

GOSPODARKA I FINANSE

POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE

Eksperyment bez happy endu

**Bartosz Machalica, Paulina Nowak,
Przemysław Potocki**
luty 2023



Dla 60% osób badanych mieszkanie jest prawem człowieka. Po drugiej stronie – zwolenników uznania mieszkania tylko i wyłącznie za towar rynkowy – jest 12,7% osób.



Dwie trzecie osób ankietowanych ocenia negatywnie działania władz publicznych – zarówno administracji rządowej jak i samorządowej – w zakresie polityki mieszkaniowej.



W perspektywie pięciu lat większość osób badanych chce posiadać mieszkanie na własność. Najem traktowany jest jako rozwiązanie tymczasowe.

GOSPODARKA I FINANSE

POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE

Eksperyment bez happy endu

we współpracy z



CENTRUM IM. IGNACEGO DASZYŃSKIEGO
Centre for Progressive Studies

Spis treści

1	WPROWADZENIE	3
	Metodologia	5
2	ANALIZA	6
2.1	Ocena działań władz publicznych w zakresie krajowej polityki mieszkaniowej – aspekt ogólny tej polityki	6
2.2	Ocena działań władz publicznych w zakresie lokalnej polityki mieszkaniowej – aspekt lokalny tej polityki	7
2.3	Ocena działań władz publicznych w zakresie lokalnej polityki mieszkaniowej – aspekt ogólny tej polityki w ostatnich pięciu latach	7
2.4	Ocena działań władz publicznych w zakresie lokalnej polityki mieszkaniowej – aspekt lokalny tej polityki w ostatnich pięciu latach ...	8
2.5	Ocena rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej – dopłaty do zakupu mieszkania/domu (wkład własny)	9
2.6	Ocena rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów	9
2.7	Ocena rozwiązań z zakresu polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań komunalnych bez możliwości ich późniejszego wykupu	11
2.8	Ocena priorytetów władz publicznych w zakresie hierarchii celów polityki mieszkaniowej – kwestia dochodów obywateli	12
2.9	Warunki mieszkaniowe osób badanych – powierzchnia użytkowa	12
2.10	Warunki mieszkaniowe osób badanych – liczba osób w gospodarstwie domowym	13
2.11	Warunki mieszkaniowe osób badanych – liczba domowników poniżej 18. roku życia	14
2.12	Ocena jakości życia w okolicy – stan techniczny budynku	15
2.13	Ocena jakości życia w okolicy – ogólny stan techniczny lokalu	15
2.14	Ocena jakości życia w okolicy – aspekt komunikacyjny	16
2.15	Ocena jakości życia w okolicy – dostęp do usług publicznych	16
2.16	Ocena jakości życia w okolicy – bezpieczeństwo w najbliższej okolicy ...	18
2.17	Ocena jakości życia w okolicy – jakość bezpośredniej okolicy.....	19

2.18	Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych	19
2.19	Zmiana miejsca zamieszkania	21
2.20	Najem a własność – preferencje	21
2.21	Zmiana warunków mieszkaniowych w przeciągu pięciu lat	21
2.22	Trudności związane z utrzymaniem domu/mieszkania	22
2.23	Prognozy dotyczące poprawy sytuacji mieszkaniowej	23
2.24	Dom do 70 m ² bez pozwolenia	25
2.25	Czy chcemy płacić za zielone domy?	25
2.26	Mieszkanie prawem czy towarem?	25
2.27	Jak opodatkować nieruchomości?	26
2.28	Czy wolno eksmitować na bruk?	29
2.29	Mieszkania dla uchodźców z Ukrainy	30
2.30	Czy pomagać kredytobiorcom?	30
3	PODSUMOWANIE	32
4	REKOMENDACJE	34
	Spis wykresów i tabel	35

1

WPROWADZENIE

Polityka mieszkaniowa w Polsce jest tym obszarem polityki publicznej, którego ustrojodawca w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z 2 kwietnia 1997 roku nie pominął, wskazując w jej artykule 75 ust 1., że „[w]ładze publiczne prowadzą politykę sprzyjającą zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałając bezdomności, wspierając rozwój budownictwa socjalnego oraz popierając działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania”. Jasna jest zatem podstawa konstytucyjna, na bazie której mogą konkretyzować się ramy instytucjonalne – w formie przepisów ustawowych – mające na celu zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych obywateli. W programach wyborczych i *exposé* poszczególnych premierów polityka mieszkaniowa była wymieniana na poziomie deklaracji programowych jako element przyszłej agendy, którą poszczególne ekipy rządzące chciały realizować¹. Sfera deklaracji w tej sprawie w każdym kolejnym cyklu wyborczym była konfrontowana z realiami budżetowymi i oczekiwaniami elektoratów partii rządzących. Ostatecznie w rywalizacji o pierwszeństwo mieszkania jako prawa człowieka nad rynkową grą podaży i popytu zazwyczaj nad potrzebami społecznymi zwyciężał rynek.

Trzeba zauważyć, że po 1989 roku zakres stosowanych instrumentów krajowej polityki mieszkaniowej był różnicowany pod kątem rodzaju stosowanych narzędzi (odnosił się zarówno do strony popytowej jak i podaźowej sytuacji na rynku mieszkaniowym), grup docelowych pomocy udzielanej obywatelom w obszarze zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (z przewagą gospodarstw średnio zamożnych i zamożnych jako adresatów tej pomocy). W literaturze przedmiotu poświęconej tej tematyce wskazuje się na trzy główne grupy obszarów stosowania instrumentów polityki mieszkaniowej w wymiarze krajowym:

1. wsparcie własności (m.in. duża ulga budowlana w latach 1992–2001, ulga PIT na zakup gruntu w latach 1992–2001, ulga odsetkowa w latach 2000–2008, program „Rodzina na Swoim” w latach 2006–2012),
2. wsparcie najmu (m.in. ulga PIT na czynszowe budownictwo na wynajem w latach 1992–2001, Fundusz Mieszkań na Wynajem od 2014 roku),
3. wsparcie działań remontowych (ulga remontowa w latach 1992–2005, Fundusz Termomodernizacji i Remontów od 2008 roku)².

Te wymienione przykłady instrumentów oddziaływały w ograniczonym zakresie na ogólną sytuację mieszkaniową Polek i Polaków, miały charakter bardziej sektorowy niż tworzący możliwości rozwiązania strukturalnych problemów, z którymi muszą zmierzyć się od lat decydenci polityczni i urzędnicy odpowiedzialni za politykę mieszkaniową na szczeblu ogólnopolskim bądź lokalnym.

Wydaje się bowiem, że w zbyt małym stopniu zwracano uwagę na konieczność trwałego wpisania do katalogu głównych celów polityki mieszkaniowej dążenia do pełnego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach w ramach społecznej polityki mieszkaniowej, której adresatem są gospodarstwa domowe niemogące samodzielnie pozwolić sobie na zakup mieszkania lub na jego wynajem na wolnym rynku. Według danych GUS (stan na 31 grudnia 2021) na najem socjalny lokali oczekiwało 129 tys. gospodarstw domowych, z czego 110 tys. w miastach (86% ogółu) oraz 18 tys. na wsi³. Skala wyzwań stojących przed instytucjami państwowymi i samorządowymi, które mogą być inicjatorami i realizatorami społecznej polityki mieszkaniowej, jest zatem nadal znacząca. Rozwiązanie tego problemu wymaga współdziałania różnych segmentów władzy publicznej o charakterze długoterminowym, wykraczającym poza bieżące spory polityczne i logikę konfliktu ideologicznego.

