



CENTRUM BADANIA OPINII SPOŁECZNEJ

SEKRETARIAT 29·35·69, 628·37·04
ZESPÓŁ REALIZACJI
BADAŃ 21·07·57, 628·90·17

UL. ŻURAWIA 4A, SKR. PT. 24
00·503 W A R S Z A W A
TELEFAX: 29·40·89

BS/360/68/92

SYTUACJA MIESZKANIOWA POLSKICH RODZIN .

Komunikat z badań .

Warszawa, sierpień 1992 r.

UWAGA: Przedruk materiałów CBOS w całości lub w części oraz wykorzystanie danych empirycznych jest dozwolone wyłącznie z podaniem źródła.

Mieszkanie - marzenie i nieosiągalny cel wielu polskich rodzin - jest tym dobrem trwałego użytku, które wpływa na zróżnicowanie ekonomiczne gospodarstw domowych i wyznacza poziom życia osób wchodzących w ich skład. Stanowi ono dobro szczególnego rodzaju: ♦ jest niezbędne do funkcjonowania gospodarstwa domowego, ♦ różne są sposoby jego nabywania - nie zawsze w pełni zależne od nabywców, zwłaszcza w pewnych przedziałach cenowych (w spółdzielniach mieszkaniowych obowiązuje kolejka) i ♦ różna jest wartość ze względu na formę własności (takie same mieszkania pod względem powierzchni i standardu mają różne ceny).

Reprezentatów gospodarstw domowych uczestniczących w sondażu CBOS¹ zapytano o ich sytuację mieszkaniową (obecną i poprzednią) pod względem: wielkości mieszkania, jego standardu i wyposażenia, samodzielności zamieszkiwania, formy własności lokalu i gruntu, na którym stoi budynek, a także planów dotyczących ewentualnych zmian warunków mieszkaniowych.

¹ "Ekonomiczny wymiar życia" - sondaż zrealizowany w dniach 23 marca-8 kwietnia 1992 r. na 1823-osobowej reprezentatywnej próbie losowej dorosłej ludności Polski.

Stan posiadania i standard

Mieszkania, zajmowane przez osoby wchodzące w skład badanych gospodarstw domowych, mają średnio 61 metrów kwadratowych (są najczęściej 2-3 pokojowe). W przypadku tych, którzy zmieniali mieszkania, są one o jedną trzecią większe od zajmowanych poprzednio (średnio 40 m², najczęściej jednopokojowe) - tabela 1.

Tabela 1

w procentach

Liczba pokojów	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania (N=893)
1 pokój	18	48
2 pokoje	37	33
3 pokoje	29	12
4 pokoje	10	3
5 i więcej pokojów	6	2

Standard mieszkań użytkowanych przez poddane badaniu gospodarstwa domowe należy ocenić jako zadowalający. Zdecydowana ich większość jest wyposażona w bieżącą wodę, łazienkę i ubikację. Również w większości lokali jest gaz (częściej przewodowy niż

z butli) i centralne ogrzewanie. Zmiana mieszkania z poprzedniego na obecnie zajmowane wpływała z reguły na podwyższenie standardu. Najczęściej po zamianie przybywały: łazienka, ubikacja z urządzeniem do splukiwania i bieżąca woda (tab. 2)

Tabela 2

w procentach

Czy w mieszkaniu jest:	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania (N=885)
- bieżąca woda	83	62
- łazienka	74	47
- ubikacja z urządzeniem do splukiwania	72	50
- gaz przewodowy	45	34
- centralne ogrzewanie (własny piec)	38	31
- centralne ogrzewanie (z kotłowni lub elektrociepłowni)	36	27
- gaz z butli	29	19
- ciepła woda z sieci	26	19

Uwaga. Elementy wyposażenia mieszkań uszeregowano ze względu na wielkość odsetka w obecnie zajmowanym mieszkaniu.

