

# Problemy mieszkaniowe w opinii publicznej

## (Raport z badań)

Grudzień 1992

Ewa Sierzputowska

**Raport**

**Nr 32**

Raport przedstawia wyniki własnego badania ankietowego zrealizowanego na próbie OBOP-u, reprezentatywnej dla ogółu dorosłych mieszkańców kraju.

Obok ocen sytuacji mieszkaniowej prezentowane są opinie o zachodzących zmianach w systemie finansowania budownictwa mieszkaniowego, o sposobach utrzymania istniejących zasobów, o gotowości do inwestowania we własne mieszkanie, o propozycjach urynkowania tej sfery.

Podobnie, jak obiektywne warunki mieszkaniowe od lat nie ulegają zasadniczym zmianom, tak i subiektywne oceny tych warunków są w Polsce stabilne (ok. 70% badanych określa swe warunki mieszkaniowe jako znośne, ok. 30% jako poniżej swoich wymagań). O niezadowoleniu z warunków mieszkaniowych częściej decyduje stan zagęszczenia mieszkań, niż niepełny standard wyposażenia ich w wygodę. Mimo że połowa dorosłych obywateli chciałaby mieć mieszkanie własnościowe, tylko co trzeci badany opowiada się za pełnym urynkowaniem mieszkalnictwa.

## Uwagi wstępne

BSE przedstawia w niniejszym opracowaniu wyniki własnego badania ankietowego zrealizowanego na próbie OBOP-u, reprezentatywnej dla ogółu dorosłych mieszkańców kraju (od lat 16).

Celem badania było rozpoznanie, jak szerokie kręgi społeczne odczuwają skutki trudnej sytuacji mieszkaniowej, której obiektywne wskaźniki opisano w pakiecie BSE pt. "Materiały do założeń polityki mieszkaniowej".

W szczególności, obok ocen sytuacji mieszkaniowej, autorzy badania pragnęli poznać reakcje społeczne na zachodzące przemiany w sposobach finansowania budownictwa mieszkaniowego i utrzymania istniejących zasobów mieszkaniowych, gotowość inwestowania pieniędzy dla poprawy sytuacji mieszkaniowej i nastawienie wobec procesów urynkwienia w sferze mieszkalnictwa.

Należy pamiętać, że do badania nie dobierano osób najbardziej zainteresowanych, np. oczekujących na mieszkania spółdzielcze, zrzeszających się w społecznych ruchach mieszkaniowych itp. Wg reguł statystyki do próby weszli w takich samych proporcjach, w jakich występują w całym społeczeństwie, zarówno ci najbardziej zainteresowani, jak osoby zupełnie zadowolone ze swoich warunków mieszkaniowych a także ci, których procesy przemian nie dotyczą bezpośrednio, np. rolnicy indywidualni. Z drugiej jednak strony - na stan nastrojów i opinii wpływają przecież nie tylko własne doświadczenia, ale także - krewnych i znajomych.

Dla właściwej interpretacji wyników badania niezbędne wydają się podstawowe informacje o próbie, na której zostało ono zrealizowane:

W odróżnieniu od próby GUS-owskiej, będącej reprezentacją gospodarstw domowych, gdzie o sprawach mieszkaniowych wypowiada się "głowa" rodziny, próba, na której zrealizowano badanie jest próbą ogółu osób dorosłych. Ma to takie konsekwencje, że liczebności omawianych kategorii badanych, np. zamieszkujących lokale kwaterunkowe, czy spółdzielcze, charakteryzują odsetki tych osób wśród ogółu dorosłych mieszkańców kraju, a te nie muszą odpowiadać odsetkom mieszkań danego typu w całości zasobów mieszkaniowych.

Z tych samych powodów w próbie występuje 7% osób określających się jako członkowie spółdzielni oczekujący na mieszkanie spółdzielcze, co w przybliżeniu oszacować można na 1820 tys. osób, podczas gdy statystyki spółdzielcze rejestrują jedynie ok. miliona takich osób. Różnica wynika stąd, że ankietowani członkowie rodzin (współmałżonkowie) członków spółdzielni oczekujących na mieszkanie określają się również jako przedstawiciele tej kategorii.

Nie ma w tym żadnej sprzeczności: statystyki mieszkań czy gospodarstw domowych, nie odpowiadają statystykom ludności.

W próbie nie są reprezentowane osoby, które nie mają określonego adresu: mieszkańcy dworców itp., ani też osoby żyjące w tzw. gospodarstwach zbiorowych, np. domach starców.

Badanie na próbie liczącej 1500 osób zrealizowane zostało w 89% (1339 osób). Proporcje płci, wieku, wykształcenia i miejsca zamieszkania badanych odpowiadają proporcjom tych cech w całej dorosłej populacji, toteż można uznać, że próba spełnia warunki reprezentatywności i upoważnia do uogólniania wyników badania.

Badanie zostało zrealizowane w czerwcu 1992 r.

## 1. Trudna sytuacja mieszkaniowa wśród innych problemów polskich rodzin

Przedstawiono badanym listę 20 problemów, przy czym starano się, aby na liście znalazły się te, które są najbardziej uciążliwe w codziennym życiu współczesnych Polaków i mają wpływ na jakość ich życia. Proszono o ocenę stopnia uciążliwości każdej z tych spraw na 4-stopniowej skali: od "bardzo uciążliwe" do "zupełnie nieuciążliwe". Celem tak postawionego pytania było ustalenie, które z tych bolączek odczuwane są przez najszersze kręgi społeczeństwa, a szczególnie - jakie miejsce wśród nich zajmują problemy mieszkaniowe. W rezultacie ustalono hierarchię problemów wg kryterium ich społecznego zasięgu.

Hierarchia ta przedstawia się następująco (obok podano odsetki ocen: "bardzo uciążliwe"):

	<u>% od ogółu badanych</u>
1. drożyzna, wysokie ceny	66
2. brak pieniędzy	50
3. niestabilność polityczna kraju	48
4. zanieczyszczenie środowiska naturalnego	35
5. bezrobocie, obawa przed utratą pracy	32
6. brak telefonów, utrudniona łączność	25
7. biurokracja, zła działalność urzędów	23
8. nieżyczliwość ludzka, nietolerancja	19
9. brak czasu wolnego	17
10. choroby w rodzinie	17
11. złe funkcjonowanie służby zdrowia	14
12. zła komunikacja	13
13. brak urządzeń komunalnych: wodociągów, kanalizacji, sieci gazowej	13
<u>14. trudna sytuacja mieszkaniowa</u>	<u>12</u>
15. zagrożenie przestępczością	10
16. złe funkcjonowanie szkolnictwa	10
17. zbyt mało instytucji kulturalnych	10
<u>18. obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych</u>	<u>9</u>
19. brak punktów usługowych w pobliżu miejsca zamieszkania	9
20. kłopoty rodzinne	6

Trudna sytuacja mieszkaniowa znalazła się dopiero na 14 miejscu (12% ocen: "bardzo uciążliwa"). Wobec narastającego kryzysu mieszkaniowego dziwić może tak daleka lokata problemu mieszkalnictwa wśród innych, niekiedy bardziej odległych, niż mieszkania, od bytowych warunków życia rodzin, jak np. polityczna sytuacja kraju, czy zanieczyszczenie środowiska naturalnego.