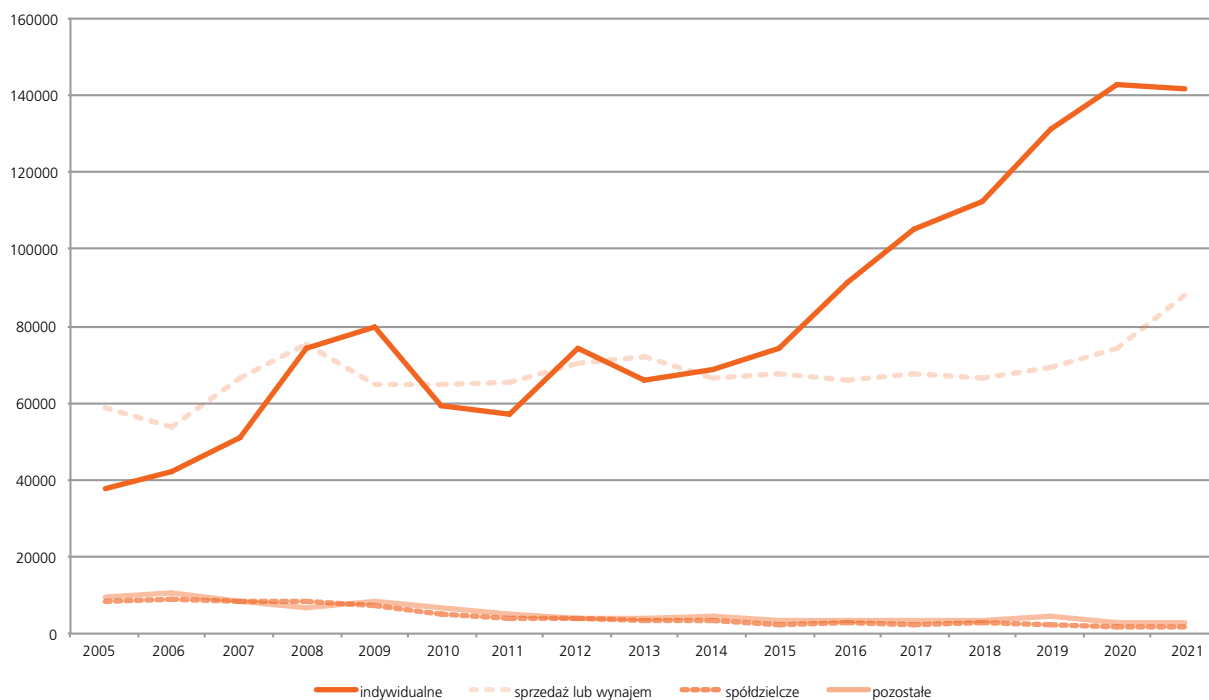
W latach 2010–2015 sytuacja polskiego rynku mieszkaniowego pod względem dostępnych zasobów mieszkaniowych zmieniała się w sposób ewolucyjny w wymiarze ilościowym: w 2010 roku było 13470 tys. mieszkań, w 2015 roku 14119 tys. mieszkań, w roku 2020 z kolei 15015 tys. przy utrzymaniu się w tych latach na podobnym poziomie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania w m² od 72,3 m² w 2010

¹ Zob. Joanna Marszałek-Kawa, Piotr Siemiątkowski (red.), *Exposé Prezesów Rady Ministrów 1989–2019*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń 2020, doi: <http://doi.org/10.15804/expo.prem.2020>.

² Kamil Nowak, *Krajowy i lokalny wymiar polityki mieszkaniowej*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Instytut Geografii Społeczno-Ekonomicznej i Gospodarki Przestrzennej UG, Warszawa-Kraków 2021, s. 61, https://irmir.pl/wp-content/uploads/2021/12/K_Nowak_Krajowy_i_lokalny_wymiar_polityki_mieszkaniowej-1.pdf (dostęp: 14.08.2022).

³ GUS, *Gospodarka mieszkaniowa i infrastruktura komunalna w 2021 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022, s. 15.

Wykres 1
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2005–2021, okres I–XII



Źródło: opracowanie własne na podstawie GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–lipiec 2022 roku. Tabele w formacie XLSX*, 22.08.2022, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5478/5/129/1/budownictwo_mieszkaniowe_w_okresie_styczen-lipiec_2022_r.xls (dostęp: 23.08.2022).

do 74,5 m² w 2020 roku⁴. Te dane statystyczne oczywiście nie odzwierciedlają złożoności sytuacji mieszkaniowej poszczególnych grup wiekowych, społecznych lub zawodowych. Inaczej bowiem przedstawiają się możliwości zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez osoby mieszkające w metropoliach takich jak Warszawa, Gdańsk, Wrocław, Kraków, a zupełnie inna jest sytuacja osób mieszkających na wyludniających się wiejskich obszarach Podlasia. Trudno zatem o sformułowanie jednoznacznej i uniwersalnej recepty na rozwiązanie wszystkich wyzwań stojących przed krajową i lokalną polityką mieszkaniową. Dwa czynniki warunkujące tę sytuację mają jednak charakter uniwersalny:

1. prymat wolnego rynku nad regulacją dostępu do mieszkania metodami prawno-administracyjnymi ze strony państwa,
2. pogarszająca się sytuacja ludnościowa Polski.

Koordinacja instrumentów służących minimalizacji negatywnych skutków tych dwóch wyzwań będzie stanowiła jedno z kluczowych wyzwań polityki mieszkaniowej w perspektywie średnio i długoterminowej dla kolejnych rządów.

Ustabilizowanie poziomu wzrostu cen transakcyjnych mieszkań na rynku komercyjnym wydaje się tym wyzwaniem, które w perspektywie krótkoterminowej (do pięciu lat) powinno być przedmiotem zainteresowania władzy publicznej zarówno w wymiarze prawnym jak i administracyjnym. Na skutek