Sytuacja mieszkaniowa - wielkość mieszkania i jego standard - wiąże się z samooceną jakości życia badanych rodzin. Ci, którzy oceniają, że żyje im się źle, mają mieszkanie średnio o 10 m² mniejsze (o 5 m² mniej na osobę) i o niższym standardzie niż oceniający poziom życia swojej rodziny jako dobry (tab. 3). W niewielkim zaś stopniu warunki mieszkaniowe wpływają na ogólne zadowolenie z życia i przewidywania poprawy lub pogorszenia poziomu życia w ciągu roku (odnotowano niewielkie różnice, zwłaszcza w średniej liczbie m² na 1 osobę) (tab. 4 i 5).

Tabela 3

Odpowiedzi na pytanie: "Jak się obecnie żyje Pana(i) rodzinie?"	Średnia wielkość mieszkania (w m kw.)	Średnia liczba m kw. na osobę	Standard mieszkania*
Dobrze	65	26	4,8
Ani dobrze, ani źle	64	22	4,2
Źle	55	21	3,5
Trudno powiedzieć	60	20	4,3

* Wskaźnik standardu mieszkania utworzono jako sumę posiadania ośmiu wymienionych w ankiecie elementów wyposażenia, z tym że dwa z nich traktowane są alternatywnie (gaz i co). Może on przyjmować wartości od 0 do 6.

Tabela 4

Odpowiedzi na pytanie: "Czy, ogólnie rzecz biorąc jest Pan(i) zadowolony(a) ze swego życia?"	Średnia wielkość mieszkania (w m kw.)	Średnia liczba m kw. na osobę	Standard mieszkania
Tak	63	22	4,1
Nie	56	22	3,7
Trudno powiedzieć	57	21	3,7

Tabela 5

Odpowiedzi na pytanie: "Jak Pan(i) sądzi, jak się będzie żyło Panu(i) rodzinie za rok?"	Średnia wielkość mieszkania (w m kw.)	Średnia liczba m kw. osobę	Standard mieszkania
Lepiej	61	20	4,3
Tak samo jak obecnie	59	23	3,9
Gorzej	62	21	4,1
Trudno powiedzieć	58	23	3,6

Z wielkością i wyposażeniem mieszkania ma związek poziom dochodów rodziny, zwłaszcza porównywany z poziomem innych ludzi. Osoby oceniające swoje dochody jako wyższe niż przeciętne mają mieszkanie znacznie większe i o wyższym standardzie niż lokujący siebie poniżej przeciętnych zarobków. Największe lokale posiadają najwyżej i najniżej uposażeni. W tej ostatniej grupie jednak przypada najmniej m² powierzchni mieszkania na osobę, są to bowiem gospodarstwa wieloosobowe (tab. 6).

Tabela 6

<u>Wysokość dochodów w rodzinie respondenta</u>	Średnia wielkość mieszkania w m kw.	Średnia liczba m kw. na osobę	Standard mieszkania
Wyższe niż przeciętne	72	27	5,1
Przeciętne	64	23	4,3
Niższe niż przeciętne	57	21	3,7
<u>Dochody na jedną osobę</u>			
Do 400 tys. zł	64	14	3,5
401-800 tys. zł	61	19	3,6
801-1 200 tys. zł	58	23	4,0
1 200-1 600 tys. zł	58	24	4,6
powyżej 1 600 tys. zł	65	34	4,9

Mieszkający samotnie mają lokale najniższej jakości, ale o stosunkowo największej liczbie m² na osobę. Najlepiej są wyposażone mieszkania gospodarstw domowych czteroosobowych², natomiast najmniejszą powierzchnię na osobę mają gospodarstwa najliczniejsze (tab. 7).

Tabela 7

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Średnia wielkość mieszkania (w m kw.)	Średnia liczba m kw. na osobę	Standard mieszkania
1 osoba	44	44	3,5
2 osoby	53	27	3,7
3 osoby	61	20	4,2
4 osoby	64	16	4,4
5 i więcej osób	73	13	4,0

Na wsi mieszkania są największe i najgorzej wyposażone, natomiast w wielkich miastach odwrotnie - najmniejsze i o najwyższym standardzie, który rośnie wraz z wielkością miejscowości (tab. 8). Niewielkie różnice występują w średniej liczbie m² na osobę - nieznacznie mniej przypada w mieszkaniach w wielkich miastach.