Należy jednak pamiętać, że kryzys mieszkaniowy trwa w naszym kraju od dziesięcioleci, tak, że trudne warunki mieszkaniowe stały się w świadomości wielu ludzi trwałym złem koniecznym. Natomiast w ostatnich latach wyłoniły się problemy całkiem nowe, do których społeczeństwo nie było przygotowane i te właśnie problemy znalazły się na pierwszych miejscach listy trudności. Naczelne miejsce zajęły problemy finansowe: wysokie ceny i brak pieniędzy (w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych miejsce to zajmowały we wszystkich sondażach: złe zaopatrzenie sklepów i kolejki), niepokój budzą także nieznanne przedtem, lub nie w pełni uświadamiane zagrożenia: problemy polityczne, ekologiczne, których waga wzro-

sła w społecznej świadomości od czasu katastrofy w Czarnobylu, wreszcie problem bezrobocia, uznane zostały jako bardzo uciążliwe przez co drugiego, co trzeciego badanego.

Aspiracje mieszkaniowe Polaków nigdy nie były szczególnie wygórowane: W badaniu ankietowym zrealizowanym w OBOP na początku lat 70-tych pytano respondentów, ile pokoi chcieliby mieć dla swojej rodziny, aby ich warunki mieszkaniowe były w pełni satysfakcjonujące. Średnia wyliczona z ich wskazań (w skali całego kraju) wyniosła wówczas 1,2 osoby na 1 pokój. A więc większość badanych nie odczuwała potrzeby posiadania osobnego pokoju dla każdego członka rodziny. Od tamtego czasu aspiracje mieszkaniowe nie wzrosły z pewnością, gdyż sytuacja obiektywna nie wpływała stymulująco na potrzeby.

Zwraca uwagę wysoka pozycja problemu telefonizacji kraju (bezpośrednio po bezrobociu). Tłumaczyć ją można faktem, że telefony należą do nielicznych już obecnie dóbr, nie objętych procesami urynkwienia: Telefonów nie kupuje się, ale "dostaje" po stosunkowo niskiej cenie, toteż wszyscy do nich aspirują i czekają na nie latami, podczas, gdy 46 tys. mieszkań czeka na lokatorów z powodu bardzo wysokiej ceny. Problem mieszkaniowy przekształcił się do pewnego stopnia w problem braku pieniędzy i wysokich cen.

Niemal na końcu listy znalazła się pozycja: "obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych". Warunki mieszkaniowe rodzin są w Polsce dość stabilne: rzadko zmieniają się na lepsze, natomiast - na gorsze - niezwykle rzadko w drodze zmiany mieszkania. Z reguły warunki te pogarszają się wtedy, gdy wzrasta poziom potrzeb, np. powiększa się rodzina, a nie ma możliwości zaspokojenia tych potrzeb, albo wtedy, gdy pogarsza się stan budynku. Te dwa rodzaje sytuacji zaliczyć można do aktualnie trudnych warunków mieszkaniowych (pozycji 14 na naszej liście), gdyż istnieją i zaostrzają się bez zmiany mieszkania. Z badania zrealizowanego w CBOS w sierpniu br.<sup>1</sup> wynika, że 52% badanych mieszka w tym samym mieszkaniu od chwili powstania wspólnego gospodarstwa domowego (lub stabilizacji jednoosobowego). Dolegliwości: trudna sytuacja mieszkaniowa i obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych często więc ze sobą współwystępują: Wśród oceniających swoją sytuację mieszkaniową jako bardzo lub raczej uciążliwą, 64% odczuwa obawę przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej również jako bardzo lub raczej uciążliwą. Łącznie 15% badanych oceniło jako bardzo uciążliwe problemy mieszkaniowe: sytuację mieszkaniową, obawę przed jej pogorszeniem, lub razem obie te sprawy.

Problemy mieszkaniowe są bardziej intensywnie odczuwane w miastach, szczególnie dużych, niż na wsiach. W optyce mieszkańców dużych miast (liczących ponad 500 tys. mieszkańców) hierarchia uciążliwości problemów rysuje się odmiennie, niż w odczuciu społeczeństwa jako całości:

---

<sup>1</sup>) "Sytuacja mieszkaniowa polskich rodzin" - Komunikat z badań CBOS, nr BS/360/68/92.

<u>% od liczby mieszkańców dużych miast:</u>	
1. drożyzna, wysokie ceny	67
2. niestabilność polityczna kraju	62
3. zanieczyszczenie środowiska naturalnego	58
4. brak pieniędzy	49
5. bezrobocie, obawa przed utratą pracy	34
6. brak telefonów, utrudniona łączność	34
7. biurokracja, zła działalność urzędów	33
8. trudna sytuacja mieszkaniowa	25
9. nieżyczliwość ludzka, nietolerancja	24
10. brak czasu wolnego	24
11. choroby w rodzinie	23
12. zagrożenie przestępczością	19
13. zła komunikacja	19
14. złe funkcjonowanie służby zdrowia	18
15. złe funkcjonowanie szkolnictwa	16
16. obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych	16
17. brak urządzeń komunalnych: wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej	14
18. kłopoty rodzinne	7
19. brak punktów usługowych w pobliżu miejsca zamieszkania	6
20. zbyt mało instytucji kulturalnych	3

Wśród kłopotów, na które uskarżają się mieszkańcy dużych miast, trudna sytuacja mieszkaniowa wysunęła się na 8 miejsce (25% ocen: "bardzo uciążliwa"), a obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych - na miejsce 15-16 - *ex aequo* ze złym funkcjonowaniem szkolnictwa.

Oprócz problemów mieszkaniowych wymienić można jeszcze kilka spraw, które ostrzej występują w wielkich miastach, niż w skali całego kraju. Są to: zanieczyszczenie środowiska naturalnego, niestabilność polityczna kraju, zagrożenie przestępczością. Jednak trudna sytuacja mieszkaniowa wyróżnia się wśród nich jako problem typowo wielkomiejski: skarży się na nią co czwarty mieszkaniec dużych miast, a w skali całego kraju jedynie co ósmy dorosły obywatel.