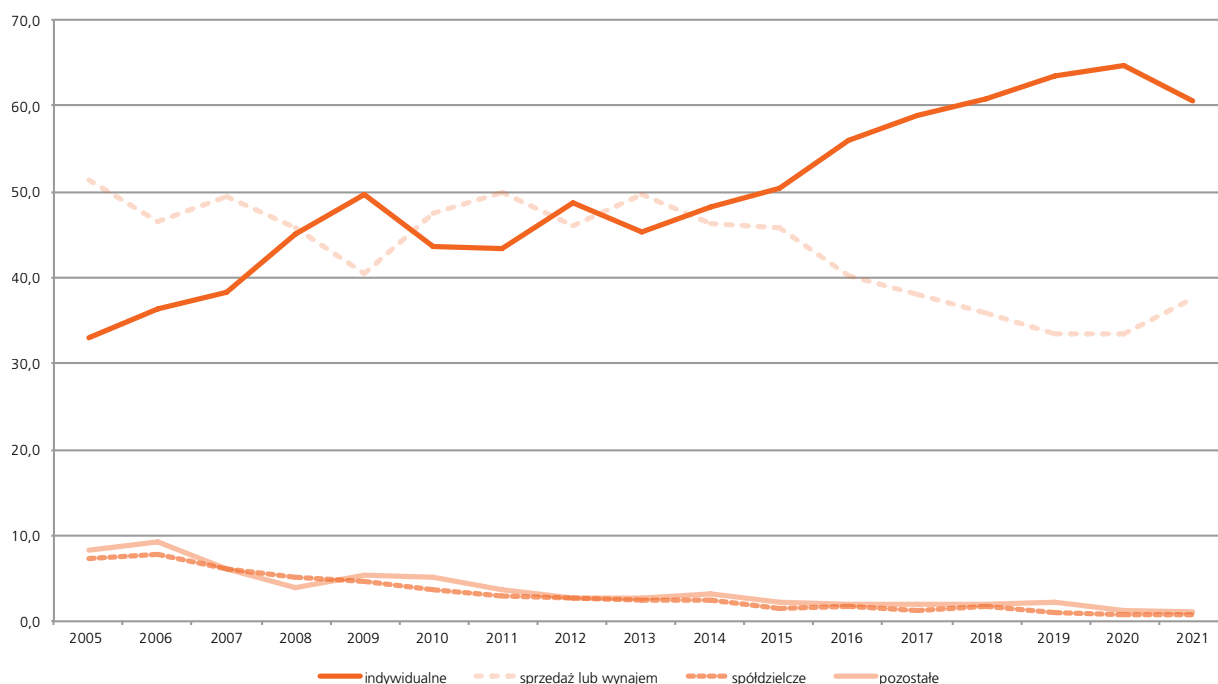
spadku wysokości stóp procentowych w ostatnich latach wzrosła dostępność kredytów hipotecznych, co w podwójny sposób stymulowało popyt mieszkaniowy na rynku komercyjnym, ponieważ zwiększyło grupę osób posiadających zdolność kredytową i zwiększyło skalę zainteresowania inwestowaniem w zasoby mieszkaniowe (inwestycyjny motyw zakupu mieszkania na wynajem), zarówno wśród inwestorów indywidualnych jak i instytucjonalnych⁵. Efekty tych zmian w polityce stóp procentowych banku centralnego są odzwierciedlone w danych statystycznych GUS, ponieważ począwszy od 2016 roku liczba mieszkań budowanych na sprzedaż lub wynajem wyraźnie przekroczyła liczbę innych kategorii mieszkań i w latach 2016–2021 była to ponad połowa mieszkań oddanych do użytku. Szczegóły dynamiki czasowej tego procesu są przedstawione na wykresie 1 (ujęcie liczbowe) i wykresie 2 (dane w procentach). Budownictwo mieszkaniowe w Polsce również zareagowało na ten proces (swoją rolę odegrała także inflacja) przez wzrost przeciętnych kosztów budowy 1 m² powierzchni mieszkaniowej w budownictwie wielorodzinnym (dane z IV kwartału) z 3829 zł w 2011 roku do 5134 zł w roku 2021⁶. Skala tego wzrostu cen jest zatem bardzo duża i na pewno wymaga rozważenia zastosowania instrumentów interwencyjnych polityki publicznej w celu korekty skutków wystąpienia tego niekorzystnego – z punktu widzenia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli – zjawiska.

⁴ GUS, *Mały Rocznik Statystyczny Polski*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2022, s. 182.

⁵ *Sprawozdanie z realizacji działań w ramach Narodowego Programu Mieszkaniowego w 2021 roku*, Warszawa, marzec 2022, s. 165, <https://www.gov.pl/attachment/79bdf629-905d-49ec-8845-df507f370c66> (dostęp: 11.08.2022).

⁶ Tamże, s. 14.

Wykres 2
Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2005–2021,
okres I–XII – dane w procentach



Źródło: obliczenia i opracowanie własne na podstawie GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w okresie styczeń–lipiec 2022 roku. Tablice w formacie XLSX*, 22.08.2022, https://stat.gov.pl/download/gfx/portalinformacyjny/pl/defaultaktualnosci/5478/5/129/1/budownictwo_mieszkaniowe_w_okresie_styczen-lipiec_2022_r.xls (dostęp: 23.08.2022).

Wyniki badań opinii publicznej z 2022 roku, które dotyczą oceny polityki mieszkaniowej, wskazują, że większość dorosłych obywateli naszego kraju oczekuje aktywnej roli państwa w tym obszarze w postaci ułatwienia ludziom zakupu własnych mieszkań, budowy domu (55% wskazań), z kolei 23% osób badanych oczekiwało wsparcia budowy mieszkań na wynajem w przystępnej cenie z możliwością ewentualnego wykupu, a 22% respondentów chciało wsparcia budownictwa komunalnego dla osób mniej zamożnych⁷. Społeczna akceptacja dla podjęcia przez państwo bardziej energicznych działań w obszarze polityki mieszkaniowej jest zatem możliwa. Kierunki tych działań powinny być oparte na doświadczeniach, które niosą ze sobą stosowane w ostatnich latach instrumenty polityki mieszkaniowej, takie jak chociażby rządowy Program „Mieszkanie Plus”, który dotychczas nie spełnił pokładanych w nim oczekiwań⁸. Konieczna jest zatem korekta skali oraz rodzajów stosowanych instrumentów polityki mieszkaniowej, która w większym stopniu będzie uwzględniała potrzeby mieszkaniowe obywateli niż interesy ekonomiczne podmiotów będących beneficjentami traktowania mieszkania jako dobra rynkowego.

Metodologia

Badanie ilościowe koncentrowało się na diagnozie oczekiwań Polek i Polaków (z uwzględnieniem wieku, miejsca za-

mieszkania, płci i innych czynników) wobec polityki mieszkaniowej państwa i szczegółowych rozwiązań (potencjalnie się na nią składających).

Badanie ilościowe zrealizowano metodą wspomaganą komputerowo wywiadów przy pomocy strony WWW (CAWI – Computer-Assisted Web Interview). Badanie przeprowadzono na ogólnopolskiej próbie n=1000, obejmującej pełnoletnich mieszkańców Polski. Badanie ilościowe przeprowadzono w październiku 2022 roku. Zostało przeprowadzone przez Instytut Badań Rynkowych i Społecznych (IBRiS).

Badanie jakościowe oparto na zogniskowanych wywiadach grupowych (FGI – Focus Group Interview). W grudniu 2022 roku przeprowadzono za pośrednictwem Internetu trzy sesje, w każdej z nich wzięło udział od 6 do 8 osób badanych. Poszczególne grupy miały następujące cechy socjodemograficzne:

1. miasto powyżej 500 tys., grupa wiekowa 25–39 lat,
2. miasta będące stolicami województw, grupa wiekowa 25–39 lat,
3. miasto, które utraciło status stolicy województwa na skutek reformy administracyjnej 1999 roku, grupa wiekowa 25–39 lat.

Wywiady FGI przeprowadził Instytut Badań Rynkowych i Społecznych (IBRiS).

⁷ CBOS, *Komunikat Nr 93/2022: „Polacy o polityce mieszkaniowej”*, lipiec 2022, s. 2.

⁸ NIK, *Informacja o wynikach kontroli: Funkcjonowanie programu Mieszkanie Plus*, 23 marca 2022, <https://www.nik.gov.pl/plik/id,25564,vp,28330.pdf> (dostęp: 23.08.2022).

2

ANALIZA

2.1 OCENA DZIAŁAŃ WŁADZ PUBLICZNYCH W ZAKRESIE KRAJOWEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ – ASPEKT OGÓLNY TEJ POLITYKI

Wyraźna większość osób badanych (blisko 66%) ocenia negatywnie działania władz publicznych – zarówno administracji rządowej jak i samorządowej – w zakresie polityki mieszkaniowej, która w przypadku tego badania jest definiowana jako zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce (tabela 1). Zdecydowanie dobrze działania władz publicznych w tym obszarze zarządzania sprawami publicznymi ocenia zaledwie 3,2% ankietowanych, natomiast osób prezentujących zdecydowanie negatywną opinię w tej sprawie jest aż 30,5% (!). Taki rozkład odpowiedzi wskazuje, że dotychczas stosowany model polityki mieszkaniowej nie spełnił swojej roli i wymaga zmiany o charakterze systemowym.

