



Rysunek 57. Średnia kwota przeznaczana na czynsz i opłaty eksploatacyjne w Poznaniu

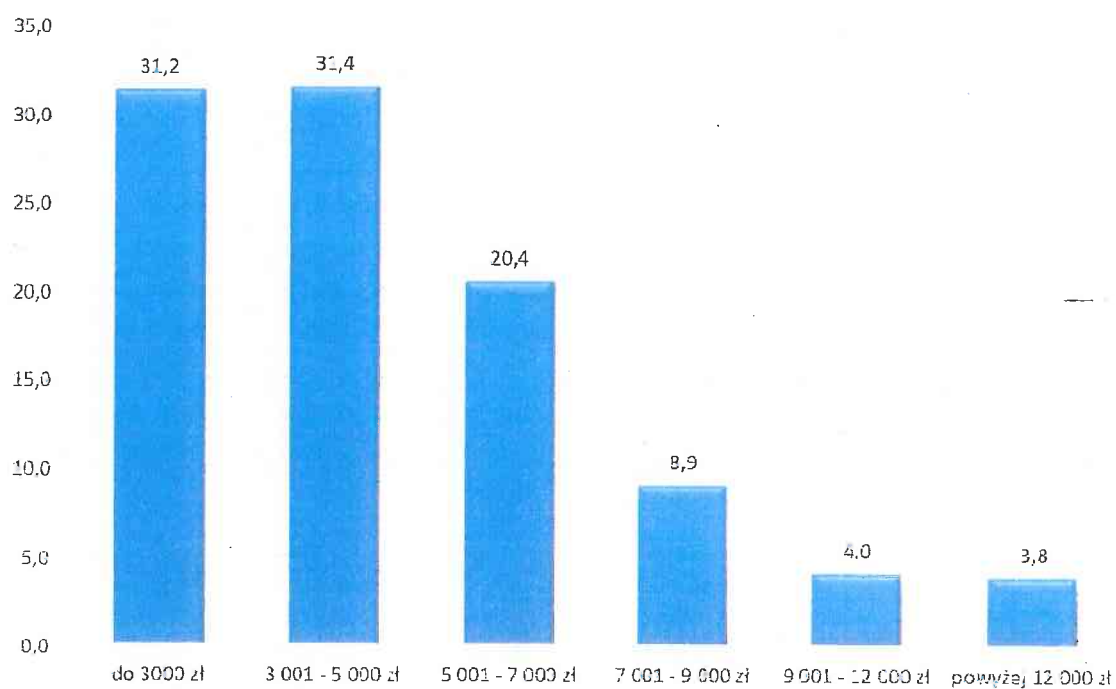
Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

Co ciekawe, wyższe opłaty mieszkaniowe w Poznaniu trafiają często na grupy o niższych dochodach: udział gospodarstw domowych o dochodach do 3000 zł netto jest o kilka procent wyższy w Poznaniu niż w gminach podpoznańskich. Udział osób o wyższych dochodach (powyżej 7000 zł na gospodarstwo domowe) jest natomiast większy w gminach podpoznańskich niż w Poznaniu (odpowiednio 22,1 i 16,7% badanych), podobnie jak osób o dochodach średnich, w przedziale od 3000 do 5000 zł (Rysunek 60 i 61).