Przedstawione wyżej zestawienia pokazały skalę problemów, ich społeczny zasięg. Natomiast informację o stopniu ich dolegliwości w życiu poszczególnych rodzin uzyskamy, gdy zestawimy wskazania badanych: które ze spraw uważają za najbardziej uciążliwe dla siebie i rodziny. Każdy mógł wymienić maksimum 3 takie sprawy.

	<u>% od ogółu badanych</u>
1. Drożyzna, wysokie ceny	53
2. brak pieniędzy	50
3. bezrobocie, obawa przed utratą pracy	35
4. niestabilność polityczna kraju	34
5. zanieczyszczenie środowiska naturalnego	16
6. choroby w rodzinie	11
7. zagrożenie przestępczością	10
<u>8. trudna sytuacja mieszkaniowa</u>	<u>9</u>
9. złe funkcjonowanie służby zdrowia	9
10. brak telefonów, utrudniona łączność	7
11. biurokracja, zła działalność urzędów	7
12. brak czasu wolnego	6
13. niezyczliwość ludzka, nietolerancja	5
<u>14. obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych</u>	<u>4</u>
15. brak urządzeń komunalnych: wodociągu, kanalizacji, sieci gazowej	4

Sprawy związane z usługami, szkolnictwem, placówkami kulturalnymi, i życiem rodzinnym, tylko sporadycznie były wymieniane.

Okazuje się, że sprawy mieszkaniowe i zagrożenie przestępczością, to problemy odczuwane jako bardzo uciążliwe przez stosunkowo niewielki w skali całego kraju odsetek osób, jednak dla tych, którzy mają powody narzekać na nie lub obawiać się ich, stają się problemami ważniejszymi od innych (na liście problemów ocenianych jako uciążliwe znajdują się na miejscach: 14 i 11, a na liście spraw bardziej dokuczliwych, niż inne - odpowiednio na miejscach: 8 i 7).

Również bezrobocie, choroby w rodzinie, złe funkcjonowanie służby zdrowia i obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych należą do tej kategorii spraw.

Natomiast: sprawa telefonów, biurokracja, brak czasu wolnego, sprawy stosunków międzyludzkich, rzadziej wymieniane były wśród trzech najbardziej uciążliwych, choć dotyczą stosunkowo szerokich kręgów.

Mieszkańcy miast liczących ponad 500 tys. mieszkańców wymieniali wśród trzech najbardziej uciążliwych, następujące sprawy:

	<u>% od liczby mieszkańców dużych miast</u>
1. Drożyzna, wysokie ceny	44
2. niestabilność polityczna kraju	40
3. brak pieniędzy	40
4. bezrobocie, obawa przed utratą pracy	30
5. zanieczyszczenie środowiska naturalnego	22
<u>6. trudna sytuacja mieszkaniowa</u>	<u>16</u>
7. zagrożenie przestępczością	15
8. biurokracja, zła działalność urzędów	9
9. choroby w rodzinie	7
<u>10. obawa przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej</u>	<u>7</u>
11. złe funkcjonowanie służby zdrowia	7
12. brak telefonów, utrudniona łączność	7
13. brak czasu wolnego	7
14. niezyczliwość ludzka, nietolerancja	5

Pozostałe problemy wymieniane były sporadycznie, lub wcale nie wymieniane.

Podobnie, jak w skali całego kraju, również w dużych miastach sprawy mieszkaniowe i zagrożenie przestępczością wysunęły się na wyższe miejsca w hierarchii, gdy ograniczono wybór do trzech najważniejszych spraw.

We wszystkich jednak zestawieniach najwyższe miejsca zajmują problemy materialne rodzin.

## 2. Ocena sytuacji mieszkaniowej

W badaniu CBOS zrealizowanym w sierpniu br.<sup>2</sup> badani oceniali swoje obecne mieszkania:

- mieszkanie jest ponad potrzeby	2%
- zupełnie wystarczające	33%
- raczej wystarczające	32%
- raczej niewystarczające	19%
- zupełnie niewystarczające	13%
- inne odpowiedzi	1%

Skala jest niesymetryczna: Łagodne sformułowanie negatywnego jej krańca z pewnością zwiększyło nieco odsetki odpowiedzi po stronie negatywnej; rozbudowanie skali po stronie pozytywnej zwiększyło odsetek ocen: "zupełnie wystarczające" kosztem ocen: "raczej wystarczające".

W badaniu, które jest przedmiotem naszej relacji, pytanie postawiono w kontekście problemów uciążliwych z punktu widzenia jakości życia z zastosowaniem skali wyłącznie negatywnej. Najwyższy jej szczebel ("zupełnie nieuciążliwe") oznacza raczej brak oceny negatywnej, niż ocenę pozytywną. Ostre sformułowanie ocen skrajnie negatywnych miało na celu możliwe zmniejszenie odsetków tych ocen, chodziło bowiem o ich zróżnicowanie zależnie od problemu, którego dotyczą.

Uzyskano następujące odpowiedzi:

zupełnie nieuciążliwe	- 38%
raczej nieuciążliwe	- 32%
raczej uciążliwe	- 21%
bardzo uciążliwe	- 9%
trudno powiedzieć	- 1%

Mimo tych różnic oceny przedstawiają się podobnie: ok. 70% badanych mieszka w warunkach znośnych, ok. 30% - poniżej swoich wymagań.

Jest to stan względnie trwały: W GUS-owskich badaniach jakości życia z 1988 roku<sup>3</sup> średnia ocen własnych warunków mieszkaniowych na pięciostopniowej skali wynosiła 3,45 (ocenom najniższym przypisano wartość - 1; najwyższemu - wartość - 5), obecnie analogicznie przeliczony wskaźnik wynosi 3,67 (skalę czterostopniową przewartościowano na pięciostopniową, przy założeniu, że szczebel pośredni, tzn. o wartości 3 uzyskał 0 wskazań). Odsetki

<sup>2</sup>) Ibidem.

<sup>3</sup>) E. Sierzputowska - Jakość życia, w: "Wiadomości Statystyczne" nr 7/89.

ocen najwyższych w 1988 roku wynosiły 34%, obecnie - 38%. Różnice mogą wynikać z zastosowania różnych skal.

Wydaje się, że stan mieszkalnictwa w Polsce i aspiracje społeczne w tym zakresie nie zmieniły się w ciągu ostatnich czterech lat.

W Tab. 1 (tabele umieszczono na końcu niniejszego opracowania) przedstawiono ocenę sytuacji mieszkaniowej ludności wiejskiej oraz zamieszkałej w miastach różnej wielkości. Duże miasta wyróżniają się stosunkowo najwyższym odsetkiem ocen skrajnie negatywnych, co jednak nie oznacza, że ludność dużych miast generalnie uskarża się na swoje warunki mieszkaniowe: odsetek ocen pozytywnych jest tam na poziomie średniej krajowej. Świadczy to o bardzo zróżnicowanej sytuacji mieszkaniowej w dużych miastach, a także - o wyższym, niż gdzie indziej poziomie aspiracji mieszkaniowych.

