

Sytuacja mieszkaniowa Polaków

Znak jakości przyznany CBOS przez
Organizację Firm Badania Opinii i Rynku na rok 2022



Fundacja Centrum Badania Opinii Społecznej
ul. Świętojerska 5/7, 00-236 Warszawa
e-mail: sekretariat@cbos.pl; info@cbos.pl
<http://www.cbos.pl>
(48 22) 629 35 69

SPIS TREŚCI

Własność i współdzielenie domów i mieszkań	1
Przestrzeń mieszkalna	4
Potrzeby remontowe	19
Ocena warunków mieszkaniowych	21
Plany przeprowadzki	23

W jednym z tegorocznych sondaży¹, po piętnastu latach², zapytaliśmy Polaków o ich sytuację mieszkaniową. Chcieliśmy się między innymi dowiedzieć tego, ilu z nich mieszka we własnych mieszkaniach lub domach, a ilu w nieruchomościach nienależących do nich, oraz jak często współdzieli je z innymi gospodarstwami domowymi. Interesowało nas także to, jaką przestrzeń mieszkaniową mają, a jaką chcieliby mieć do dyspozycji.

WŁASNOŚĆ I WSPÓLDZIELENIE DOMÓW I MIESZKAŃ

Ponad dwie trzecie Polaków mieszka w domach (43%) lub mieszkaniach (25%), które są własnością ich bądź ich współmałżonka. Około jednej piątej (19%) mieszka w domu (11%) lub mieszkaniu (8%) należącym do rodziców lub innych krewnych. Nieco więcej niż co dwudziesty badany (6%) zajmuje mieszkanie komunalne lub służbowe, a dwóch na stu (2%) – spółdzielcze lokatorskie. Trzech na stu ankietowanych (3%) użytkuje wynajęte mieszkanie lub dom. W ciągu ostatnich 15 lat znacznie zwiększył się odsetek osób mieszkających w domach (o 10 punktów procentowych), natomiast ubyło respondentów zajmujących mieszkania spółdzielcze lokatorskie (spadek o 8 punktów).

¹ Badanie „Aktualne problemy i wydarzenia” (386) przeprowadzono w ramach procedury mixed-mode na reprezentatywnej imiennej próbie pełnoletnich mieszkańców Polski, wylosowanej z rejestru PESEL.

Każdy respondent wybierał samodzielnie jedną z metod:

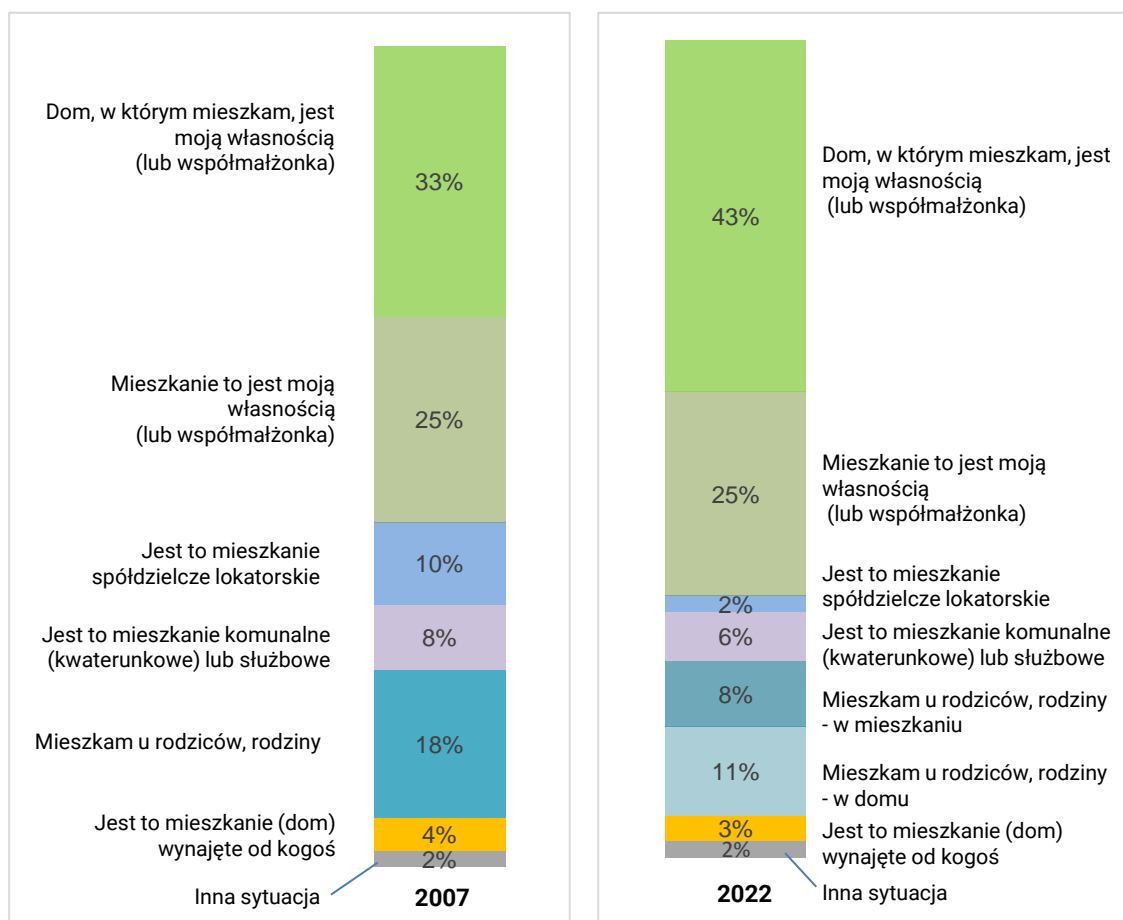
- wywiad bezpośredni z udziałem ankietera (metoda CAPI),
- wywiad telefoniczny po skontaktowaniu się z ankieterem CBOS (CATI) – dane kontaktowe respondent otrzymywał w liście zapowiednim od CBOS,
- samodzielne wypełnienie ankiety internetowej, do której dostęp był możliwy na podstawie loginu i hasła przekazanego respondentowi w liście zapowiednim od CBOS (CAWI).

We wszystkich trzech przypadkach ankieta miała taki sam zestaw pytań oraz strukturę. Badanie zrealizowano w dniach od 30 maja do 9 czerwca 2022 roku na próbie liczącej 1050 osób (w tym: 61,6% metodą CAPI, 23,1% – CATI i 15,2% – CAWI).

CBOS realizuje badania statutowe w ramach opisanej wyżej procedury od maja 2020 roku, w każdym przypadku podając proporcję wywiadów bezpośrednich, telefonicznych i internetowych.

² Badanie „Warunki życiowe społeczeństwa polskiego: problemy i strategie” realizowano od września do listopada 2007 roku na reprezentatywnej próbie losowo-adresowej dorosłych mieszkańców Polski (N = 38 866). Wyniki dotyczące mieszkalnictwa zostały opracowane w komunikacie CBOS „Sytuacja mieszkaniowa gospodarstw domowych”, marzec 2008 (oprac. J. Szczepańska). W celu zestawienia ich wynikami badania realizowanego od 30 maja do 9 czerwca 2022 roku przeliczono je przy zastosowaniu wagi dla osób (zamiast wagi dla gospodarstw domowych) – dlatego wyniki różnią się od tych zaprezentowanych w ówczesnym opracowaniu.

RYS. 1. Które z określeń najlepiej oddaje Pana(i) sytuację mieszkaniową?



Abstrahując od typu własności zajmowanej nieruchomości, na podstawie deklaracji badanych na powyższe pytanie można stwierdzić, że ogółem w domach mieszka ponad połowa Polaków (54%), a w mieszkaniach (w budynkach wielorodzinnych) – ponad dwie piąte (41%). Rodzaj zabudowy jest związany z miejscem zamieszkania.

TABELA 1

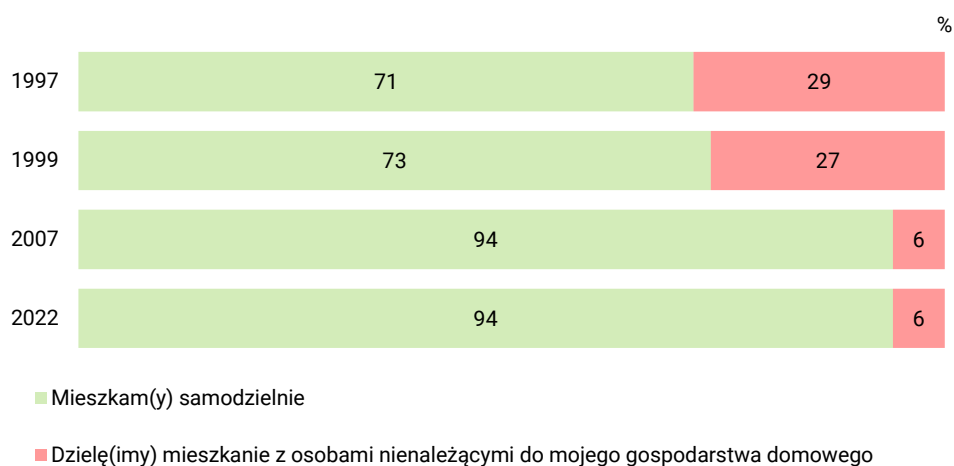
Miejsce zamieszkania	Typ zamieszkiwanej zabudowy		
	Dom	Mieszkanie w bloku	Wynajęte mieszkanie lub dom / inna sytuacja
	w procentach		
Wieś	83	13	4
Miasto do 19 999	37	58	5
20 000 - 99 999	37	58	5
100 000 - 499 999	30	60	10
500 000 i więcej mieszk.	26	70	5

We własnym mieszkaniu lub domu częściej niż przeciętnie mieszkają respondenci po 55 roku życia, najlepiej wykształceni oraz uzyskujący najwyższe dochody w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym (4000 zł lub więcej). Jeśli chodzi o użytkowanie mieszkań spółdzielczych lokatorskich, minimalnie wyróżniają się ankietowani z dużych miast. Korzystanie z mieszkań komunalnych lub służbowych współwystępuje z niższym statusem społeczno-ekonomicznym. Częściej niż inni zajmują je osoby znajdujące się w złej sytuacji materialnej, najslabiej wykształcone, a jeśli chodzi o grupy zawodowe – robotnicy niewykwalifikowani. Mieszkanie u rodziców (lub innych krewnych), a także wynajmowanie mieszkania (lub domu) związane jest z młodym wiekiem. Wyróżniają się pod tym względem osoby poniżej 35 roku życia, szczególnie mające od 18 do 24 lat, a także – co jest z tym związane – uczniowie i studenci.