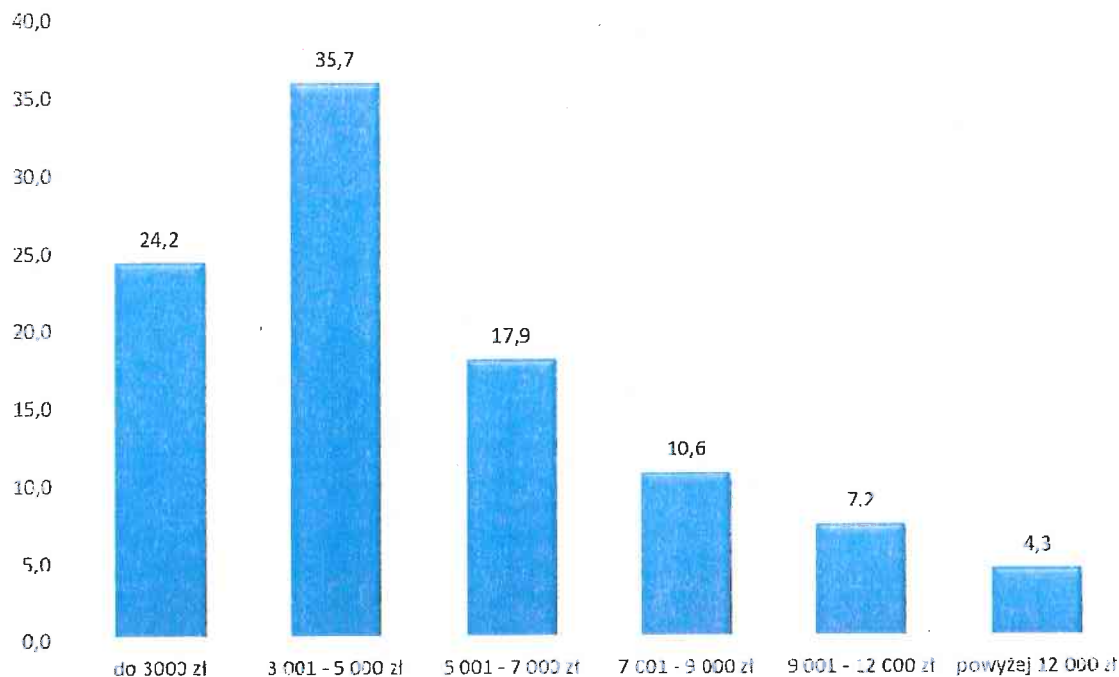
Rysunek 58. Średnia kwota przeznaczana na czynsz i opłaty eksploatacyjne w gminach podpoznańskich

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 59. Średni poziom dochodu netto gospodarstwa domowego w Poznaniu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych



Rysunek 60. Średni poziom dochodu netto gospodarstwa domowego w gminach podpoznańskich

Źródło: Opracowanie własne na podstawie badań ankietowych

8. Wybrane wnioski

Niniejsza analiza jest jedynie przeglądem wyników badań ankietowych, kluczowe preferencje, potrzeby i rekomendacje zostaną natomiast zidentyfikowane w ostatnim etapie badania, po zakończeniu analizy wielokryterialnej i połączeniu z wcześniej przeprowadzonymi analizami.

Na podstawie wstępnego przeglądu można stwierdzić, że większość mieszkańców zarówno w Poznaniu, jak i badanych gminach deklaruje zadowolenie z obecnego mieszkania, poziom deklarowanego zadowolenia jest już jednak niższy w stosunku to bezpośredniego otoczenia czy całej dzielnicy. Cechami otrzymującymi najniższe noty jest dostępność komunikacji tramwajowej, małej architektury czy informacje o planowanych inwestycjach. Pozwala to stwierdzić, że zarówno w istniejącym zasobie mieszkaniowym, jak i nowo planowanych inwestycjach należy zwrócić szczególną uwagę na zagospodarowanie otoczenia, poprawę dostępności komunikacją publiczną oraz dialog społeczny.

Z przeprowadzonego badania wynika również, że najbardziej pożądaną opcją mieszkaniową jest dla badanych dom jednorodzinny na peryferiach miasta, nabywany na własność. Wynik ten podważa przekonanie o możliwej popularności mieszkań na wynajem i różnych opcji dojścia do własności, choć w przypadku dostępności takiej oferty można liczyć na stopniową zmianę postaw. Jest to prawdopodobne szczególnie biorąc pod uwagę, że szacowane koszty nabycia pożądanego mieszkania są znacznie niższe niż rynkowe, co będzie prowadziło do racjonalizacji oczekiwań w przypadku zderzenia z rynkiem finansowym. Grupy bardziej skłonne do skorzystania z opcji na wynajem lub zamieszkania w innym niż jednorodzinny

typie budynku są osoby młodsze, starsze i niepracujące, co wskazuje, że są to potencjalne grupy docelowe dla mieszkań tego typu.

Istotną informacją jest również skala osób wyrażających potrzebę zamiany mieszkania. Wyraża ją nieco ponad 11% badanych, a zmiany są planowane raczej w dłuższej perspektywie czasowej – minimum 3 lata, raczej więcej niż 5. Jest to więc okres, w którym powinna pojawić się nowa oferta mieszkaniowa. Warto również zauważyć, że średni czas zamieszkiwania w lokalu mieszkaniowym jest bardzo długi, a skłonność do zmiany niska, prawdopodobnie również z przyczyn finansowych.

Ze względu na sporą deklarowaną skłonność do samodzielnego budowania zasobu mieszkaniowego, interesującym instrumentem mogłyby się okazać kooperatywy mieszkaniowe. Potrzebne będą również ukierunkowane działania na osiedlach mieszkaniowych, na których widać specyficzne potrzeby wskazywane przez niższy poziom satysfakcji z określonych cech mieszkań, otoczenia i dzielnicy.