Oceny sytuacji mieszkaniowej zróżnicowane są zależnie od takich czynników obiektywnych, jak typ mieszkania, forma własności bądź najmu, metraż przypadający na 1 osobę, stan wyposażenia w wygody.

Stan wyposażenia mieszkań sklasyfikowano w trzech kategoriach: 1. Standard najniższy, gdy w mieszkaniu nie ma nawet wody bieżącej (w próbie - 11% badanych mieszka w takich warunkach); 2. standard niepełny (46%); 3. standard pełny, tzn. w mieszkaniu jest łazienka z ciepłą wodą (z ciepłowni bądź dzięki urządzeniom takim jak np. piecyk gazowy), WC i samoczynne ogrzewanie, tzn. nie trzeba palić w piecach węglowych. (43%).

Wśród oceniających swoją sytuację jako bardzo uciążliwą i raczej uciążliwą wyróżniają się, oczywiście, osoby nie posiadające mieszkań (mieszkające u krewnych lub znajomych, lub podnajmujące mieszkania czy też pokoje). Natomiast wśród osób oceniających swoją sytuację jako raczej i zupełnie nieuciążliwą najwyższe są odsetki mieszkających w mieszkaniach własnościowych i własnych domach (Tab. 2).

Stan zagęszczenia mieszkań ma większy wpływ na ocenę własnej sytuacji mieszkaniowej, niż wyposażenie w wygody (Tab. 3 i 5). Wśród niezadowolonych dominują wyraźnie ci, którzy dysponują powierzchnią do 10 m<sup>2</sup>/os., a wśród względnie zadowolonych - osoby dysponujące powierzchnią większą, niż 20 m<sup>2</sup>/os.

Obraz zagęszczenia mieszkań respondentów zamieszkałych na wsiach i w miastach różnej wielkości przedstawia Tab. 4. Różnice są bardzo niewielkie.

Warto tu wspomnieć, że w polskich mieszkaniach średnia powierzchnia przypadająca na 1 osobę wynosi 15,5 m<sup>2</sup> w miastach a 16,5 m<sup>2</sup> na wsiach. W badanej próbie odsetek dysponujących powierzchnią powyżej 20 m<sup>2</sup>/os wśród ogółu - wynosi 33%, a w kategorii mieszkańców własnych domów - 53%. Natomiast standard wyposażenia w wygody najwyższy jest w mieszkaniach spółdzielczych.

Osoby, dla których trudna sytuacja mieszkaniowa jest jednym z głównych problemów (jednym z trzech najbardziej dokuczliwych), to najczęściej mieszkańcy zagęszczonych mieszkań: Wśród ogółu - osoby takie stanowią 9%, wśród mieszkańców mieszkań zagęszczonych (w których na osobę przypada 15 lub mniej m<sup>2</sup>). - 25%.

W tym miejscu raz jeszcze zwraca uwagę niski poziom aspiracji mieszkaniowych polskiego społeczeństwa: Gdy europejscy politycy społeczni klasyfikują mieszkania zagęszczone do 10 m<sup>2</sup>/os jako granicę patologii społecznej, w Polsce jedynie 25% spośród osób dysponujących powierzchnią do 15 m<sup>2</sup> uważa swoją sytuację mieszkaniową jako główny problem życiowy.

Najwięcej osób zadowolonych ze swojej sytuacji mieszkaniowej jest wśród osób starszych, od 60 roku życia wzwyż - 47%, wśród osób z wyższym wykształceniem - 48%, wśród osób oceniających swoją sytuację materialną jako dobrą - 55% i wśród pracujących na własny rachunek - 60%.



Bardzo niezadowoleni ze swojej sytuacji mieszkaniowej najczęściej zdarzają się w kategorii wieku: 25 - 29 lat - 22%, wśród pracujących w sektorze państwowym - 15%, wśród osób mających poczucie nędzy - 21%.

Jak wyżej wspomniano, niemal co drugi badany z wyższym wykształceniem ocenia swoje warunki mieszkaniowe jako dobre, co wydaje się oczywiste, ponieważ obiektywne wskaźniki warunków mieszkaniowych w tej kategorii są lepsze, niż dla ogółu badanych: 66% osób z wyższym wykształceniem dysponuje mieszkaniem o pełnym standardzie (wśród ogółu 43%), 24% mieszka w stosunkowo najmniej zagęszczonych mieszkaniach, tzn. liczących co najmniej 25 m<sup>2</sup>/os. (wśród ogółu 14%), 29% mieszka we własnych mieszkaniach (wykupionych od kwaterunku lub spółdzielczych własnościowych). Jednak odsetek bardzo niezadowolonych z sytuacji mieszkaniowej nieznacznie lecz konsekwentnie wzrasta ze wzrostem poziomu wykształcenia i w kategorii osób z wyższym wykształceniem wynosi 15% (wśród osób z wykształceniem podstawowym - 9%). Ta przewaga odsetków osób z wyższym wykształceniem zarówno wśród zadowolonych, jak skrajnie niezadowolonych z sytuacji mieszkaniowej wiąże się ze specyficznym, inteligentnym stylem konsumpcji, którego ważnym składnikiem są aspiracje mieszkaniowe. Podobnie wyróżniają się mieszkańcy wielkich miast od ludności zamieszkałej w mniejszych ośrodkach.

### 3. Obawy przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej

Obawę, że ich sytuacja mieszkaniowa może ulec pogorszeniu odczuwa 9% badanych jako bardzo uciążliwą i dalsze 21% jako raczej uciążliwą. W dużych miastach - odpowiednio: 16% i 20%. Obawa ta wiąże się z obecnymi warunkami mieszkaniowymi. Większość odczuwających ją osób (65%) ocenia swoje obecne warunki jako bardzo lub raczej uciążliwe.

Wśród osób, które w ogóle nie mają obecnie mieszkania (podnajmują mieszkanie, lub mieszkają czasowo u krewnych lub znajomych) - 33% ocenia swój lęk przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych jako bardzo uciążliwy, 35% - jako raczej uciążliwy; Wśród lokatorów mieszkań kwaterunkowych i zakładowych - odpowiednio: 13% i 26%; wśród lokatorów mieszkań spółdzielczych (lokatorskich): 7% i 29%. Stosunkowo najmniejsze są odsetki obawiających się pogorszenia wśród tych, którzy mieszkają w domach własnych i mieszkaniach własnościowych.