Ogromna większość gospodarstw domowych nie dzieli przestrzeni mieszkalnej z innymi gospodarstwami. Tylko sześciu na stu badanych (6%) deklaruje, że dzieli mieszkanie z osobami nienależącymi do ich gospodarstwa domowego. W ciągu ostatnich 15 lat nic się w tej kwestii nie zmieniło. Użytkowanie tego samego lokalu przez różne gospodarstwa domowe było znacznie częstsze w latach 90. – deklarowała je wówczas ponad jedna czwarta Polaków.

CBOS

RYS. 2. Czy Pan(i) i inne osoby prowadzące wspólne z Panem(ią) gospodarstwo domowe mieszkają samodzielnie czy też dzielą mieszkanie z kimś innym (osobami nienależącymi do Pana(i) gospodarstwa domowego)?



Osoby, z którymi gospodarstwa domowe respondentów dzielą mieszkanie, są w ogromnej większości ich krewnymi lub powinowatymi (88%, tj. 5% ogółu badanych). Nieliczni (12%, tj. 1% ogółu badanych) dzielą przestrzeń mieszkalną z osobami niespokrewnionymi (zob. rysunek 3).

RYS. 3. Czy osoby, z którymi dzieli Pan(i) mieszkanie, a które nie należą do Pana(i) gospodarstwa domowego, są Pana(i) krewnymi lub powinowatymi?

ODPOWIEDZI BADANYCH, KTÓRZY ZADEKLAROWALI, ŻE DZIELĄ MIESZKANIE Z OSOBAMI NIENALEŻĄCYMI DO ICH GOSPODARSTWA DOMOWEGO

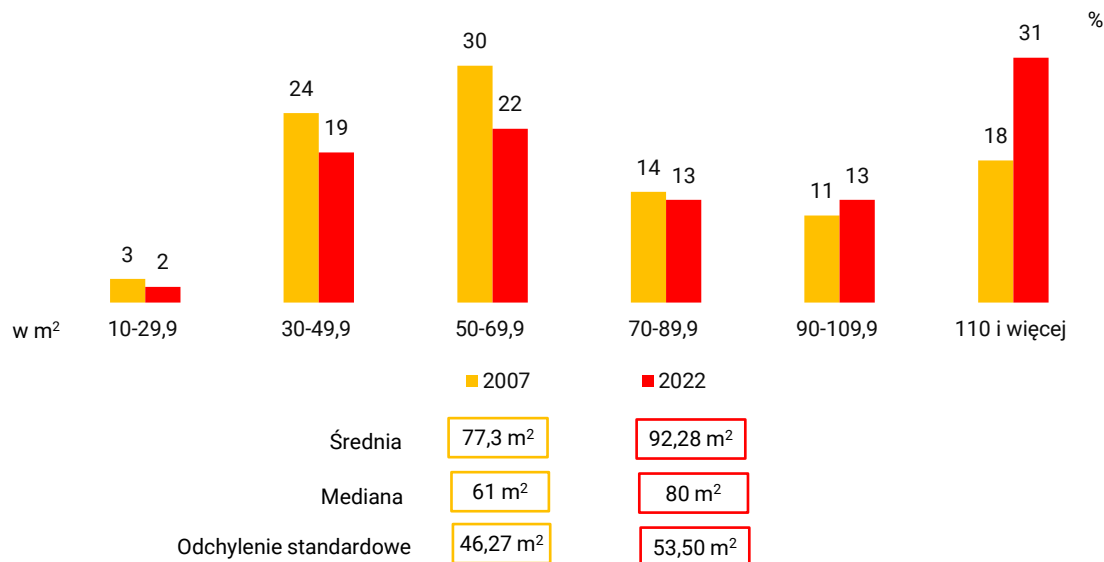


Dzielenie mieszkania z osobami należącymi do innego gospodarstwa domowego najczęściej deklarują najmłodsi badani (11%), uczniowie i studenci (10%), mieszkańcy małych miast (poniżej 20 tys. ludności – 10%), robotnicy niewykwalifikowani (15%), technicy i średni personel (11%), a poza tym renciści (12%).

PRZESTRZEŃ MIESZKALNA

Średnia wielkość mieszkania lub domu zajmowanego przez jedno gospodarstwo domowe wynosi nieco ponad 90 m² (średnia = 92,28 m², mediana = 80 m²), a najczęściej padająca wartość (dominanta) to 100 m². Blisko jedna trzecia Polaków (31%) dysponuje powierzchnią 110 m² lub większą. Poza tym popularne są metraże mieszczące się w przedziałach: 30–49,9 m² (19%) oraz 50–69,9 m² (22%). Nieliczni respondenci (2%) mają do dyspozycji mniej niż 30 m². Od poprzedniego badania w 2007 roku średni metraż przypadający na gospodarstwo domowe zwiększył się o około 15 m², a jeśli brać pod uwagę mediany – o prawie 20 m². Ubyło osób zajmujących powierzchnię od 30 do 69,9 m², a zauważalnie (o 13 punktów procentowych) przybyło tych, którzy mają do dyspozycji 110 m² lub więcej.

RYS. 4. Ile metrów kwadratowych ma mieszkanie (część mieszkania), w którym mieszka Pan(i) i inne osoby prowadzące wspólnie z Panem(ią) gospodarstwo domowe?



Pominięto odpowiedzi „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

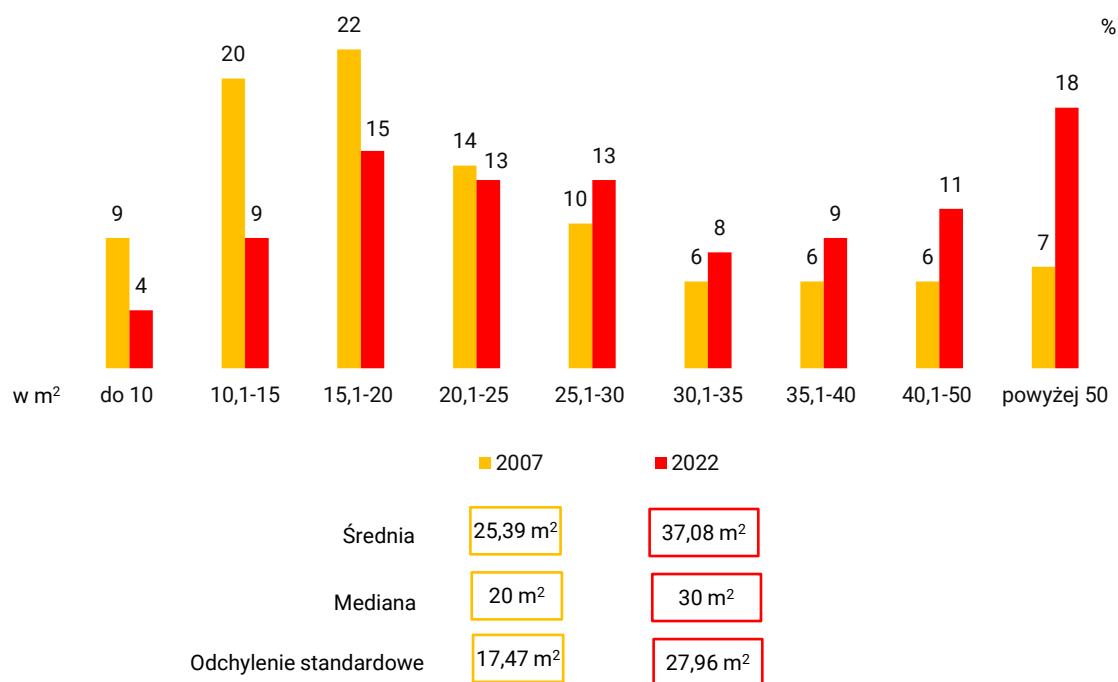
Wielkość powierzchni mieszkaniowej przypadającej na gospodarstwo domowe powiązana jest z typem zabudowy (a także z wielkością miejscowości) oraz liczbą osób w gospodarstwie domowym. Domy, które dominują na wsi, są przeciętnie około dwa razy większe niż mieszkania, które są typowe dla miast. Nie obserwujemy w tym przypadku wyraźnej różnicy między mniejszymi i większymi miastami. Poza tym można zauważyć, że im więcej osób składa się na gospodarstwo domowe, tym większym dysponuje ono metrażem. Gospodarstwa liczące 5 osób lub więcej mają średnio o niemal 30 m² więcej niż wynosi wielkość przeciętnego mieszkania w Polsce.