² Gospodarstwa czteroosobowe są również najlepiej wyposażone w dobra trwałego użytku. Zob. Komunikat CBOS "Dobra trwałego użytku", lipiec 1992 r.

Tabela 8

Miejsce zamieszkania	Średnia wielkość mieszkania w m kw.	Średnia liczba m kw. na osobę	Standard mieszkania
Wieś	66	22	3,0
Miasto:			
do 20 tys.	57	22	4,3
21-100 tys.	60	23	4,7
101-500 tys.	57	23	4,8
powyżej 500 tys. mieszkańców	49	20	5,2

Samodzielność zamieszkiwania

Zdecydowana większość gospodarstw domowych ma samodzielne mieszkanie. Jedynie 5% użytkuje pomieszczenia w lokalu z kimś, kto nie należy do ich gospodarstwa domowego. Najczęściej jest to tylko jedna osoba. Równie często są to krewni lub powinowaci, jak osoby obce. Także i w tym przypadku zmiana mieszkania wpłynęła pozytywnie na komfort zamieszkiwania (tab. 9-11). W poprzednio zajmowanym lokalu znacznie częściej mieszkał ktoś spoza gospodarstwa domowego i było to więcej osób niż w mieszkaniu obecnym. Najczęściej "obcy" mieszkają u osób samotnych (7%), w gospodarstwach domowych o najwyższym dochodzie na 1 osobę (7%) oraz znajdujących się w wielkich miastach (7%). Najrzadziej - w gospodarstwach czteroosobowych (3%), o dochodach 1201-1600 tys. na osobę (3%) oraz w miastach średniej wielkości (4%).

Tabela 9

w procentach

Mieszkanie użytkowane:	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania
- samodzielnie	94	78
- z kimś spoza gospodarstwa domowego	5	21

Tabela 10

w procentach

Liczba osób spoza gospodarstwa użytkujących wspólnie pomieszczenia	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania
1 osoba	27	14
2 osoby	14	20
3 osoby	12	18
4 osoby	16	15
5 i więcej osób	17	21

Tabela 11

w procentach

Odpowiedzi na pytanie: "Czy osoby zamieszkujące razem są krewnymi lub powinowatymi?"	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania (N=172)	poprzedniego mieszkania (N=237)
Tak	43	70
Nie	44	28

Forma własności mieszkania

Dominującą formą jest mieszkanie własne lub będące własnością hipoteczną respondenta czy innej osoby z jego gospodarstwa domowego. W dalszej kolejności są to mieszkania spółdzielcze (lokatorskie, własnościowe splacone i nie splacone). Najwięcej ludzi mieszka w domu wolno stojącym, na drugim miejscu są mieszkania w bloku. Ponad dwie piąte lokali stanowi własność rodzinną, a jedna piąta jest własnością spółdzielni mieszkaniowych (tab. 12, 13 i 14).

Tabela 12

w procentach

Rodzaj mieszkania	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania (N=878)
Własne, będące własnością hipoteczną respondenta lub innej osoby z jego gospodarstwa domowego	44	21
Służbowe	14	20
Kwaterunkowe	13	22
Spółdzielcze lokatorskie	13	9
Spółdzielcze własnościowe (splacone)	8	2
Udostępnione (nieodpłatnie lub za częściową odpłatnością) przez rodzinę	3	14
Wynajęte lub udostępnione przez osoby nie spokrewnione	2	9
Spółdzielcze własnościowe (nie splacone)	1	1

Mieszkania użytkowane przed zmianą na obecne miały inny status własnościowy. Zdecydowanie częściej były one udostępnione przez rodzinę lub osoby nie spokrewnione, wynajęte od obcych, a także kwaterunkowe lub służbowe. Obecnie zajmowane mieszkania są własne lub spółdzielcze własnościowe zdecydowanie częściej niż poprzednie. Zamieniano głównie mieszkania w kamienicach lub budynkach jednorodzinnych na mieszkania w domach jednorodzinnych wolno stojących.