Obawy o przyszłe warunki mieszkaniowe, podobnie jak ocena obecnej sytuacji mieszkaniowej, wiążą się ze stanem zagęszczenia i standardem wyposażenia obecnych mieszkań (Tab. 6 i 7). Zbieżność obecnej i zagrażającej złej sytuacji mieszkaniowej przejawia się także w tym, że ważniejszym czynnikiem w ocenie jest metraż przypadający na osobę, niż wyposażenie w wygody. Może więc zyskałyby społeczną aprobatę sugestie niektórych znawców przedmiotu, żeby budować tańsze substandardowe mieszkania równoległe z mieszkaniem o wyższym standardzie.<sup>4</sup> Mogłoby to jednak utrwalac wzory niskiej kultury mieszkaniowej w szerokich kręgach społecznych.

Badani obawiają się dalszego zagęszczenia mieszkań w wyniku rozwoju rodziny. Świadczy o tym związek między wiekiem badanych a obawą przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej: Stosunkowo najwięcej obawiających się jest w najmłodszych grupach wieku (poniżej 30 lat - 35%). Może się to wiązać także z wyższym poziomem aspiracji mieszkaniowych ludzi młodych.

4) Prof. St. Kajfasz z IPPT PAN: "Budownictwo i gospodarka mieszkaniowa. Zagrożenie czy szansa." - referat wygłoszony na XXXVII Konferencji Naukowej Komitetu Inżynierii Łądowej i Wodnej PAN i Komitetu Nauki PZITB.

Bardziej konkretne treści obawom przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej nadały odpowiedzi na pytanie, czy badani spodziewają się w najbliższym czasie następujących zagrożeń:

% od ogółu badanych:

- utrata mieszkania, konieczność zmiany na gorsze - 3% odpowiedzi twierdzących;
- utrata szansy na własne mieszkanie - 11% odpowiedzi twierdzących;
- brak pieniędzy na opłaty za mieszkanie - 20% odpowiedzi twierdzących.

Wśród oczekujących na mieszkania spółdzielcze (7% ogółu badanych) odsetek obawiających się utraty szansy na własne mieszkanie jest szczególnie wysoki (28%). Jest to zupełnie zrozumiałe, gdyż nowe uregulowania prawne zasad kredytowania mieszkań spółdzielczych znacznie ograniczyły perspektywy tych ludzi.

Drugi istotny problem związany z przemianami zachodzącymi w gospodarce mieszkaniowej, a mianowicie tendencja do stopniowego przerzucania kosztów utrzymania i konserwacji istniejących zasobów mieszkaniowych na barki użytkowników nie dotarł jeszcze w pełni do świadomości badanych: jedynie 20% obawia się, że nie wystarczy im pieniędzy na opłaty za mieszkanie. Odsetki obawiających się nie różnią się w sposób istotny w miastach i na wsiach.

Wobec niemal powszechnych obaw przed wzrostem cen i brakiem pieniędzy (78% badanych) odsetek troszczących się o opłaty mieszkaniowe jest niewspółmiernie niski. Nie dorównuje nawet proporcji mieszkańców, którzy nie uiszczają opłat za mieszkania. Niewspółmierny jest też do skali finansowej zjawiska. Zupełnie znikomy odsetek osób, które obawiają się konieczności zamiany mieszkania - przeprowadzki do gorszego, ale tańszego potwierdza to przypuszczenie: Spółczeństwo nie myśli jeszcze o mieszkaniach w kategoriach rynkowych.

Obawy przed pogorszeniem sytuacji mieszkaniowej występują równie często wśród różnych kategorii wykształcenia czy zawodu, jedynie emeryci nieco częściej niż inni obawiają się braku pieniędzy na opłaty mieszkaniowe (26%).

Częstość występowania obaw zróżnicowana jest zależnie od statusu (formy najmu bądź własności) obecnie zajmowanego lokalu: Najczęściej występują wśród podnajemców (sublokatorów) i innych osób nie posiadających własnego mieszkania (35% obawia się utraty szansy na mieszkanie, 30% - wzrostu opłat). Wzrostu opłat obawiają się nieco częściej ci, którzy zajmują mieszkania kwaterunkowe lub zakładowe (26%) i zdecydowanie częściej ci, którzy zajmują mieszkania spółdzielcze - lokatorskie (34%).

Obawa przed wzrostem opłat za mieszkania nie ma związku ze standardem ich wyposażenia, ale występuje nieco częściej wśród lokatorów mieszkań o najmniejszej powierzchni przypadającej na osobę. Tłumaczy się to ubóstwem panującym w rodzinach wielodzietnych.

Na pytanie, czy w przypadku trudnej sytuacji materialnej zwróciliby się o pomoc do Ośrodka Pomocy Społecznej, połowa badanych odpowiedziała twierdząco:

Dane w %

- tak	- 23
- raczej tak	- 23
- raczej nie	- 22
- nie	- 24
- trudno powiedzieć	- 8

A oto powody powstrzymujące badanych od zwrócenia się o pomoc:

Odsetki od liczby tych, którzy nie zwróciliby się o pomoc:

- skrepowanie, wstyd	- 26
- niewiara, że otrzymaliby pomoc	- 10
- nadzieja, że sami poradziliby sobie	- 8
- inne	- 2

Wysokie odsetki osób, które bez zahamowań zwróciłyby się o pomoc pozwalają przypuszczać, że gdyby fundusz pomocy mieszkaniowej był wystarczający, a z drugiej strony - obawa przed wzrostem opłat za mieszkania urealniona została groźbą sankcji za niepłacenie - można by opanować zjawisko zalegania z opłatami za mieszkania.

Obawy o przyszłą sytuację mieszkaniową są związane z oceną własnej sytuacji materialnej i wiekiem badanych:

Ocena własnej sytuacji materialnej:	Dane w %	
	Odczuwający obawę przed:	
	utrata szansy na własne mieszkanie	brakiem pieniędzy na opłaty mieszkaniowe
- dobra i raczej dobra	6	5
- średnia	9	14
- raczej zła i zła	13	29
-----		
Wśród ogółu badanych:	11	20

Najbiedniejsi najintensywniej odczuwają oba rodzaje obaw, częściej jednak - obawę przed wzrostem opłat za mieszkanie. Do kupna nowego mieszkania aspirują rzadko, toteż tylko 13% spośród nich obawia się utraty tej szansy. Zresztą, utrata szansy na własne mieszkanie nie jest identyczna z załamaniem się szansy na jego nabycie, osoby starsze mogą stracić tę szansę w inny sposób (niemożność utrzymania mieszkania, zabór przez rodzinę).

W kategoriach wieku - obawę przed wzrostem opłat odczuwa jedynie 11% najmłodszych respondentów (do 24 lat), podczas gdy wśród osób po 50 roku życia - 25%. Młodzi częściej odczuwają potrzebę zdobycia własnego mieszkania, niż troskę o opłaty mieszkaniowe.