TABELA 2

		Średnia powierzchnia w m ²	Odchylenie standardowe w m ²
Ogółem		92,28	53,50
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	122,65	53,22
	Mieszkanie w bloku	58,80	26,37
Wielkość miejscowości	Wieś	113,30	52,74
	Miasto do 19 999	81,33	44,67
	20 000 – 99 999	76,01	44,24
	100 000 – 499 999	78,76	51,92
	500 000 i więcej mieszk.	79,21	60,20
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	69,71	46,33
	2	81,94	46,05
	3	92,29	50,74
	4	104,99	56,26
	5	121,44	58,22
	6 i więcej	120,86	66,05

Na jedną osobę przypada średnio 37 m², a jeśli odwołać się do mediany – 30 m². To o około 10 m² więcej niż piętnaście lat temu. Zauważalnie ubyło badanych, w gospodarstwach domowych których na osobę przypada do 20 m², natomiast przybyło respondentów mających więcej niż 40 m².

CBOS

RYS. 5. Powierzchnia mieszkaniowa w m² przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym

Pominięto odpowiedzi „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

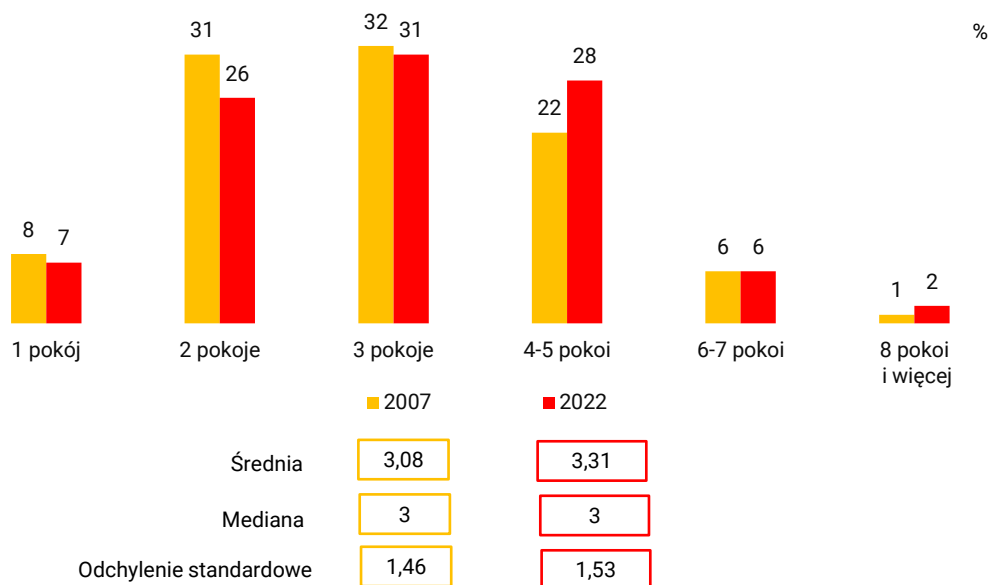
Generalnie więcej metrów kwadratowych na osobę w gospodarstwie domowym przypada w domach niż w mieszkaniach, co przekłada się na fakt, że przeciętnie większą przestrzeń mają do dyspozycji mieszkańcy wsi niż miast. Im większe gospodarstwo domowe, tym mniej metrów kwadratowych przypada na jedną osobę. Różnice są też w pewnym stopniu widoczne w zależności od dochodów *per capita* (większą powierzchnią dysponują gospodarstwa domowe o wyższych dochodach przypadających na osobę, wynoszących co najmniej 2000 zł, a mniejszą – te o niższych). Zauważalnie *in plus* wyróżniają się pod tym względem najstarsi respondenci, natomiast *in minus* – najmłodszy, co wynika prawdopodobnie z faktu, że ci pierwsi w znacznej mierze prowadzą mniejsze gospodarstwa domowe, przeważnie 1–2 osobowe, a ci drudzy wchodzi na ogół w skład większych (najczęściej czteroosobowych) – zob. tabelę 3.

TABELA 3

		Średnia liczba m ² na osobę	Odchylenie standardowe w m ²
Ogółem		37,08	27,96
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	46,31	32,40
	Mieszkanie / blok	26,57	17,07
Wielkość miejscowości	Wieś	41,84	31,89
	Miasto do 19 999	33,54	24,40
	20 000 – 99 999	33,76	22,69
	100 000 – 499 999	33,03	23,43
	500 000 i więcej mieszk.	36,18	29,72
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	69,71	46,33
	2	40,97	23,02
	3	30,76	16,91
	4	26,25	14,06
	5	24,29	11,64
	6 i więcej	17,87	9,76
Wiek	18–24 lata	27,11	16,18
	25–34	30,43	19,79
	35–44	31,87	27,26
	45–54	35,27	24,69
	55–64	42,33	31,27
	65 lat i więcej	47,37	32,36
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	32,72	29,58
	Od 1500 zł do 1999 zł	34,34	22,69
	Od 2000 zł do 2999 zł	41,70	32,49
	Od 3000 do 3999 zł	41,24	26,21
	4000 zł i więcej	41,85	27,83

Przeciętne mieszkanie składa się z trzech pokoi (średnia = 3,31, mediana = 3). Tyle pokoi ma mieszkanie blisko jednej trzeciej badanych (31%). Zbliżony odsetek respondentów (33%) ma do dyspozycji mniej pomieszczeń: co czwarty ankietowany (26%) mówi o dwóch pokojach, a siedmiu na stu (7%) – o jednym. Mieszkania cztero- lub pięciopokojowe zajmuje więcej niż jedna czwarta badanych (28%), sześć- lub siedmiopokojowe – sześciu na stu (6%), a jeszcze większe – dwóch na stu respondentów (2%). W porównaniu do poprzedniego badania sprzed 15 lat przybyło osób zamieszkujących przestrzeń składającą się z czterech lub pięciu pokoi, a ubyło przede wszystkim tych, którzy mają do dyspozycji dwa pokoje.

RYS. 6. Ile pokoi zajmuje Pan(i) i inne osoby prowadzące wspólne z Panem(ią) gospodarstwo domowe?



Pominięto odpowiedzi „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

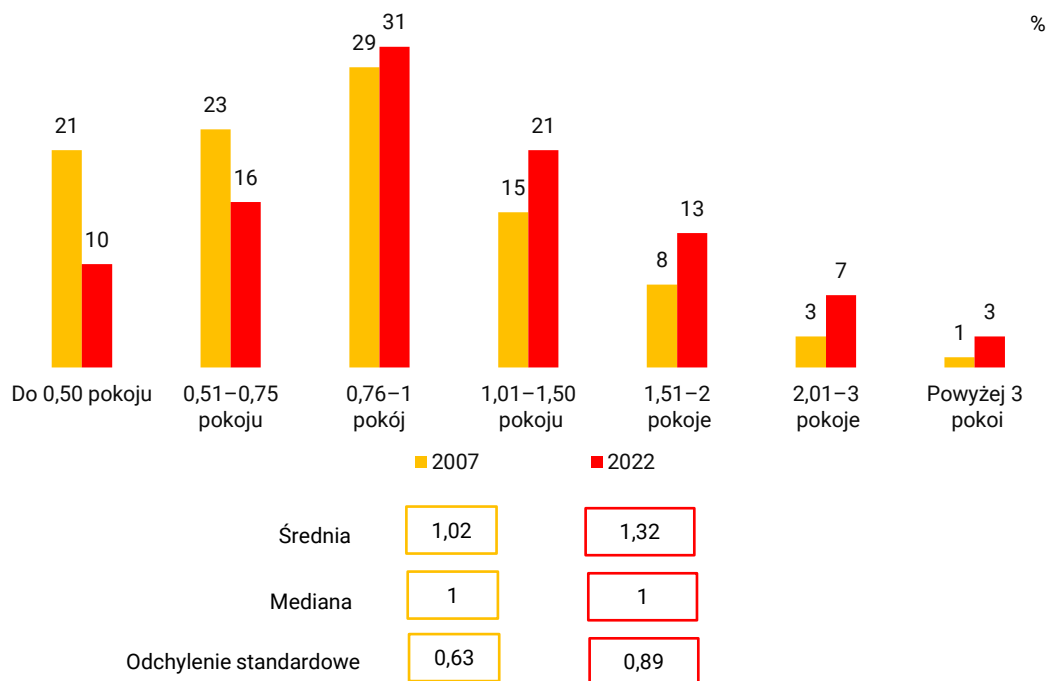
Więcej pokoi niż przeciętnie mają do dyspozycji badani mieszkający w domach (a więc też i na wsi, gdzie dominuje ten typ zabudowy), a także gospodarstwa liczące co najmniej cztery osoby (szczególnie te składające się z co najmniej pięciu osób). Wyróżniają się gospodarstwa, w skład których wchodzi najmłodszy badani oraz te o najwyższych dochodach w przeliczeniu na osobę. Z kolei relatywnie mniej pokoi mają gospodarstwa jedno- lub dwuosobowe (w tym także prowadzone przez najstarszych respondentów), zajmujących mieszkania zlokalizowane w dużych i największych miastach (zob. tabelę 4).