Zdania w tej sprawie nie posiada zaledwie 6,8% badanych. Co czwarta osoba badana ocenia raczej dobrze działania władz publicznych dotyczące tego obszaru działania władz publicznych.

Analiza czynników, które mogą wpływać na opinię ankietowanych odnoszącą się do oceny całokształtu działania władz publicznych w tym obszarze, wskazuje, że czynnikiem różnicującym odpowiedzi badanych jest wiek (tabela 2). Co trzecia osoba w grupach wiekowych: 18–29 lat, 40–49 lat, 60–69 lat ocenia zdecydowanie źle aktywność władz publicznych odnoszącą się do polityki mieszkaniowej. Najczęściej ocenę pozytywną deklarowały osoby w wieku 30–39 lat (30,5%), 60–69 lat (30,5%), 40–49 lat (29,9%). Natomiast odsetek osób ujawniających brak zdania w tej kwestii był największy w grupie wiekowej 18–29 lat (10%) oraz 50–59 lat (11%). Największa różnica między ocenami pozytywnymi i nega-

Tabela 1
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce?	Zdecydowanie dobrze	3,2%
	Raczej dobrze	24,5%
	Raczej źle	35,1%
	Zdecydowanie źle	30,5%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	6,8%

Tabela 2
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce?	Zdecydowanie dobrze	4%	3%	4%	3%	3%	2%
	Raczej dobrze	18%	28%	26%	21%	27%	24%
	Raczej źle	36%	36%	29%	38%	33%	41%
	Zdecydowanie źle	32%	29%	33%	27%	34%	28%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	10%	5%	8%	11%	3%	4%

tywnymi, dotyczącymi tego aspektu aktywności władz publicznych, została odnotowana wśród osób w wieku 18–29 lat oraz w najstarszej grupie wiekowej 70 lat i więcej.

2.2 OCENA DZIAŁAŃ WŁADZ PUBLICZNYCH W ZAKRESIE LOKALNEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ – ASPEKT LOKALNY TEJ POLITYKI

Ponad 60% osób uczestniczących w naszym badaniu sondażowym również w przypadku ocen działań władz publicznych w zakresie lokalnej polityki mieszkaniowej (a więc takiej, której efekty mogą obserwować bezpośrednio w swojej wspólnocie lokalnej) również wybierała odpowiedzi negatywne (tabela 3). Co czwarta osoba badana miała w tej sprawie zdecydowanie negatywne zdanie, a mniej niż 5% badanych (zaledwie 3,4%) wskazywało odpowiedź: „Zdecydowanie dobrze”. Mniej niż co dziesiąta osoba badana nie miała zdania w tej sprawie. Jednocześnie warto zauważyć, że odsetek osób, które deklarowały ocenę pozytywną lokalnej polityki mieszkaniowej, był w przypadku tego pytania minimalnie wyższy niż w odniesieniu do wymiaru krajowego uwzględnionego w poprzednim pytaniu (30,2% wobec 27,6%).

Czynnikiem, który w większym stopniu niż inne uwarunkowania socjodemograficzne, może wpływać na odpowiedzi uczestników badania, są dochody (dochód miesięczny indywidualny netto). Najwięcej negatywnych ocen deklarowały osoby mające najwyższe dochody (powyżej 7500 zł)

– 71%, natomiast odsetek osób prezentujących taką ocenę był najniższy w grupie dochodowej osiągającej najniższe dochody do 2000 zł i wyniósł 55%. Także w tej grupie dochodowej aż 12% osób wskazywało, że nie ma zdania w tej sprawie. Przewaga ocen negatywnych nad pozytywnymi była najwyższa wśród osób o dochodach indywidualnych powyżej 7500 zł, z kolei różnica ta była najmniejsza w grupie dochodowej 5000–7500 zł. W żadnej z grup dochodowych odsetek osób, które oceniały działania władz publicznych w tym obszarze zdecydowanie dobrze, nie przekroczył 5%. Lokalną politykę mieszkaniową względnie najlepiej – na tle innych grup dochodowych – oceniały osoby deklarujące dochody na poziomie 5000–7500 zł miesięcznie, odsetek osób wyrażających ocenę pozytywną w tej kwestii wyniósł bowiem 35%.

2.3 OCENA DZIAŁAŃ WŁADZ PUBLICZNYCH W ZAKRESIE LOKALNEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ – ASPEKT OGÓLNY TEJ POLITYKI W OSTATNICH PIĘCIU LATACH

Osoby badane zostały poproszone o dokonanie oceny krótkoterminowej polityki mieszkaniowej na poziomie ogólnym (w ostatnich pięciu latach). Największy odsetek badanych (blisko 30%) deklarował w tej sprawie, że te działania pozostały bez zmian (tabela 5 na nast. stronie). Mniej niż 4% ankietowanych wybierało odpowiedź: „Zdecydowanie się poprawiły”, natomiast blisko 20% uważało, że działania w tym obszarze zdecydowanie się pogorszyły. Natomiast odsetek osób, które prezentują negatywną lub

Tabela 3
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Pan/i miejscowości?	Zdecydowanie dobrze	3,4%
	Raczej dobrze	26,8%
	Raczej źle	36,5%
	Zdecydowanie źle	25,9%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	7,5%

Tabela 4
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej: dochody badanych

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce?	Zdecydowanie dobrze	4%	4%	1%	3%	4%	1%
	Raczej dobrze	28%	26%	25%	28%	31%	24%
	Raczej źle	35%	38%	40%	38%	32%	35%
	Zdecydowanie źle	21%	28%	25%	26%	25%	36%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	12%	5%	9%	4%	8%	4%

zdecydowanie negatywną ocenę tego wymiaru czasowego polityki mieszkaniowej w naszym kraju, był ponad dwukrotnie wyższy niż w odniesieniu do osób, które miały ocenę pozytywną lub zdecydowanie pozytywną. Mniej niż co dziesiąta osoba badana (6,1%) wskazywało, że nie ma zdania w tej kwestii.

Miejsce zamieszkania badanych było z kolei tym czynnikiem, który w największym stopniu wpływał na oceny polityki mieszkaniowej w Polsce w perspektywie ostatnich pięciu lat (tabela 6). Aż 26% mieszkańców wsi wyrażało oceny pozytywne w tej kwestii, natomiast takich osób było najmniej wśród osób badanych mieszkających w miastach mających 50–250 tys. mieszkańców (zaledwie 13%, czyli dwukrotnie mniej niż w przypadku mieszkańców wsi). 34% badanych z miast powyżej 250 tys. mieszkańców oceniało, że te działania pozostały bez zmian, natomiast odsetek osób wybierających taką odpowiedź był najniższy w przypadku mieszkańców wsi (26%). Co czwarty ankietowany z podgrupy miast mających 50–250 tys. mieszkańców oceniał, że działania władz publicznych w krótkoterminowym wymiarze czasowym polityki mieszkaniowej zdecydowanie się pogorszyły. Relatywnie najwięcej ocen wyraźnie pozytywnych (odpowiedź: „Zdecydowanie się poprawiły”) odnotowano na wsi – 6%, choć należy podkreślić, że 17% badanych mieszkańców wsi uważało, że te działania zdecydowanie się pogorszyły.