Zbiorowości: oczekujących na mieszkanie spółdzielcze i obawiających się utraty szansy na własne mieszkanie, nie są identyczne: kategoria obawiających się jest liczniejsza i pod względem struktury wieku znacznie "starsza":

Wiek: lat:	Dane w %	
	Oczekujący na mieszkanie spółdzielcze	odczuwający obawę przed utratą szansy na własne mieszkanie
16 - 24	21	22
25 - 29	19	12
30 - 39	39	29
40 - 49	14	11
50 - 59	2	11
60 i więcej	5	15

Wynika stąd, że osoby starsze, choć nie oczekują na mieszkanie spółdzielcze, odczuwają lęk o innym charakterze: boją się prawdopodobnie aneksji własnego mieszkania przez młodsze pokolenia.

#### **4. Deklarowana gotowość zainwestowania pieniędzy dla poprawy własnej sytuacji mieszkaniowej**

Istnieją obecnie cztery realne sposoby zdobycia nowego mieszkania: uzyskanie kredytu hipotecznego, indywidualna budowa własnego domu, kupno mieszkania na wolnym rynku, oraz droga pośrednia: wykupienie na własność obecnie zajmowanego mieszkania komunalnego po stosunkowo niskiej cenie, a następnie - drogą kupna-sprzedaży na wolnym rynku, wymiana tego mieszkania na lepsze. Ten ostatni sposób jest stosunkowo najtańszy, jednak realny tylko wtedy, gdy obecnie zajmowane mieszkanie posiada takie walory, które pozwolą sprzedać je z zyskiem. Można, oczywiście, otrzymać lub przekazać mieszkanie w spadku, ale i w tym celu spadkodawca musi mieć mieszkanie własne, bądź własnościowe.

Aby poznać skalę tych zjawisk, tj. inwestycji planowanych i już dokonanych (czy choćby rozpoczętych), przedstawiono badanym listę 9 rodzajów przedsięwzięć finansowych, mogących przynieść korzyści, w tym - 5 o charakterze mieszkaniowym; i proszono o odpowiedź, czy planują w najbliższym czasie takie właśnie przedsięwzięcia, a może już ich dokonali.

Uzyskano następujące odpowiedzi:

	<u>Dane w %</u>	
	Inwestycje dokonane lub rozpoczęte	Inwestycje planowane
- wziąć mieszkaniowy kredyt hipoteczny	1	2
- spłacić do końca mieszkanie spółdzielcze	8	2
- wykupić na własność zajmowane mieszkanie kwa- terunkowe lub zakładowe	2	5
- kupić mieszkanie na wolnym rynku	1	2
- rozpocząć budowę domu (willi)	3	3
- inne przedsięwzięcia	4	8

W treści pytania nie określono terminu, w jakim zamierzone inwestycje miałyby być podjęte, odpowiedzi mają więc charakter niezobowiązujących deklaracji. Należy je traktować jako zamiary o różnych etapach konkretyzacji, jednak w większości przypadków poważnie brane pod uwagę.

Ogółem - 14% badanych dokonało (lub przynajmniej rozpoczęło) inwestycji mieszkaniowych, a dalszych 13% zamierza zainwestować pieniądze w mieszkanie.

Wśród planowanych inwestycji mieszkaniowych zwraca uwagę wykup mieszkań kwaterunkowych lub zakładowych a także budownictwo indywidualne. W miastach o różnej wielkości równomiernie rozłożone są odsetki planujących wykup mieszkania kwaterunkowego, ale dotąd dokonywano tego zakupu najczęściej w dużych miastach: wśród ogółu badanych - 2,4%, w miastach liczących ponad 500 tys. mieszk. - 7,3%. Budowę domu podjęło dotąd 4,3% mieszkańców wsi oraz 2,2% mieszkańców miast; zamierzają podjąć - mieszkańcy miast i wsi w jednakowych mniej więcej proporcjach.

Im gorzej oceniają badani swoją sytuację mieszkaniową, tym częściej gotowi są podjąć inwestycje mieszkaniowe:

Wśród oceniających sytuację mieszkaniową, jako:

	<u>Dane w %</u>
- bardzo uciążliwą	24
- raczej uciążliwą	17
- raczej nieuciążliwą	11
- zupełnie nieuciążliwą	9

Odsetek ten jest najwyższy wśród osób traktujących swoje kłopoty mieszkaniowe poważniej, niż inne (stawiających je na pierwszych miejscach w hierarchii trudności życiowych) - 26%.

Osoby oceniające swoją sytuację materialną jako dobrą i raczej dobrą nieco częściej, niż inne dokonują i zamierzają dokonać inwestycji mieszkaniowych, jednak analiza staty-

styczna nie wykazuje tej zależności dobitnie: prawdopodobnie dlatego, że inwestycje te wymagają wielkich nakładów finansowych, które zachwiać mogą budżetami nawet najbogatszych, toteż ci, którzy podejmują ten wysiłek finansowy poza tym czują się dość ubogo. Sama jednak decyzja podjęcia tego wysiłku świadczy o znacznie wyższym, niż przeciętny statusie majątkowym. O poczuciu ubóstwa osób, które podjęły wysiłek finansowy dla poprawy swoich warunków mieszkaniowych mówią także wyniki innych badań: w ankiecie rozesłanej do rodzin, które zasiedliły mieszkania spółdzielcze w 1991 roku, zrealizowanej przez Instytut Gospodarki Mieszkaniowej, jedynie 3% badanych oceniło swoją sytuację materialną jako wyższą, niż średnia (w naszym badaniu reprezentatywnym dla ogółu dorosłych mieszkańców kraju - 11%); poniżej średniej - 63% (w ogólnopolskim - 44%). Wśród tych, którzy zasiedlili mieszkania spółdzielcze w 1991 roku 91% uznało, że koszty uzyskania mieszkania były dla nich dużym wysiłkiem finansowym. Badani zaciągali na ten cel pożyczki a ponadto - 17% zarobiło pieniądze za granicą<sup>5)</sup>.

Wracając do relacjonowanego badania BSE należy jeszcze dodać, że wśród osób pracujących na własny rachunek deklaracje inwestycji mieszkaniowych zdarzają się najczęściej: 18% spłaciło lub zamierza spłacić w najbliższym czasie mieszkanie spółdzielcze, 13% - rozpocząć budowę domu, 7% - wziąć kredyt hipoteczny na mieszkanie.

Większą niż przeciętna gotowością inwestowania w przedsięwzięcia mieszkaniowe wyróżniają się także osoby z wyższym wykształceniem: spłata mieszkania spółdzielczego - 21%, wykup na własność mieszkania kwaterunkowego - 16%. kredyt hipoteczny - 6%.