TABELA 4

		Odsetki badanych deklarujących, że ich gospodarstwo domowe zajmuje:						Średnio liczba pokoi
		1 pokój	2 pokoje	3 pokoje	4–5 pokoi	6–7 pokoi	8 pokoi i więcej	
Ogółem		7	26	31	28	6	2	3,31
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	4	14	25	44	11	3	3,93
	Mieszkanie / blok	9	41	40	9	1	0	2,59
Wielkość miejscowości	Wieś	5	19	28	37	9	2	3,61
	Miasto do 19 999	4	33	33	22	7	1	3,19
	20 000 – 99 999	8	26	38	22	4	2	3,12
	100 000 – 499 999	10	31	28	26	4	1	3,03
	500 000 i więcej mieszk.	12	34	30	15	4	5	3,03
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	19	43	22	11	5	1	2,57
	2	4	34	36	22	3	1	3,01
	3	7	23	37	26	5	2	3,22
	4	4	16	30	38	10	2	3,67
	5	4	6	26	45	12	6	4,31
	6 i więcej	2	20	18	38	16	7	4,10
Wiek	18–24 lata	13	26	18	31	1	12	3,62
	25–34	7	26	36	23	7	1	3,16
	35–44	6	19	28	39	8	0	3,49
	45–54	6	24	32	30	6	1	3,32
	55–64	4	23	35	28	8	2	3,42
	65 lat i więcej	6	34	33	19	6	1	3,03
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	11	25	29	25	8	2	3,21
	Od 1500 zł do 1999 zł	5	30	29	31	4	1	3,15
	Od 2000 zł do 2999 zł	7	26	37	23	7	1	3,22
	Od 3000 do 3999 zł	3	23	34	30	5	5	3,55
	4000 zł i więcej	5	24	26	30	11	3	3,64

Na jedną osobę przypada średnio 1,3 pokoju (mediana – 1). W porównaniu do poprzedniego badania ubyło osób deklarujących, że w ich gospodarstwie domowym na osobę przypada mniej niż pół pokoju (spadek z 21% do 10%) oraz od połowy do trzech czwartych pokoju (spadek z 23% do 16%). Więcej niż przed laty jest gospodarstw, w których na osobę przypada więcej niż jeden pokój (wzrost z 27% do 44%). W gospodarstwach domowych jednej dziesiątej ankietowanych (10%) – odsetek ten jest ponad dwukrotnie większy niż w roku 2007 – jedna osoba ma do dyspozycji więcej niż dwa pokoje.

RYS. 7. Liczba pokoi przypadających na osobę w gospodarstwie domowym



Pominięto odpowiedzi „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

To, ile pokoi przypada na osobę w gospodarstwie domowym, w największej mierze zależy – co zrozumiałe – od wielkości gospodarstwa domowego. W gospodarstwach, w których są co najmniej cztery osoby, wartość średniej wynosi mniej niż jeden. Z kolei w gospodarstwach jednoosobowych jest to przeciętnie dwa i pół pokoju na osobę, a w dwuosobowych – jeden i pół. Ponadto na ogół nieco więcej pokoi do dyspozycji mają mieszkańcy domów niż mieszkań, starsi respondenci, co wynika ze wspomnianej wcześniej zależności między wiekiem a wielkością gospodarstwa domowego, oraz gospodarstwa domowe o wyższych dochodach *per capita*.

TABELA 5

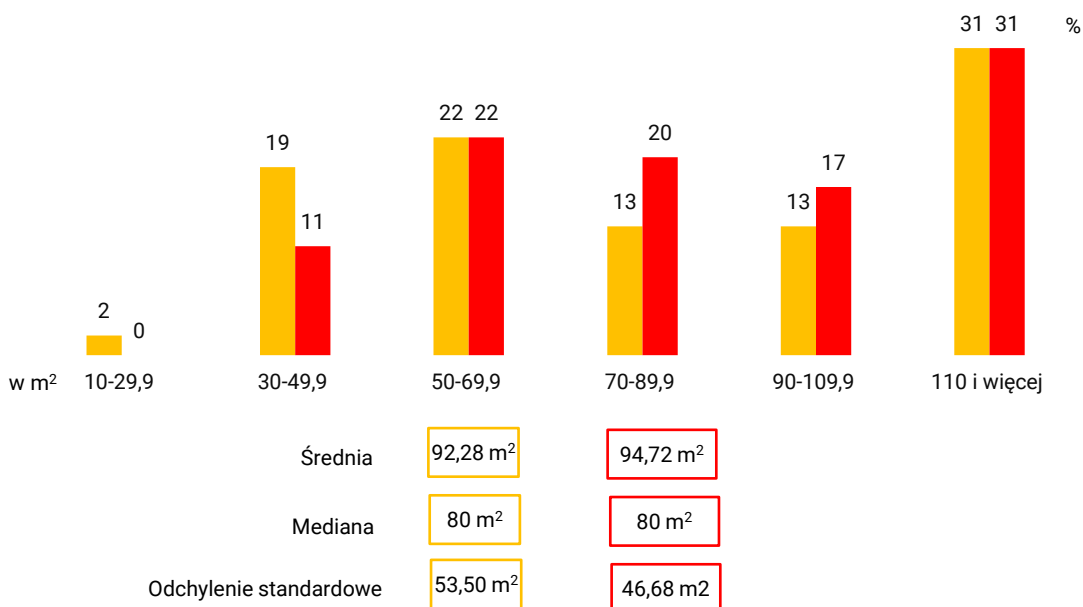
		Odsetki badanych, w gospodarstwie domowym których na osobę przypada:							Średnio liczba pokoi na osobę
		do 0,5 pokoju	0,51–0,75	0,76–1	1,1–1,5	1,51–2	2,1–3	powyżej 3 pokoi	
Ogółem		10	16	31	21	13	7	3	1,32
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	7	14	27	24	15	8	5	1,47
	Mieszkanie / blok	15	19	34	16	11	5	0	1,14
Wielkość miejscowości	Wieś	10	18	29	21	12	6	3	1,30
	Miasto do 19 999	8	16	36	17	14	6	2	1,29
	20 000 – 99 999	11	14	29	23	13	7	3	1,37
	100 000 – 499 999	12	12	34	21	14	6	1	1,27
	500 000 i więcej mieszk.	12	14	28	17	18	9	3	1,39
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	0	0	19	0	43	22	16	2,57
	2	4	0	34	36	14	10	2	1,50
	3	7	23	37	18	12	3	0	1,07
	4	20	30	25	22	2	0	0	0,92
	5	10	26	45	12	6	0	0	0,86
	6 i więcej	44	30	21	2	2	0	0	0,62
Wiek	18–24 lata	22	17	33	13	11	4	0	1,02
	25–34	12	23	32	21	10	2	0	1,06
	35–44	15	22	32	19	7	3	1	1,04
	45–54	8	22	32	20	13	3	2	1,19
	55–64	5	10	29	24	18	8	5	1,56
	65 lat i więcej	5	4	29	22	20	15	6	1,78
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	16	26	25	15	11	4	3	1,18
	Od 1500 zł do 1999 zł	8	15	37	18	14	5	3	1,34
	Od 2000 zł do 2999 zł	7	13	31	20	17	8	4	1,48
	Od 3000 do 3999 zł	0	12	27	32	15	11	3	1,53
	4000 zł i więcej	6	8	23	28	23	11	2	1,52

Jakie są aspiracje w tym względzie – ile metrów kwadratowych i ile pokoi chcieliby mieć do dyspozycji Polacy? Jeśli wziąć pod uwagę wartości miar centralnych, metraż, którego potrzebują badani nie różni się znacząco od tego, jaki posiadają. W stosunku do stanu faktycznego mniejszy jest odsetek podających wartość z przedziału od 30 m² do 49,9 m², a większy – z przedziału od 70 m² do 109,9 m².

CBOS

RYS. 8. Ile metrów kwadratowych:

- ma mieszkanie (część mieszkania), w którym mieszka Pan(i) i inne osoby prowadzące wspólne z Panem(ią) gospodarstwo domowe?
- powinno mieć mieszkanie (lub dom) odpowiednie dla Pana(i) gospodarstwa domowego?