2.4 OCENA DZIAŁAŃ WŁADZ PUBLICZNYCH W ZAKRESIE LOKALNEJ POLITYKI MIESZKANIOWEJ – ASPEKT LOKALNY TEJ POLITYKI W OSTATNICH PIĘCIU LATACH

Działania władz publicznych realizowane w ciągu ostatnich pięciu lat w zakresie lokalnej polityki mieszkaniowej były dwukrotnie częściej oceniane negatywnie niż pozytywnie przez osoby badane (38% wobec blisko 20%). Największą grupą wśród badanych były osoby, które uważały, że te działania pozostały bez zmian (blisko 36%). Zdania nie miało w tej kwestii mniej niż 10% badanych. Osób, które wybierały odpowiedź: „Zdecydowanie się pogorszyły”, było blisko 16%, natomiast osób, które uważały, że ta lokalna polityka mieszkaniowa zdecydowanie się poprawiła w ostatnich pięciu latach, było czterokrotnie mniej (3,4%). Rozkład odpowiedzi na to pytanie jest podobny do rozkładu odpowiedzi osób badanych na poprzednie pytanie, co może wskazywać, że badani postrzegali w podobny sposób krótkoterminowy aspekt działań władz w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli tak na poziomie krajowym jak i lokalnym (tabela 7).

Czynnikiem, który w największym stopniu różnicował odpowiedzi osób badanych na to pytanie, był ich wiek (tabela 8). Najczęściej pozytywną opinię w sprawie działań władz publicznych w odniesieniu do lokalnej polityki mieszkaniowej w ciągu ostatnich pięciu lat miały osoby w grupie wiekowej 40–49 lat (22%) i 60–69 lat (22%) – czyli zaledwie co piąta

Tabela 5
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej w ostatnich pięciu latach

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak Pana/i zdaniem zmieniły się działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce w ostatnich 5 latach?	Zdecydowanie się poprawiły	3,6%
	Raczej się poprawiły	16,2%
	Pozostały bez zmian	29,8%
	Raczej się pogorszyły	24,3%
	Zdecydowanie się pogorszyły	19,9%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	6,1%

Tabela 6
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej w ostatnich pięciu latach: miejsce zamieszkania badanych

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50-250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Jak Pana/i zdaniem zmieniły się działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce w ostatnich 5 latach?	Zdecydowanie się poprawiły	6%	1%	2%	3%
	Raczej się poprawiły	20%	16%	11%	13%
	Pozostały bez zmian	26%	31%	32%	34%
	Raczej się pogorszyły	25%	25%	23%	23%
	Zdecydowanie się pogorszyły	17%	20%	25%	20%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	6%	6%	6%	6%

osoba badana z tych dwóch grup wiekowych. Najczęściej ankietowani w wieku 50–59 lat wskazywali, że te działania władz publicznych pozostały bez zmian (39%). W żadnej z grup wiekowych odsetek osób uważających, że te działania zdecydowanie się poprawiły, nie przekroczył 10%. Co piąta osoba badana w wieku 60–69 lat i co piąta osoba badana w wieku 70 lat i więcej wyrażała opinię, że te działania władz publicznych raczej się poprawiły. Największy odsetek osób prezentujących negatywne stanowisko wobec tej analizowanej kwestii odnotowano wśród osób w wieku 18–29 lat (43%). Względnie najrzadziej taka opinia była wybierana natomiast przez osoby w wieku 50–59 lat (36%).

2.5 OCENA ROZWIĄZAŃ Z ZAKRESU POLITYKI MIESZKANIOWEJ – DOPŁATY DO ZAKUPU MIESZKANIA/DOMU (WKŁAD WŁASNY)

Badane osoby zostały poproszone o wyrażenie swojego stanowiska wobec kilku rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej – w jakim stopniu przedstawione rozwiązania są potrzebne (tabela 9 na nast. stronie). Pierwsza z tych kwestii dotyczyła dopłat do zakupu mieszkania/domu (wkład własny). Aż 38% ankietowanych uważało, że takie dopłaty są potrzebne. Zaledwie 7% badanych wyrażało zdecydowanie odmienne zdanie w tej kwestii. Zdania w tej sprawie nie miało blisko 28% badanych. Wyraźna większość (prawie 59%)

osób uważało, że działania władz rządowych i samorządowych w zakresie dopłat w ramach wkładu własnego są potrzebne. Zaledwie co siódma badana osoba wskazywała, że takie dopłaty nie są potrzebne.

Płeć badanych była tym czynnikiem, który wskazywał, że wpływa ona w widoczny sposób na ocenę tej kwestii przez ankietowane osoby. 44% kobiet i 33% mężczyzn uważało, że takie działania ze strony władz rządowych i samorządowych są zdecydowanie potrzebne (tabela 10). Zdania w tej sprawie nie miało aż 33% mężczyzn i tylko 22% kobiet. Odpowiedź, że są one zdecydowanie niepotrzebne, wybrał co dziesiąty badany mężczyzna i co dwudziesta badana kobieta.

2.6 OCENA ROZWIĄZAŃ Z ZAKRESU POLITYKI MIESZKANIOWEJ – BUDOWA MIESZKAŃ NA WYNAJEM Z MOŻLIWOŚCIĄ ICH PÓŹNIEJSZEGO WYKUPU PRZEZ LOKATORÓW

Jako zdecydowanie potrzebny sposób zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych obywateli/obywatelek Polski budowę mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów uznało blisko 51% badanych osób, natomiast odsetek osób, które uznały, że to rozwiązanie jest zdecydowanie niepotrzebne, był śladowy – takie stanowisko zajmowało zaledwie 2,5% badanych (tabela 11). Aż trzy

Tabela 7

Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej w ostatnich pięciu latach

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak Pana/i zdaniem zmieniły się działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Pana/i miejscowości w ostatnich pięciu latach?	Zdecydowanie się poprawiły	3,4%
	Raczej się poprawiły	16,4%
	Pozostały bez zmian	35,8%
	Raczej się pogorszyły	22,2%
	Zdecydowanie się pogorszyły	15,8%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	6,5%

Tabela 8

Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej w ostatnich pięciu latach: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce?	Zdecydowanie się poprawiły	3%	3%	6%	4%	2%	2%
	Raczej się poprawiły	13%	16%	16%	14%	20%	20%
	Pozostały bez zmian	34%	35%	36%	39%	36%	36%
	Raczej się pogorszyły	26%	22%	21%	22%	18%	25%
	Zdecydowanie się pogorszyły	17%	15%	16%	14%	18%	14%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	7%	9%	5%	8%	6%	4%

Tabela 9

Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – dopłaty do zakupu mieszkania/domu, czyli wkład własny

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak Pana/i zdaniem zmieniły się działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce w ostatnich pięciu latach?	Zdecydowanie się poprawiły	3,6%
	Raczej się poprawiły	16,2%
	Pozostały bez zmian	29,8%
	Raczej się pogorszyły	24,3%
	Zdecydowanie się pogorszyły	19,9%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	6,1%

Tabela 10

Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – dopłaty do zakupu mieszkania/domu, czyli wkład własny: płeć badanych

Pytanie	Odpowiedź	Kobieta	Mężczyzna
Poniżej znajduje się lista kilku rozwiązań w zakresie polityki mieszkaniowej. Na ile Pana/i zdaniem władze rządowe i samorządowe powinny realizować następujące działania? [...] Dopłaty do zakupu mieszkania/domu (wkład własny)	1 – Zdecydowanie niepotrzebne	5%	10%
	2	7%	6%
	3 – Ani tak, ani nie/Nie wiem/Trudno powiedzieć	23%	33%
	4	22%	18%
	5 – Zdecydowanie potrzebne	44%	33%

Tabela 11

Budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów

Pytanie	Odpowiedź	%
Budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów	1 – Zdecydowanie niepotrzebne	2,5%
	2	5,0%
	3 – Ani tak, ani nie/Nie wiem /Trudno powiedzieć	18,2%
	4	23,4%
	5 – Zdecydowanie potrzebne	50,9%

Tabela 12

Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów	1 – Zdecydowanie niepotrzebne	2%	0%	2%	5%	7%	0%
	2	11%	8%	5%	3%	2%	0%
	3 - Ani tak, ani nie/Nie wiem/Trudno powiedzieć	29%	16%	20%	20%	15%	10%
	4	23%	30%	21%	25%	19%	20%
	5 – Zdecydowanie potrzebne	35%	45%	52%	47%	56%	70%

czwarte ankietowanych wyrażało przekonanie, że to rozwiązanie jest potrzebne lub zdecydowanie potrzebne. Co piąta osoba badana (18,2%) nie miała zdania w tej sprawie. Wyraźna większość opowiedziała się zatem za stworzeniem publicznego systemu wsparcia budownictwa mieszkaniowego, zapewniającego lokatorom w przyszłości uzyskanie tytułu własności do mieszkań, które będą wynajmowali.