W otwartym (nieskategoryzowanym) pytaniu: Na co poświęciłby badany sumę 50 mln. zł., gdyby miał ją do dowolnej dyspozycji, padały następujące odpowiedzi:

Dane w %

- remont, modernizacja mieszkania, domu	14
- urządzenie, umeblowanie mieszkania	11
- kupno samochodu	11
- potrzeby bieżące (lepsze życie, żyć mniej oszczędnie, odzież, itp.)	9
- różne formy oszczędności (zabezpieczenie starości, na czarną godzinę, wpłata do PKO, akcje, obligacje itp.)	8
- budowa domu ( rozpoczęcie budowy, dokończenie budowy, kupno materiałów budowlanych itp.)	8
- inwestycje na działalność gospodarczą (nie rolniczą)	7
- inwestycje w gospodarstwo rolne	5
- leczenie	5
- wykupienie na własność mieszkania obecnie zajmowanego	5
- poprawa warunków mieszkaniowych własnych lub swoich dzieci (gdy nie wiadomo, jaki sposób poprawy respondent ma na myśli)	11
- przyjemności, podróże	4
- inne cele	10

Chęć poprawy warunków mieszkaniowych jest w powyższym zestawieniu dominująca, jednak widać z niego również, jak wielu badanych nie może nawet aspirować do zaspoko-

<sup>5)</sup> Instytut Gospodarki Mieszkaniowej - "Sprawy mieszkaniowe" - zeszyt 3/1992.

jenia potrzeb mieszkaniowych, gdyż nie wystarcza im pieniędzy na wydatki codzienne i leczenie.

### 5. Własnościowa forma mieszkania jako wartość

Więcej, niż połowa badanych odpowiedziała twierdząco na pytanie, czy zależy im na własnościowej formie mieszkania:

	<u>Dane w %</u>
- zależy na mieszkaniu własnościowym -	61
- nie zależy	34
- nie zależy, ale nie ma szansy na inne -	3
- brak odpowiedzi	2

Do własnościowej formy mieszkania przywiązują wagę zarówno ci, którzy obecnie zajmują takie mieszkanie, jako właściciele lub współmieszkańcy (59%), jak ci, którzy zajmują mieszkania komunalne: kwaterunkowe, zakładowe lub spółdzielcze (64%). Wśród osób, które w ogóle nie mają mieszkania: ani własnego, ani czynszowego, niemal wszyscy odpowiadają, że nie mają wyboru: nie mają szansy na inne, niż własnościowe mieszkanie (95%).

Chęci posiadania własnościowego mieszkania nie zawsze łączą się z możliwościami: Tylko 17% przywiązujących wagę do własnościowej formy mieszkania zamierza zainwestować pieniądze w przedsięwzięcia o charakterze mieszkaniowym prowadzące do zdobycia takiego mieszkania (jest to odsetek nieznacznie tylko większy, niż wśród ogółu - 13%).

Najwyższe odsetki osób, dla których mieszkanie własnościowe jest wartością, występują wśród osób z wyższym wykształceniem (70%). Wszystkie analizy statystyczne wskazują, że wykształcenie jest kryterium najsilniej różnicującym aspiracje mieszkaniowe.

Właścicielom firm prywatnych także nieco bardziej, niż innym zależy na posiadaniu mieszkania na własność (68%). Natomiast w grupach wieku wyróżniają się najmłodsi (do lat 24) jako ci, dla których mieszkanie własnościowe nie przedstawia szczególnej wartości. W tej kategorii jedynie 45% chciałoby mieć mieszkanie własnościowe. Młodzi chcieliby przede wszystkim mieć mieszkanie, nie koniecznie własnościowe.

W otwartym pytaniu (bez proponowanych kategorii odpowiedzi), badani, którym zależy na własnościowej formie mieszkania, podali następujące powody:

% od liczby osób, którym zależy na mieszkaniu własnościowym:

- Pewność, że nikt nie odbierze, nie wymówi	14
- Dziedziczenie, możliwość przekazania w spadku	12
- Poczucie własności (bez bliższych objaśnień; wypowiedzi typu: "zawsze lepiej mieć własne")	10
- Wartość rynkowa (jest to inwestycja, można sprzedać, kupić itp.)	7
- Konieczność: Brak innych możliwości (na wsiach)	6
- Niezależność od sąsiadów, otoczenia - niechęć do mieszkania w bloku	5
- Niezależność od administracji	3
- Brak ograniczeń metrażowych, własnościowe może być większe	3
- Inne odpowiedzi	8
- Brak odpowiedzi	39

Jest sprawą godną rozważenia, które z tych warunków mogłyby spełniać mieszkania niewłasnościowe przy odpowiednich regulacjach prawnych. Dla wielu przecież badanych, szczególnie młodych, zdobycie własnościowego mieszkania nie jest celem, ale koniecznością.

W przytoczonych wyżej wypowiedziach niebagatelne miejsce zajmują mieszkania traktowane jako dobro, które można przekazać lub sprzedać.

## **6. Stosunek społeczeństwa do urynkwienia mieszkań**

W ankiecie postawiono pytanie: "Istnieją różne opinie na temat całkowitego zniesienia dotacji państwowych i kształtowania się cen mieszkań według praw rynkowych. Czy Pan(i) osobiście opowiada się za, czy przeciwko urynkwieniu mieszkań?". Przewidując, że problem jest dla większości badanych zanadto abstrakcyjny, zanim proszono o odpowiedź, przedstawiono po kilka argumentów teoretycznych zwolenników i przeciwników urynkwienia.

Zwolennicy:

1. Każdy będzie miał takie mieszkanie, na jakie go stać, nie będzie przywilejów i znajomości.
2. Rozwinie się budownictwo mieszkaniowe, bo stanie się bardziej rentowne.
3. Dotowanie budownictwa jest obecnie zbyt wielkim obciążeniem dla budżetu państwa.
4. Krótszy będzie okres oczekiwania na mieszkanie.

Przeciwnicy:

5. Ludzie, których dotąd stać było na mieszkanie spółdzielcze, stracą szansę na jakiegokolwiek mieszkanie.
6. Budownictwo mieszkaniowe nie rozwinie się, ale całkiem upadnie.
7. Zwiększy się liczba bezdomnych, dla których państwo będzie musiało budować przytułki.
8. Będzie to niehumanitarne, związane z krzywdą ludzką.



Było to, oczywiście, tylko częściowe przybliżenie problemu: większość badanych z pewnością nie zdaje sobie sprawy z wielkości liczb charakteryzujących dotacje do budownictwa, czy też faktycznych kosztów budowy mieszkań.

Na charakter odpowiedzi złożyła się więc fragmentaryczna wiedza na temat skutków społecznych urynkwienia (zawarta w przedstawionych argumentach) oraz doświadczenia własne, krewnych i znajomych.