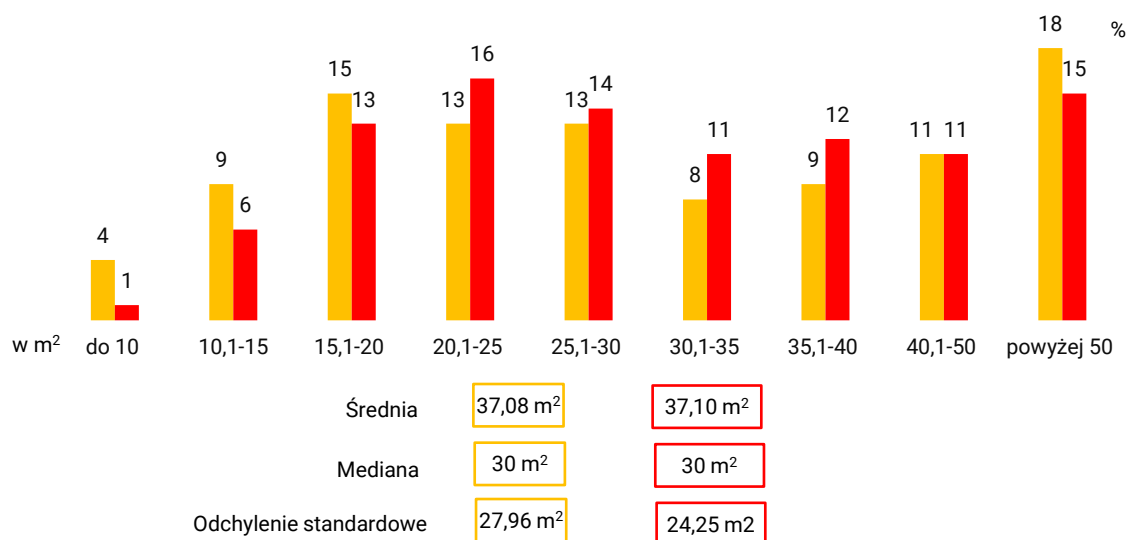


Pominięto „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

CBOS

RYS. 9. Ile metrów kwadratowych (w przeliczeniu na osobę):

- ma mieszkanie (część mieszkania), w którym mieszka Pan(i) i inne osoby prowadzące wspólne z Panem(ią) gospodarstwo domowe?
- powinno mieć mieszkanie (lub dom) odpowiednie dla Pana(i) gospodarstwa domowego?

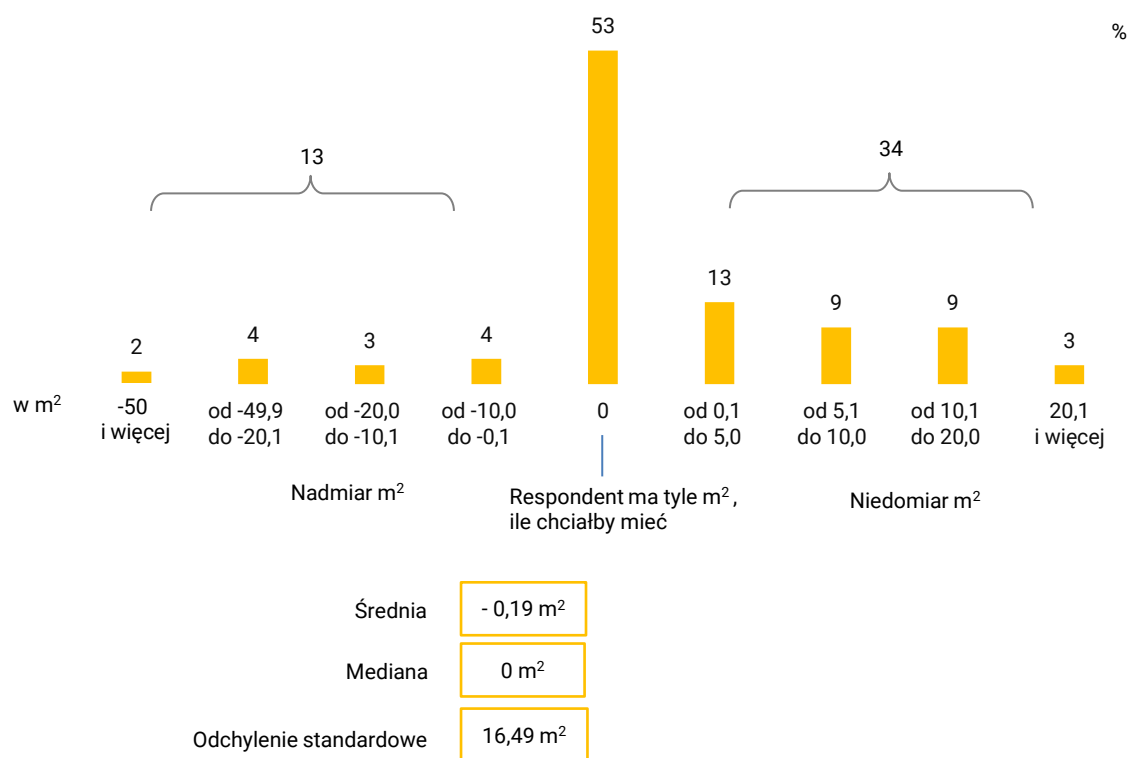


Pominięto „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

Z przeliczenia deklaracji dotyczących stanu faktycznego i aspiracji wynika, że ponad połowa badanych (53%) użytkuje metraż, który zaspokaja ich potrzeby. Jedna trzecia Polaków (34%) ma do dyspozycji na osobę mniejszą powierzchnię, niż by chciała, natomiast około jednej ósmej (13%) – większą.

CBOS

RYS. 10. Metry kwadratowe w przeliczeniu na osobę - różnica między aspiracjami a stanem faktycznym



Zbyt mała w stosunku do potrzeb powierzchnia mieszkaniowa w większej mierze niż przeciętnie dotyczy gospodarstw domowych, w których na osobę przypada do 20 m², szczególnie tych, w których do dyspozycji jest 15 m² lub mniej. Usatysfakcjonowani pod tym względem są najczęściej badani, w domach lub mieszkaniach których na osobę przypada od 30,1 m² do 40 m². Z kolei mniejszą niż obecnie powierzchnię mieszkaniową znacznie częściej niż pozostali woleliby mieć ankietowani, dysponujący metrażem 50 m² lub więcej *per capita*.

TABELA 6

Powierzchnia w m ² przypadająca na osobę w gospodarstwie domowym	Odsetek badanych, których gospodarstwa domowe mają:		
	nadmiar m ²	odpowiednią liczbę m ²	niedobór m ²
do 10 m ²	0	9	91
10,1–15m ²	2	15	82
15,1–20 m ²	4	29	67
20,1–25 m ²	1	69	30
25,1–30 m ²	12	60	28
30,1–35 m ²	5	71	24
35,1–40 m ²	11	72	17
40,1–50 m ²	21	67	12
powyżej 50 m ²	40	58	2

Niedobór powierzchni mieszkaniowej częściej odczuwają mieszkańcy bloków niż domów i – co z tym związane – mieszkańcy miast, zwłaszcza tych największych, niż wsi, a ponadto badani z gospodarstw 4-osobowych i większych. Można zauważyć, że w większej mierze niż innych dotyczy to zarówno gospodarstw domowych o najniższych dochodach *per capita*, jak i tych znajdujących się w najlepszej sytuacji finansowej. Adekwatny do potrzeb metraż mieszkań lub domów rzadziej deklarują respondenci poniżej 35 roku życia. W przypadku najmłodszych ankietowanych (18–24 lata) częściej niż przeciętnie – poza deficytem metrów – pojawia się kwestia zbyt dużej powierzchni. Nadmiar metrów kwadratowych to ponadto problem, który zauważalnie częściej dotyczy domów.

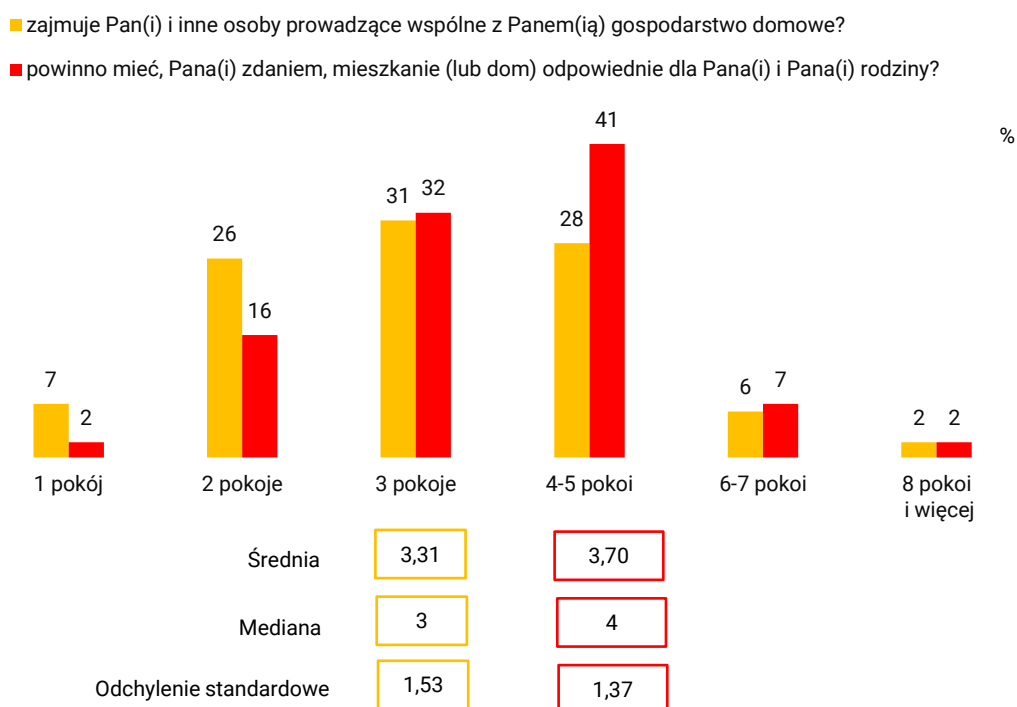
TABELA 7

		Odsetek badanych, gospodarstwa domowe których mają ... metrów kwadratowych:		
		nadmiar	odpowiednią liczbę	niedobór
Ogółem		13	53	34
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	22	62	16
	Mieszkanie w bloku	3	45	52
Wielkość miejscowości	Wieś	14	62	24
	Miasto do 19 999	15	56	30
	20 000 – 99 999	11	50	39
	100 000 – 499 999	13	44	43
	500 000 i więcej mieszk.	14	35	51
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	16	59	25
	2	15	62	23
	3	12	51	38
	4	11	45	44
	5	13	43	44
	6 i więcej	14	46	40
Wiek	18–24 lata	19	32	49
	25–34	13	35	52
	35–44	9	47	44
	45–54	10	58	32
	55–64	13	67	20
	65 lat i więcej	17	65	18
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	11	46	43
	Od 1500 zł do 1999 zł	10	58	32
	Od 2000 zł do 2999 zł	16	54	29
	Od 3000 zł do 3999 zł	17	45	37
	4000 zł i więcej	12	48	40