Wiek badanych osób w największym stopniu warunkował odpowiedzi badanych: ponad połowa – 58% osób w wieku 18–29 lat oraz przytłaczająca większość osób w wieku 70 lat i więcej (90%) – była zdania, że taki instrument prowadzenia polityki mieszkaniowej przez władze publiczne jest potrzebny (tabela 12). Największy odsetek osób niemających swojego zdania w tej sprawie odnotowano w najmłodszej grupie wiekowej, czyli wśród ankietowanych w wieku 18–29 lat (29%), natomiast brak wykrystalizowanego stanowiska w tej kwestii najrzadziej był deklarowany przez osoby w wieku 70 lat i więcej (zaledwie 10%). Także w tej grupie wiekowej poparcie dla poglądu, że jest to rozwiązanie zdecydowanie niepotrzebne lub niepotrzebne, było śladowe (0% wskazań).

2.7 OCENA ROZWIĄZAŃ Z ZAKRESU POLITYKI MIESZKANIOWEJ – BUDOWA MIESZKAŃ KOMUNALNYCH BEZ MOŻLIWOŚCI ICH PÓŹNIEJSZEGO WYKUPU

W przypadku kwestii budowy mieszkań o charakterze komunalnym bez możliwości ich późniejszego wykupu po-

ziom akceptacji tego rozwiązania jest wyraźnie niższy niż w odniesieniu do sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, który polega na na uzyskaniu tytułu własności do użytkowanego lokalu mieszkaniowego. Za tym instrumentem polityki mieszkaniowej jako zdecydowanie potrzebny opowiedziało się 28,4% osób ankietowanych, natomiast aż 32,7% respondentów deklarowało, że nie ma sprecyzowanego zdania w tej kwestii. Mniej niż co dziesiąta osoba badana (7,4%) była zdania, że tego typu rozwiązanie prawne jest zdecydowanie niepotrzebne. Łącznie połowa badanych uznała, że tego typu instrument prowadzenia polityki mieszkaniowej w Polsce jest potrzebny (tabela 12).

Podobnie jak w przypadku poprzedniego pytania, także i w odniesieniu do tego wiek był czynnikiem różnicującym w największym stopniu odpowiedzi badanych (tabela 14). Zaledwie 30% osób w wieku 18–29 lat i wyraźna większość osób w wieku 70 lat i więcej (69%) wskazało, że budowa mieszkań komunalnych bez możliwości ich późniejszego wykupu to rozwiązanie potrzebne. Zdania w tej kwestii nie miało aż 46% osób w wieku 18–29 lat i zaledwie 23% osób w wieku 70 lat i więcej. 12% osób w wieku 60–69 lat uznało, że jest to rozwiązanie zdecydowanie niepotrzebne. Co czwarta osoba w wieku 18–29 lat uznała, że ten instrument polityki mieszkaniowej jest niepotrzebny (24%), natomiast najmniejszy odsetek osób wyrażających takie stanowisko w tej sprawie zarejestrowano w najstarszej grupie wiekowej (8%).

Tabela 13

Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu

Pytanie	Odpowiedź	%
Budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu	1 – Zdecydowanie niepotrzebne	7,4%
	2	9,0%
	3 – Ani tak, ani nie/Nie wiem/Trudno powiedzieć	32,7%
	4	22,5%
	5 – Zdecydowanie potrzebne	28,4%

Tabela 14

Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu	1 – Zdecydowanie niepotrzebne	2%	0%	2%	5%	7%	0%
	2	11%	8%	5%	3%	2%	0%
	3 – Ani tak, ani nie/Nie wiem/Trudno powiedzieć	29%	16%	20%	20%	15%	10%
	4	23%	30%	21%	25%	19%	20%
	5 – Zdecydowanie potrzebne	35%	45%	52%	47%	56%	70%

2.8 OCENA PRIORYTETÓW WŁADZ PUBLICZNYCH W ZAKRESIE HIERARCHII CELÓW POLITYKI MIESZKANIOWEJ – KWESTIA DOCHODÓW OBYWATELI

W ramach badania zadano pytanie dotyczące tego, czy władze publiczne powinny traktować jako swoje priorytetowe zadania w ramach realizacji polityki mieszkaniowej zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych obywateli mających niskie dochody. Wyraźna większość badanych osób (ponad 60%) twierdziła, że władze publiczne powinny to robić (tabela 15). Osób, które zdecydowanie były przeciwne tego typu działaniom ze strony władz publicznych – w porównaniu z osobami zdecydowanie popierającymi ten pomysł – było zdecydowanie mniej w próbie badawczej: 3,6% wobec 28,9%. Zaledwie 4,4% osób badanych nie miało zdania w tej kwestii. Łącznie zaledwie co dziesiąty badany uważał, że władze publiczne nie powinny podejmować działań w tej sprawie.

Dochód był tym czynnikiem, który w największym stopniu różnicował odpowiedzi badanych dotyczące kwestii pomocy osobom o niskich dochodach w obszarze zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych (tabela 16). 71% osób o dochodach do 2000 zł uważało, że władze publiczne powinny działać na rzecz zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych tej grupy osób. We wszystkich pozostałych grupach dochodowych – poza osobami najzamożniejszymi (dochody powyżej 7500 zł) ponad 60% badanych osób odniosło się pozytywnie do tej kwestii. W tej ostatniej grupie ten odsetek wyniósł 47%.

Przeciwnie zdanie w tej kwestii miało zaledwie 6% osób o dochodach do 2000 zł miesięcznie i aż co czwarta osoba o dochodach powyżej 7500 zł miesięcznie.

2.9 WARUNKI MIESZKANIOWE OSÓB BADANYCH – POWIERZCHNIA UŻYTKOWA

Badane osoby zostały poproszone o udzielenie odpowiedzi na pytania dotyczące obiektywnych czynników związanych z oceną warunków, w których mieszkają (tabela 17). Pierwszym z nich był czynnik wielkości nieruchomości, którą zamieszkują. Zwraca uwagę fakt, że największa grupa to osoby deklarujące, że w ich przypadku powierzchnia użytkowa mieszkania/domu wynosi powyżej 75 m² (co czwarta badana osoba, czyli 26,5%). Natomiast osób, które mają do swojej dyspozycji 30 m² lub mniej było zaledwie 3,8%. Pod względem wielkości drugą grupę w tym zestawieniu tworzą osoby mające do dyspozycji powierzchnię użytkową mieszkania/domu wynoszącą 51–60 m² (19,3%). Niecałe 5% badanych nie potrafiło określić wielkości powierzchni użytkowej mieszkania/domu, w którym obecnie mieszkają.