Odpowiedzi były następujące:

<u>Dane w %</u>	
- zdecydowanie za urynkwieniem -	10
- raczej za urynkwieniem	26
- raczej przeciw	29
- zdecydowanie przeciw	19
- trudno powiedzieć	16

Teoretycznie więc podchodząc do problemu, co trzeci badany opowiada się za całkowitym urynkwieniem mieszkalnictwa, a co drugi - przeciwko.

Każdy respondent, niezależnie od generalnego stanowiska, mógł wybrać z załączonej listy te wszystkie argumenty, które uwzględnił, podejmując wybór odpowiedzi. A oto odsetki osób, przychylających się do przedstawionych argumentów:

<u>Dane w %</u>	
- Ludzie, których dotąd stać było na mieszkanie spółdzielcze, stracą szansę na jakiegokolwiek mieszkanie	46
- zwiększy się liczba bezdomnych, dla których państwo będzie musiało budować przytułki	46
- każdy będzie miał takie mieszkanie, na jakie go stać, nie będzie przywilejów i znajomości	38
- będzie to niehumanitarne, związane z krzywdą ludzką	25
- krótszy będzie okres oczekiwania na mieszkanie	22
- budownictwo mieszkaniowe nie rozwinie się, ale całkiem upadnie	17
- rozwinie się budownictwo mieszkaniowe, bo stanie się bardziej rentowne	15
- dotowanie budownictwa jest obecnie zbyt wielkim obciążeniem dla budżetu państwa	12

Z własnej inicjatywy 27% badanych dopisało jeszcze jeden argument przeciwko urynkwieniu, mianowicie obawę, że wpłynie to na wzrost cen mieszkań, co w przybliżeniu pokrywa się z argumentem nr 5 z przedstawionej respondentom listy.

Najbardziej przekonujące były więc argumenty, w których przewiduje się narastanie problemu mieszkaniowego, zwiększenie trudności mieszkaniowych oraz względy humanitarne z tym związane.

Z argumentów przemawiających za urynkwieniem wybierano najczęściej te, które sprawdziły się w dziedzinie handlu towarami powszechnego użytku: dewaluację przywilejów i znajomości oraz dostępność dóbr takich, na jakie kogo stać.

Z dwóch przeciwstawnych zdań na temat związków urynkwienia z rozwojem budownictwa mieszkaniowego - nieco więcej zwolenników miało to, które przewiduje, że urynkwienie nie będzie sprzyjało rozwojowi budownictwa, niż przewidywanie odwrotne. Różnice jednak zdań w tej kwestii są tak niewielkie, że opinie można uznać za równo podzielone.

Postawy wobec urynkowienia w sferze mieszkaniowej zróżnicowane są przede wszystkim zależnie od oceny własnej sytuacji materialnej: Wśród tych, którzy oceniają ją pozytywnie - za urynkowaniem opowiada się (zdecydowanie lub raczej) 55%, natomiast wśród źle sytuowanych - jedynie 28% (Tab. 8). Jako informację uzupełniającą można tu podać, że wśród tych, którzy wykupili od kwaterunku mieszkania na własność 50% opowiada się za urynkowaniem. Gotowość do akceptacji przemian rynkowych wiąże się z poziomem życia ludności a więc ubóstwo jest główną barierą dla tych przemian.

Subiektywne oceny własnej sytuacji mieszkaniowej nie mają istotnego wpływu na stosunek do urynkowienia, jednak czynniki obiektywne określające potrzeby mieszkaniowe mają tu pewien wpływ: wśród tych, którzy nie mają żadnego mieszkania 52%, a wśród oczekujących na mieszkanie spółdzielcze - 41% zdecydowanie lub raczej zaaprobowałoby urynkowanie.

Nie bez znaczenia jest tu także kryterium wykształcenia: Im wyższy jego poziom, tym więcej jest zwolenników urynkowienia (Tab. 9). Wśród osób z wyższym wykształceniem za urynkowaniem opowiada się 50%.

Można więc wnioskować, że urynkowanie znajduje stosunkowo więcej zwolenników wśród osób zamożnych a także najbardziej zainteresowanych poprawą swoich warunków mieszkaniowych.

Stosunek do urynkowienia nie zależy od miejsca zamieszkania: proporcje zwolenników i przeciwników urynkowienia są niemal identyczne na wsi i w miastach, mimo, że waga problemu w obu tych środowiskach jest tak bardzo różna. Tłumaczyć to można dwojako: albo czysto teoretycznym potraktowaniem problemu przez respondentów wiejskich albo też licznymi związkami rodzinnymi między ludnością miejską i wiejską.

## PODSUMOWANIE

Wnioski, jakie nasuwa materiał uzyskany w badaniu w skrócie przedstawiają się następująco:

1. Podobnie, jak obiektywne warunki mieszkaniowe od lat nie ulegają zasadniczym zmianom, tak i subiektywne oceny warunków mieszkaniowych są w Polsce stabilne.

2. Około 30% dorosłych mieszkańców kraju jest względnie zadowolonych ze swoich warunków mieszkaniowych, 70% - mieszka poniżej poziomu swoich potrzeb. Dla 12% sytuacja mieszkaniowa jest bardzo uciążliwa (w dużych miastach - dla 25%); a dla 9% - jest ona jednym z trzech najbardziej dotkliwych problemów życiowych (w dużych miastach - dla 16%).

3. O niezadowoleniu z warunków mieszkaniowych częściej decyduje stan zagęszczenia mieszkań, niż niepełny standard wyposażenia ich w wygody.

4. Obok warunków obiektywnych na zadowolenie bądź niezadowolenie z warunków mieszkaniowych wpływa waga, jaką przywiązuje się do komfortu mieszkaniowego w hierarchii pożądaných dóbr. Ta subiektywna wartość mieszkania sprawia, że mieszkańcy dużych miast i osoby z wyższym wykształceniem, częściej, niż inni wyrażają niezadowolenie, choć obiektywnie mają takie same, bądź lepsze warunki mieszkaniowe.

5. Więcej, niż połowa dorosłych obywateli chciałaby mieć mieszkanie własnościowe (własne). Ci, którzy mają takie mieszkanie, częściej, niż inni wykazują zadowolenie z warunków mieszkaniowych. Osoby młode, nie posiadające swoich mieszkań, stosunkowo rzadko chciałyby mieć mieszkanie własnościowe, częściej natomiast mówią, że nie mają szans na inne.

6. Obawa przed pogorszeniem warunków mieszkaniowych, to najczęściej lęk przed dalszym zagęszczeniem mieszkań oraz przed wzrostem opłat za mieszkanie. Nie stwierdzono natomiast obaw, że trzeba będzie zmienić mieszkanie na gorsze, lecz tańsze

7. Co trzeci badany opowiada się za pełnym urynkowaniem mieszkalnictwa, jednak co drugi jest temu przeciwny. Główną barierą jest obawa przed wzrostem cen mieszkań.