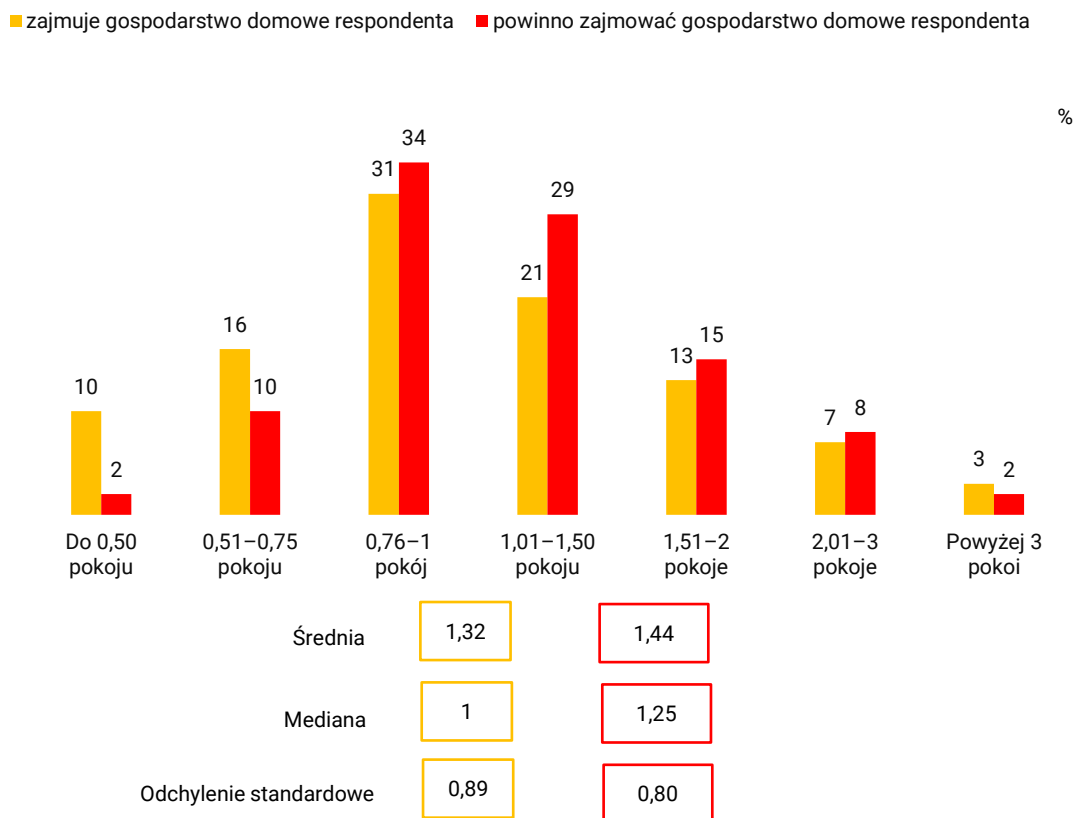
Nieco większa rozbieżność między stanem faktycznym a aspiracjami niż w przypadku metrażu dotyczy liczby pokoi, których badani – biorąc pod uwagę medianę – na ogół posiadają trzy, a chcieliby cztery. Jeśli chodzi o pomieszczenia przypadające na osobę w gospodarstwie domowym, to przeciętnie (wedle mediany) Polacy posiadają o jedną czwartą pokoju mniej, niż potrzebują.

CBOS

RYS. 11. Ile pokoi:

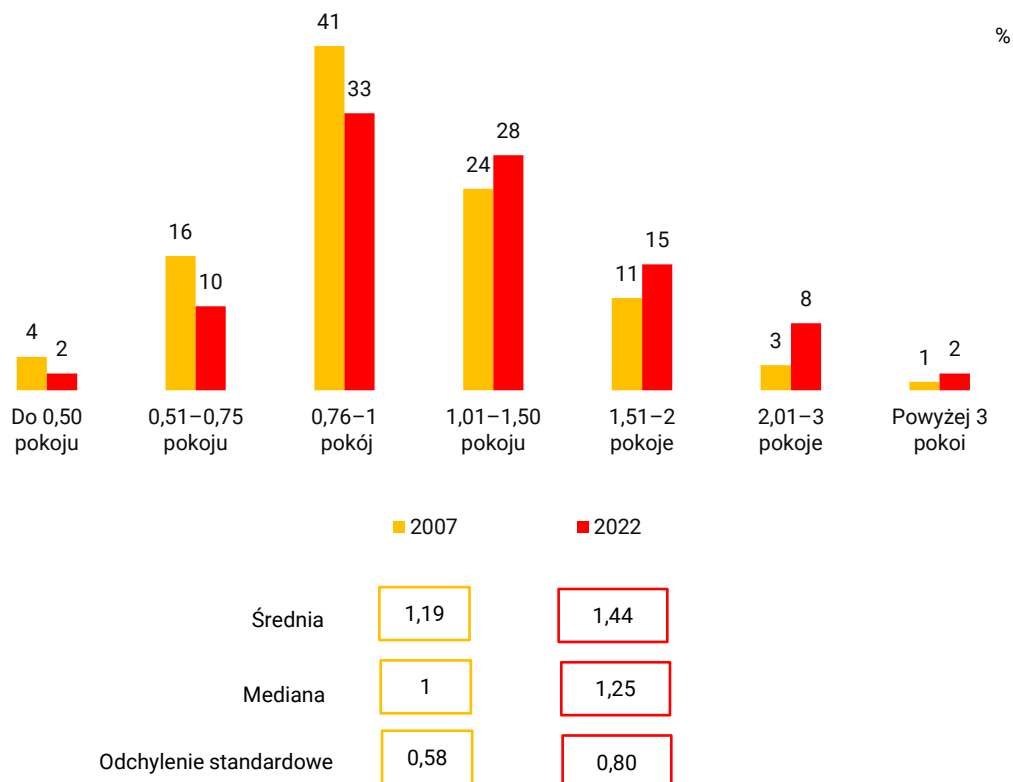


RYS. 12. Ile pokoi w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym:



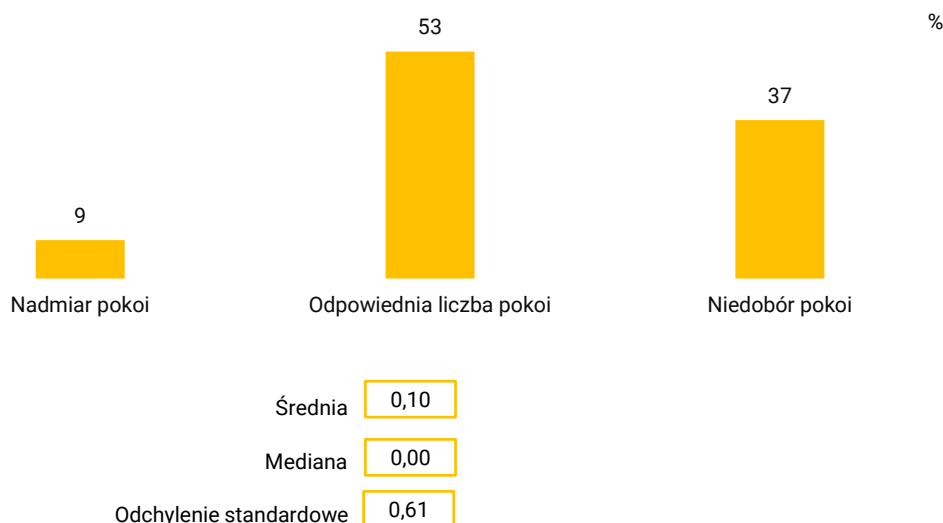
W porównaniu z rokiem 2007 obserwujemy rosnące aspiracje w tym względzie, wyrażające się we wzroście odsetka badanych, którzy chcieliby, aby w ich gospodarstwie domowym przypadła więcej niż jeden pokój na osobę.

RYS. 13. Ile pokoi powinno mieć, Pana(i) zdaniem, mieszkanie (lub dom) odpowiednie dla Pana(i) i Pana(i) rodziny – w przeliczeniu na osobę?



Z zestawienia stanu rzeczywistego z potrzebami badanych wynika, że ponad połowa z nich (53%) jest usatysfakcjonowana liczbą pokoi przypadających na jedną osobę w gospodarstwie domowym. Z kolei niemal dwie piąte (37%) respondentów ma ich za mało, a niespełna jedna dziesiąta (9%) – za dużo.