Miejsce zamieszkania było czynnikiem, który w największym stopniu różnicował odpowiedzi osób badanych. Badani mieszkańcy wsi deklarowali najczęściej, że powierzchnia użytkowa ich mieszkania/domu wynosi powyżej 75 m² (40%). W przypadku osób badanych z miast do 50 tys. mieszkańców najczęściej wskazywana była kategoria „51–60 m²” (26%),

Tabela 15

Stosunek osób badanych do hierarchii celów polityki mieszkaniowej – pomoc skierowana do osób o najniższych dochodach

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy Pana/i zdaniem władze publiczne (rządowe i samorządowe) w pierwszej kolejności powinny zaspokajać potrzeby mieszkaniowe osób o niskich dochodach?	Zdecydowanie tak	28,9%
	Raczej tak	35,2%
	Ani tak, ani nie	20,6%
	Raczej nie	7,4%
	Zdecydowanie nie	3,6%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	4,4%

Tabela 16

Stosunek osób badanych do hierarchii celów polityki mieszkaniowej – pomoc skierowana do osób o najniższych dochodach: miesięczne dochody badanych

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Jak ogólnie ocenia Pan/i działania władz publicznych (rządowych i samorządowych) w zakresie polityki mieszkaniowej, czyli zaspokajania potrzeb mieszkaniowych obywateli w Polsce?	Zdecydowanie tak	38%	25%	33%	23%	25%	30%
	Raczej tak	33%	37%	33%	38%	42%	17%
	Ani tak, ani nie	17%	23%	20%	24%	15%	24%
	Raczej nie	3%	6%	5%	8%	14%	17%
	Zdecydowanie nie	3%	5%	3%	2%	3%	8%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	5%	4%	5%	4%	0%	3%

ale podobny odsetek wskazań uzyskała kategoria „Powyżej 75 m²” (25%). Badani z miast 50–250 tys. mieszkańców najczęściej wybierali odpowiedź „41–50 m²” (28%). Ta odpowiedź była wskazywana najczęściej również przez mieszkańców największych miast powyżej 250 tys. (26% wskazań). Co ciekawe, zarówno na wsi jak i w największych miastach taki sam odsetek badanych osób (5%) zadeklarował, że ma do dyspozycji mieszkanie/dom o powierzchni użytkowej zaledwie do 30 m² (5% wskazań w przypadku obu tych grup ankietowanych). Podsumowując, mieszkańcy wsi mają do dyspozycji większą powierzchnię użytkową mieszkań/domów niż mieszkańcy największych miast – z powierzchni użytkowej wynoszącej 61 m² i więcej korzysta aż 55% mieszkańców wsi i zaledwie 29% mieszkańców największych miast powyżej 250 tys.

2.10 WARUNKI MIESZKANIOWE OSÓB BADANYCH – LICZBA OSÓB W GOSPODARSTWIE DOMOWYM

Drugie pytanie dotyczące warunków mieszkaniowych badanych osób dotyczyło liczby osób, które mieszkają w mieszkaniu domu. Badani mieli wziąć pod uwagę wszystkich, których mieszkali w tym mieszkaniu domu (tabela 19 na nast. stronie). Największy odsetek stanowiły osoby badane, który

deklarowali, że łączna liczba lokatorów wynosi trzy osoby (30,4%). Na drugim miejscu znajdowały się dwuosobowe gospodarstwa domowe (24,8%). Natomiast na trzecim miejscu znaleźli się ci badani, którzy wskazali, że mieszkają w czterosobowych gospodarstwach domowych (19,6%). Odsetek badanych osób, które mieszkają same jest niższy niż odsetek osób, które mieszkają w największych gospodarstwach domowych liczących pięć lub więcej osób (11,5% w tym pierwszym przypadku i 13,7% w drugim przypadku).

Wiek jest czynnikiem, który w największym stopniu wpływał na ten analizowany aspekt badania (tabela 20). Największy odsetek osób mieszkających w jednoosobowych gospodarstwach domowych w badanej grupie znajduje się wśród: osób w wieku 60–69 lat (22%) oraz 70 lat i więcej (25%). W odniesieniu do dwuosobowych gospodarstw domowych na pierwszym miejscu znalazły się badane osoby z następujących grup wiekowych: 60–69 lat (44%), 70 lat i więcej (39%). W trzyosobowych gospodarstwach domowych żyją najczęściej osoby badane z grup wiekowych: 40–49 lat (35%), 30–39 lat (34%) oraz 50–59 lat (34%). Największy odsetek czterosobowych gospodarstw domowych zarejestrowano w przypadku osób w wieku 40–49 lat (33%). Natomiast w największych gospodarstwach domowych, które liczą pięć lub więcej osób, mieszkają najczęściej najmłodszy badani, czyli osoby w wieku 18–29 lat (29%).

Tabela 17

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana powierzchnia użytkowa mieszkania/domu

Pytanie	Odpowiedź	%
Jaka jest powierzchnia użytkowa mieszkania/domu, w którym Pan/i obecnie mieszka?	do 30 m ²	3,8%
	31–40 m ²	11,5%
	41–50 m ²	16,8%
	51–60 m ²	19,3%
	61–75 m ²	17,1%
	powyżej 75 m ²	26,5%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	4,9%

Tabela 18

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana powierzchnia użytkowa mieszkania/domu: miejsce zamieszkania badanych

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Jaka jest powierzchnia użytkowa mieszkania/domu, w którym Pan/i obecnie mieszka?	do 30 m ²	5%	3%	1%	5%
	31–40 m ²	9%	11%	12%	17%
	41–50 m ²	10%	14%	28%	26%
	51–60 m ²	14%	26%	19%	22%
	61–75 m ²	15%	16%	21%	19%
	powyżej 75 m ²	40%	25%	15%	10%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	7%	5%	4%	2%

2.11 WARUNKI MIESZKANIOWE OSÓB BADANYCH – LICZBA DOMOWNIKÓW PONIŻEJ 18. ROKU ŻYCIA

Badani, którzy mieszkali w gospodarstwach domowych liczących dwie lub więcej osób, zostali także zapytani o to,

ile osób z grona domowników stanowią dzieci do 18. roku życia (tabela 22). Prawie połowa osób badanych (45,9%) udzieliła odpowiedzi, że nie mieszkają z dziećmi w tym wieku. Z jednym dzieckiem mieszka blisko jedna trzecia badanych (31,2%), a z dwójką dzieci mieszka dwukrotnie niższy odsetek osób niż w przypadku gospodarstw domowych ma-

Tabela 19

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba osób w gospodarstwie domowym

Pytanie	Odpowiedź	%
Ile osób mieszka w mieszkaniu/domu, w którym Pan/i obecnie mieszka? Proszę podać łączną liczbę – wraz z Panem/ią?	1 (mieszkam sam/a)	11,5%
	2	24,8%
	3	30,4%
	4	19,6%
	5 lub więcej	13,7%

Tabela 20

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba osób w gospodarstwie domowym: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Ile osób mieszka w mieszkaniu/domu, w którym Pan/i obecnie mieszka? Proszę podać łączną liczbę – wraz z Panem/ią?	1 (mieszkam sam/a)	4%	6%	8%	6%	22%	25%
	2	8%	14%	12%	35%	44%	39%
	3	33%	34%	35%	34%	23%	23%
	4	27%	28%	33%	19%	5%	3%
	5 lub więcej	29%	18%	14%	6%	6%	10%

Tabela 21

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba dzieci w gospodarstwie domowym mających nie więcej niż 18 lat

Pytanie	Odpowiedź	%
Ile z nich to dzieci do 18. roku życia?	1	31,2%
	2	15,9%
	3 i więcej	7,1%
	Żadne	45,9%

Tabela 22

Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba osób w gospodarstwie domowym: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba dzieci w gospodarstwie domowym mających nie więcej niż 18 lat a wiek badanych	1	47%	32%	43%	25%	14%	22%
	2	13%	30%	24%	12%	5%	0%
	3 i więcej	9%	15%	9%	3%	2%	0%
	Żadne	31%	23%	24%	60%	79%	78%

jących wśród domowników jedno dziecko (15,9%). W gospodarstwach domowych, które obejmują trójkę i więcej dzieci, mieszka mniej niż co dziesiąta badana osoba (7,1%).