Tabela 13

Właściciel budynku, w którym jest miesz- kanie respondenta	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania (N=885)
Miasto, dzielnica, gmina (własność komunalna)	16	25
Spółdzielnia mieszkaniowa	19	12
Prywatne osoby (trzecie)	4	15
Respondent lub inna osoba z jego gospo- darstwa domowego na spółkę z innymi osobami prywatnymi (współwłasność)	4	4
Wyłącznie respondent lub ktoś z gospodar- stwa domowego (włas- ność rodzinna)	41	22
Zakład pracy	13	18
Inne możliwości	1	3

Tabela 14

w procentach

Lokalizacja	Wskazania respondentów dotyczące:	
	obecnego mieszkania	poprzedniego mieszkania (N=878)
W domu jedno-rodzinnym wolno stojącym	45	36
W bloku	34	31
W kamienicy lub w budynku kilkurodzinnym	15	27
W domu jedno-rodzinnym w zabudowie szeregowej	4	5

Forma własności mieszkania nie ma związku z postrzeganiem poziomu życia rodziny i perspektyw w tym zakresie, podobnie jak z ogólnym zadowoleniem z życia. Natomiast forma ta jest zróżnicowana ze względu na wielkość rodziny, miejsce zamieszkania i dochód w rodzinie na 1 osobę. Najczęściej mieszkania od obcych wynajmują osoby samotne, one też i rodziny dwuosobowe najczęściej mieszkają w lokalach kwaterunkowych i najrzadziej posiadają własne mieszkanie. Mieszkania służbowe najczęściej zajmują rodziny czteroosobowe, a własne posiadają najczęściej rodziny 5- i więcej osobowe.

Ciekawe spostrzeżenie przynosi analiza grup dochodowych. Otóż w mieszkaniach kwaterunkowych najczęściej mieszkają najlepiej sytuowani, natomiast mieszkania własne najczęściej posiadają osoby z najniższych grup dochodowych. Jeśli chodzi o miejsce zamieszkania, to prywatna własność mieszkań dominuje na wsi, a jej udział zmniejsza się w miastach w miarę wzrostu liczby ich mieszkańców. Mieszkania kwaterunkowe, podobnie jak spółdzielcze lokatorskie, są najliczniejsze w wielkich miastach.

Działki, na których stoją budynki, mają średnio 2384 m². W zdecydowanej większości stanowią one własność rodzinną (78%) lub są współwłasnością.

W obecnych mieszkaniach respondenci mieszkają średnio od 21 lat, w tym:

do 5 lat	- 17%
6-10 lat	- 15%
11-15 lat	- 14%
16-20 lat	- 11%
21-30 lat	- 16%
31-40 lat	- 11%
powyżej 40 lat	- 12%

Od momentu powstania wspólnego gospodarstwa domowego obecne mieszkanie jest:

♦ pierwszym	- dla 52%
♦ drugim	- dla 34%
♦ trzecim	- dla 8%
♦ czwartym (i więcej)	- dla 5% ankietowanych

Obecne mieszkanie oceniane jest jako:

♦ ponad potrzeby	- przez 2%
♦ zupełnie wystarczające	- przez 33%
♦ raczej wystarczające	- przez 32%
♦ raczej niewystarczające	- przez 19%
♦ zupełnie niewystarczające	- przez 13%
♦ Inne odpowiedzi	- 1% badanych

Zdaniem respondentów, sytuacja mieszkaniowa 84% badanych gospodarstw domowych nie zmieni się w dającym się przewidzieć okresie. Możliwości zmian tej sytuacji widzi 16% badanych. Najczęściej będzie to polegać na budowie nowego domu, zamianie na większe, lepsze, wygodniejsze mieszkanie, ale także na zagęszczeniu w związku z powiększeniem rodziny.

Konkretne posunięcia w celu zmiany swojej sytuacji mieszkaniowej planuje 16% ankietowanych. Najczęściej jest to budowa domu, modernizacja, gromadzenie środków finansowych lub członkostwo w spółdzielni mieszkaniowej. Powodem niepodjęcia takich kroków jest najczęściej brak pieniędzy bądź przekonanie, że nie ma takiej potrzeby. Ponad połowa respondentów (58%) planuje mieszkać w zajmowanym lokalu dożywotnio, jak najdłużej, a 11% nie potrafi tego określić.