RYS. 14. Pokoje w przeliczeniu na osobę – różnica między aspiracjami a stanem faktycznym



Różnica między aspiracjami a stanem faktycznym w przeliczeniu na osobę: nadmiar pokoi – wartość poniżej zera; odpowiednia do potrzeb liczba pokoi – wartość równa zero; niedobór pokoi – wartość powyżej zera

Zbyt mała liczba pokoi najczęściej dotyczy gospodarstw, w których na osobę przypada mniej niż jeden pokój. W największym stopniu usatysfakcjonowani pod tym względem są ankietowani, w gospodarstwach domowych których na osobę przypada od więcej niż jeden do półtora pokoju. Zbyt dużą liczbą pokoi w stosunku do potrzeb częściej niż przeciętnie deklarują badani, u których na osobę przypada ponad półtora pokoju, szczególnie ci, którzy mają do dyspozycji ponad dwa pokoje *per capita*.

TABELA 8

Pokoje przypadające na osobę w gospodarstwie domowym	Odsetek badanych, których gospodarstwa domowe mają:		
	nadmiar pokoi	odpowiednią liczbę pokoi	niedobór pokoi
Do 0,50 pokoju	2	11	87
0,51–0,75 pokoju	3	28	70
0,76–1 pokój	2	58	39
1,01–1,50 pokoju	10	76	13
1,51–2 pokoje	19	66	15
2,01–3 pokoje	27	70	3
Powyżej 3 pokoi	62	38	0

Zależności społeczno-demograficzne dotyczące liczby pokoi są zbliżone do tych, jakie odnoszą się do metrażu. Tak więc niedobór pokoi częściej dotyczy mieszkań niż domów, mieszkańców dużych i największych miast, gospodarstw co najmniej 4-osobowych (i, co z wielkością związane, młodszych), a także zarówno najgorzej, jak i najlepiej sytuowanych. Nadmiar pomieszczeń *per capita* w największej mierze obserwujemy natomiast w przypadku domów oraz gospodarstw jednoosobowych (co współwystępuje ze starszym wiekiem).

TABELA 9

		Odsetek badanych, których gospodarstwa domowe mają:		
		nadmiar pokoi	odpowiednią liczbę pokoi	niedobór pokoi
Ogółem		9	53	37
Typ zamieszkiwanej zabudowy	Dom	14	60	26
	Mieszkanie / blok	4	46	49
Wielkość miejscowości	Wieś	10	56	34
	Miasto do 19 999	9	65	26
	20 000 – 99 999	10	53	37
	100 000 – 499 999	7	50	42
	500 000 i więcej mieszk.	11	31	58
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	16	61	23
	2	10	65	26
	3	8	52	40
	4	6	45	49
	5	12	35	53
	6 i więcej	13	38	50
Wiek	18–24 lata	11	33	56
	25–34	6	37	56
	35–44	5	48	46
	45–54	7	49	44
	55–64	11	66	23
	65 lat i więcej	16	71	13
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	11	42	47
	Od 1500 zł do 1999 zł	7	55	38
	Od 2000 zł do 2999 zł	14	58	28
	Od 3000 do 3999 zł	11	54	36
	4000 zł i więcej	9	46	45

Można dodać – co jednak wydaje się oczywiste – że istnieje bardzo silna zależność między zaspokojeniem potrzeb dotyczących metrażu mieszkania i liczby pokoi.

TABELA 10

Badani, których gospodarstwa domowe mają:	Badani, których gospodarstwa domowe mają:		
	nadmiar m ²	odpowiednią liczbę m ²	niedobór m ²
	w procentach		
- nadmiar pokoi	56	30	14
- odpowiednią liczbę pokoi	4	82	14
- niedobór pokoi	2	17	81

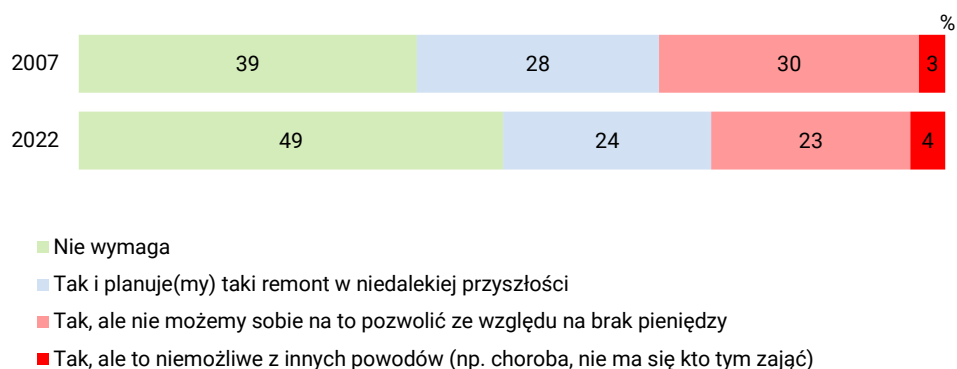
POTRZEBY REMONTOWE

Nieco mniej niż połowa Polaków (49%) twierdzi, że ich mieszkanie nie wymaga remontu ani wykończenia. Taką potrzebę dostrzega ponad połowa badanych (51%), w tym jedna czwarta (24%) planuje taki remont zrobić w niedalekiej przyszłości, natomiast więcej niż jedna czwarta (27%) nie może sobie na to pozwolić, co wynika przede wszystkim z czynników finansowych (23%), rzadziej zaś z innych względów (4%). Bazując na tych deklaracjach można stwierdzić, że na przestrzeni ostatnich piętnastu lat standard polskich mieszkań i domów zauważalnie się poprawił. Przybyło badanych (wzrost o 10 punktów procentowych), których mieszkania nie wymagają remontu, ubyło

natomiast przede wszystkim tych, którzy chcieliby go przeprowadzić, ale ich nie stać (spadek o 7 punktów), a w mniejszej mierzy respondentów, którzy mogą sobie na niego pozwolić (spadek o 4 punkty).

CBOS

RYS. 15. Czy Pana(i) dom lub mieszkanie wymaga remontu lub wykończenia?



Deklaracje w tej sprawie są silnie zdeterminowane przez czynniki ekonomiczne.

TABELA 11

		Czy Pana(i) dom lub mieszkanie wymaga remontu lub wykończenia?		
		Nie wymaga	Tak i planuje(my) taki remont w niedalekiej przyszłości	Tak, ale nie możemy sobie na to pozwolić (względnie finansowe i inne)
		w procentach		
Ogółem		49	24	27
Wielkość miejscowości	Wieś	41	27	32
	Miasto do 19 999	49	22	30
	20 000 – 99 999	57	21	22
	100 000 – 499 999	56	23	21
	500 000 i więcej mieszk.	55	20	25
Liczba osób w gospodarstwie domowym	1	53	14	33
	2	56	23	21
	3	44	23	32
	4	49	26	25
	5	37	31	32
	6 i więcej	38	33	29
Ocena własnych warunków materialnych	Złe	29	11	61
	Średnie	33	25	42
	Dobre	63	25	13
Dochody na jedną osobę	Do 1499 zł	32	19	49
	Od 1500 zł do 1999 zł	43	24	34
	Od 2000 zł do 2999 zł	58	21	21
	Od 3000 do 3999 zł	60	19	21
	4000 zł i więcej	64	30	6

Na potrzebę przeprowadzenia remontu i niemożność jej zaspokojenia najczęściej wskazują badani źle i przeciętnie oceniający własną sytuację materialną oraz uzyskujący niskie dochody *per capita*. Z kolei respondenci znajdujący się w dobrej sytuacji materialnej i uzyskujący średnie lub wysokie dochody na osobę na ogół twierdzą, że ich mieszkanie nie wymaga remontu. Ponadto rzadziej remontu lub wykończenia wymagają mieszkania i domy w co najmniej średniej wielkości miastach niż na wsi oraz te zamieszkiwane przez gospodarstwa 1-2 osobowe niż te, na które składa się 5 lub więcej osób.

Potrzeby remontowe czy wykończeniowe rzadziej niż inni zgłaszają mieszkańcy Polski centralnej i makroregionu południowego, natomiast częściej niż przeciętnie – respondenci z Polski wschodniej, którzy wyróżniają się dodatkowo trudnościami w zrealizowaniu tych potrzeb.

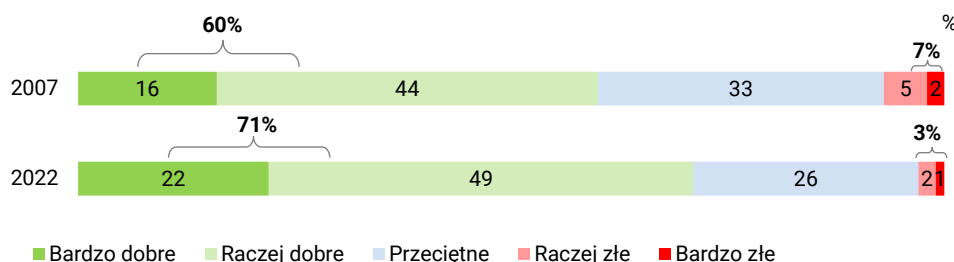
TABELA 12

Makroregion	Czy Pana(i) dom lub mieszkanie wymaga remontu lub wykończenia?		
	Nie wymaga	Tak i planuje(my) taki remont w niedalekiej przyszłości	Tak, ale nie możemy sobie na to pozwolić (względy finansowe i inne)
w procentach			
Centralny	57	18	25
Południowy	57	17	26
Wschodni	41	24	36
Północno-zachodni	45	24	31
Południowo-zachodni	44	37	19
Północny	49	27	25
Województwo mazowieckie	49	25	26

OCENA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH

Większość Polaków jest zadowolona ze swoich warunków mieszkaniowych. Jako dobre ocenia je siedmiu na dziesięciu badanych (71%). Jedna czwarta (26%) określa je jako przeciętnie, a zaledwie trzech na stu (3%) jako złe. W porównaniu do badania sprzed piętnastu lat zauważalnie przybyło osób usatysfakcjonowanych pod tym względem (o 11 punktów procentowych), a ubyło niezadowolonych (spadek o 4 punkty) i oceniających swoje warunki mieszkaniowe jako przeciętnie (spadek o 7 punktów).

RYS. 16. Jak by Pan(i) ocenił(a) swoje warunki mieszkaniowe?



Pominięto „trudno powiedzieć” i odmowy odpowiedzi

Ocena warunków mieszkaniowych jest ściśle związana z sytuacją finansową badanych. Zauważalnie gorzej niż inni oceniają je respondenci znajdujący się w złej sytuacji materialnej. Wyraźniej rzadziej zadowolone z warunków mieszkaniowych wyrażają ankietowani z gospodarstw domowych o najniższych dochodach przypadających na osobę (poniżej 1500 zł). Z kolei ponadprzeciętnym poziomem satysfakcji w tym względzie wyróżniają się badani dobrze oceniający własną sytuację materialną i uzyskujący dochody *per capita* na poziomie 3000 zł lub wyższym. Ponadto o lepszej sytuacji mieszkaniowej częściej mówią mieszkańcy makroregionu południowo-zachodniego. Niższy poziom satysfakcji częściej natomiast deklarują badani z makroregionu centralnego i wschodniego.

TABELA 13

Makroregion	Jak by Pan(i) ocenił(a) swoje warunki mieszkaniowe?		
	Dobre	Przeciętne	Złe
	w procentach		
Centralny	62	30	8
Południowy	74	24	3
Wschodni	64	34	2
Północno-zachodni	74	24	2
Południowo-zachodni	79	20	1
Północny	71	25	3
Województwo mazowieckie	71	27	2

Rzadziej usatysfakcjonowani swoją sytuacją mieszkaniową są respondenci, których aspiracje co do posiadanego metrażu i liczby pokoi odbiegają *in minus* od stanu faktycznego.

TABELA 14

Odsetek badanych, których gospodarstwa domowe mają:	Jak by Pan(i) ocenił(a) swoje warunki mieszkaniowe?		
	Dobre	Przeciętne	Złe
	w procentach		
- nadmiar m ²	77	23	0
- odpowiednią liczbę m ²	82	17	1
- niedobór m ²	55	38	7

TABELA 15

Odsetek badanych, których gospodarstwa domowe mają:	Jak by Pan(i) ocenił(a) swoje warunki mieszkaniowe?		
	Dobre	Przeciętne	Złe
	w procentach		
- nadmiar pokoi	78	21	1
- odpowiednią liczbę pokoi	81	18	1
- niedobór pokoi	54	40	6

Przeciętnej i złej ocenie własnych warunków mieszkaniowych wyraźnie sprzyja poczucie, że mieszkanie wymaga remontu lub wykończenia, a jednocześnie brakuje możliwości, by go zrealizować.

TABELA 16

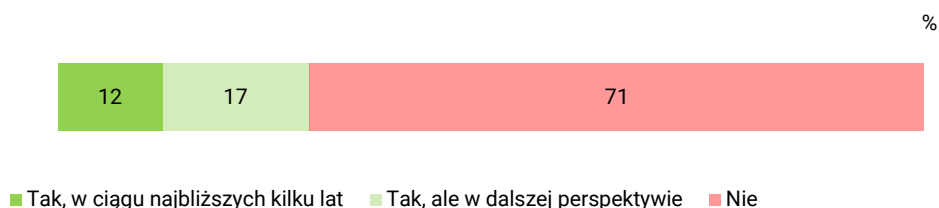
Czy Pana(i) dom lub mieszkanie wymaga remontu lub wykończenia?	Jak by Pan(i) ocenił(a) swoje warunki mieszkaniowe?		
	Dobre	Przeciętne	Złe
	w procentach		
Nie wymaga	87	13	1
Tak i planuje(my) taki remont w niedalekiej przyszłości	73	26	2
Tak, ale nie możemy sobie na to pozwolić (względy finansowe i inne)	42	50	8

PLANY PRZEPROWADZKI

Niemal trzech na dziesięciu badanych (29%) deklaruje zamiar przeprowadzki do innego domu lub mieszkania, w tym 12% – w ciągu najbliższych kilku lat.

CBOS

RYS. 17. Niezależnie od tego, czy mieszka Pan(i) obecnie we własnym mieszkaniu/domu czy też nie, czy zamierza Pan(i) przeprowadzić się do innego mieszkania/domu?



Zamiar wyprowadzenia się z dotychczasowego mieszkania lub domu najczęściej deklarują badani mieszkający u rodziców lub innych krewnych, przy czym częściej ci zajmujący mieszkania niż domy, a ponadto ankietowani obecnie wynajmujący mieszkanie lub dom. Zdecydowanie najrzadziej o przeprowadzce myślą właściciele lub współwłaściciele domów. Co ciekawe, dość częsty na tym tle zamiar przeprowadzki w dalszej perspektywie deklarują respondenci z mieszkań własnościowych.

TABELA 17

Proszę powiedzieć, które z określeń najlepiej oddaje Pana(i) sytuację mieszkaniową?	Niezależnie czy mieszka Pan(i) obecnie we własnym mieszkaniu/domu czy też nie, czy zamierza Pan(i) przeprowadzić się do innego mieszkania/domu?		
	Tak, w ciągu najbliższych kilku lat	Tak, ale w dalszej perspektywie	Nie
	w procentach		
Dom, w którym mieszkam, jest moją własnością (lub współmałżonka)	4	6	90
Mieszkanie to jest moją własnością (lub współmałżonka)	9	25	66
Jest to mieszkanie spółdzielcze lokatorskie	13	17	70
Jest to mieszkanie komunalne (kwaterunkowe) lub służbowe	14	16	70
Mieszkam u rodziców, rodziny – w mieszkaniu	38	29	33
Mieszkam u rodziców, rodziny – w domu	26	23	51
Jest to mieszkanie (dom) wynajęte od kogoś	32	38	29
Inna sytuacja	14	10	76

Zamiar przeprowadzki częściej niż przeciętnie deklarują badani mający mniej niż 35 lat, zwłaszcza ci poniżej 25 roku życia, a relatywnie najrzadziej – ankietowani po 54 roku życia. Plan zmiany miejsca zamieszkania – co w pewnym stopniu może być związane ze strukturą wieku – częściej mają respondenci z największych miast, a rzadziej mieszkańcy wsi. Pewną rolę w tym względzie odgrywa status społeczno-ekonomiczny. Częściej takie plany deklarują ankietowani mający wyższe wykształcenie, z gospodarstw domowych o wysokich dochodach *per capita* (3000 zł lub więcej). Ponadto chęć przeprowadzenia się w większej mierze deklarują mężczyźni niż kobiety.

Ponad połowa myślących w bliższej lub dalszej perspektywie o przeprowadzce (55%, tj. 14% ogółu Polaków) chce kupić własne mieszkanie lub dom. Wyróżniają się pod tym względem badani mający od 25 do 34 lat (64%) i z gospodarstw domowych o najwyższych dochodach w przeliczeniu na osobę w gospodarstwie domowym (67%).

TABELA 18

Czy zamierza Pan(i) kupić mieszkanie lub dom?	Odsetek zamierzających przeprowadzić się (N=275)	Odsetek ogółu badanych
Tak	55	14
Nie	45	12

Niemal dwie piąte zamierzających kupić mieszkanie lub dom (38%, t. 5% ogółu badanych), chce zaciągnąć w tym celu kredyt hipoteczny, natomiast dwie piąte (40%) nie planuje się zadłużyć. Pozostali (22%) jeszcze nie wiedzą.

TABELA 19

Czy będzie Pan(i) brał(a) kredyt hipoteczny?	Odsetek zamierzających kupić mieszkanie lub dom (N=149)	Odsetek ogółu badanych
Tak	38	5
Nie	40	7
Trudno powiedzieć	22	3

Większość Polaków jest usatysfakcjonowana swoimi warunkami mieszkaniowymi, które poprawiły się na przestrzeni ostatnich piętnastu lat. W lepszym stanie niż wówczas, jeśli opierać się na deklaracjach badanych, są nieruchomości, które użytkują, na co wskazuje zmniejszenie się skali potrzeb remontowo-wykończeniowych. Od tego czasu przybyło osób mieszkających w domach, ubyło zaś zajmujących mieszkania – szczególnie spółdzielcze lokatorskie. W ciągu ostatnich piętnastu lat zwiększył się metraż mieszkań i domów oraz przybyło w nich pokoi. Nie zmienia to jednak faktu, że problem niezaspokojenia potrzeb dotyczących przestrzeni mieszkalnej nadal jest dość znaczny: jedna trzecia respondentów ma do dyspozycji mniejszy metraż, niż potrzebuje, a niemal dwóm piątym brakuje pomieszczeń.

Opracował

Michał Feliksiak