Wiek był tym czynnikiem, z którym w największym stopniu były związane odpowiedzi osób badanych w obszarze dotyczącym identyfikacji liczby domowników, z którymi pod jednym dachem mieszkają badani. W przypadku osób w wieku 18–29 lat największy odsetek odpowiedzi dotyczył wariantu „1 dziecko” – tę odpowiedź wskazał o 47% osób z tej grupy (tabela 22). Wśród osób w wieku 30–39 lat również najczęściej wskazywano odpowiedź „1 dziecko” – 32% wskazań, ale na drugim miejscu znalazły się osoby wskazujące, że w ich gospodarstwie domowych mieszka z nim dwójka dzieci. Wśród osób w wieku 40–49 lat największy odsetek stanowiły osoby wskazujące, że mieszka z nimi jedno dziecko. Większość osób mających 50 lat i więcej nie mieszka z żadnym dzieckiem (50–59 lat: 60%, 60–69 lat: 79%, 70 lat i więcej: 78%). Co ważne, co czwarty osoba badana w wieku 50–59 lat oraz co piąta w wieku 70 lat i więcej mieszka z jednym dzieckiem. Należy przypuszczać, że są to prawdopodobnie w większości biologiczni dziadkowie tych dzieci.

2.12 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – STAN TECHNICZNY BUDYNKU

Badane osoby zostały także poproszone o dokonanie diagnozy jakości życia w okolicy ich obecnego mieszkania/domu – uwzględniono sześć aspektów. Pierwszym z nich był stan techniczny budynku, w którym mieszkają uczestnicy badania (tabela 23). Ponad połowa (63%) wskazała, że oceniają dobrze (suma odpowiedzi: „Zdecydowanie dobrze” i „Raczej

dobrze”) ten stan techniczny. Za ledwie co dwudziesta badana osoba oceniła stan techniczny budynku zdecydowanie źle. Co piąty badany nie ocenił go ani dobrze, ani źle.

Uzyskiwane miesięczne dochody różnicowały odpowiedzi badanych dotyczące tego aspektu jakości życia – 53% badanych osób mających dochody do 2000 zł i aż 75% osób o dochodach powyżej 7500 zł miesięcznie oceniało ten stan dobrze lub bardzo dobrze (tabela 24). We wszystkich grupach dochodowych odsetek osób oceniających stan techniczny budynku jako zły wyniósł 10% lub mniej. Warto zauważyć, że zarówno wśród osób o najwyższych dochodach (powyżej 7500 zł: 24%) jak i wśród osób o dochodach najniższych (do 2000 zł: 22%) odsetek osób wyrażających bardzo dobre oceny był podobny. Wskazania odpowiedzi „Nie wiem/trudno powiedzieć” były na śladowym poziomie (2% lub mniej).

2.13 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – OGÓLNY STAN TECHNICZNY LOKALU

Drugim aspektem oceny jakości życia w okolicy obecnego mieszkania/domu badanych osób był ogólny stan techniczny lokalu. Raczej dobrze oceniło go 43,4% badanych, a raczej źle za ledwie 9,1% (tabela 25 na nast. stronie). Tylko 4,0% oceniło go zdecydowanie źle, natomiast zdecydowanie dobre oceny na ten temat prezentowało ponad czterokrotnie więcej osób (18,4%). Za ledwie 2,8% osób nie miało sprecyzowanego zdania w tej sprawie. Odsetek osób, które ten drugi aspekt podobnie jak pierwszy oceniały bardzo dobrze, był zbliżony i wyniósł około jedną piątą badanych osób. Co siódmy badany wyrażał negatywną ocenę tego aspektu (suma wskazań: „Raczej źle” + „Zdecydowanie źle”).

Tabela 23

Ocena jakości życia w okolicy – stan techniczny budynku

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach: – Stan techniczny budynku	Zdecydowanie dobrze	19,2%
	Raczej dobrze	43,8%
	Ani dobrze, ani źle	20,8%
	Raczej źle	9,8%
	Zdecydowanie źle	5,2%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	1,2%

Tabela 24

Ocena jakości życia w okolicy – stan techniczny budynku: deklarowane miesięczne dochody badanych

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach: – Stan techniczny budynku	Zdecydowanie dobrze	22%	16%	18%	18%	17%	24%
	Raczej dobrze	30%	46%	47%	50%	54%	51%
	Ani dobrze, ani źle	29%	21%	16%	17%	19%	10%
	Raczej źle	11%	10%	12%	11%	6%	5%
	Zdecydowanie źle	6%	5%	6%	4%	3%	10%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2%	2%	0%	0%	1%	0%

Wiek okazał się tym czynnikiem, który w największym stopniu jest powiązany z ocenami wyrażanymi przez badane osoby w odniesieniu do ogólnego stanu technicznego lokali (tabela 26). 60% osób w wieku 18–29 lat i 74% osób w wieku 70 lat i więcej wyrażało pozytywne oceny tego aspektu jakości życia w okolicy. Odsetek ocen bardzo dobrych był najwyższy w grupie wiekowej 40–49 lat (23%), a najniższy w grupie wiekowej 50–59 lat (13%). Zdecydowanie źle ten aspekt oceniali we wszystkich grupach wiekowych 6% i mniej procent badanych. Najwyższy odsetek ambiwalentnych ocen został zarejestrowany w dwóch grupach wiekowych: 50–59 lat i 60–69 lat (28%). Raczej dobrze ten aspekt jakości życia w okolicy oceniali aż 58% osób w wieku 70 lat i więcej, a grupą wiekową z najniższym odsetkiem wskazań w tej kategorii odpowiedzi były osoby w wieku 40–49 lat (39%).

2.14 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – ASPEKT KOMUNIKACYJNY

Trzeci analizowany aspekt jakości życia w okolicy, w której mieszkają badane osoby, dotyczy aspektu powiązań komunikacyjnych okolicy z bliskim otoczeniem zewnętrznym (dojazd do szkoły, pracy, na zakupy). Aż 67% badanych wskazało, że ocenia ten aspekt raczej dobrze lub zdecydowanie dobrze (tabela 27). Tylko 6,4% uczestników badania wybrało odpowiedź „Zdecydowanie źle”. Natomiast odsetek tych, których wybrali odpowiedź „Zdecydowanie dobrze”, wyniósł blisko jednej czwartej osób badanych (czyli 24,3%). Zdania w tej sprawie nie miało blisko 3% badanych. Łącznie co siódma

badana osoba deklarowała negatywną ocenę tego aspektu. Aspekt komunikacyjny jakości życia w okolicy był oceniany bardzo dobrze przez większy odsetek badanych osób niż w przypadku stanu technicznego budynku i ogólnego stanu technicznego lokalu (24,3%/19,2%/18,4%).

Miejsce zamieszkania badanych wpływało na ocenę aspektu powiązań komunikacyjnych okolicy z bliskim otoczeniem zewnętrznym (tabela 28). Aż 12% badanych mieszkańców wsi i śladowy odsetek mieszkańców miast 50–250 tys. mieszkańców (0%) oceniali ten aspekt zdecydowanie źle. Najwyższy odsetek ocen pozytywnych został odnotowany w przypadku mieszkańców miast 50–250 tys. (77%), a najniższy w odniesieniu do mieszkańców wsi (62%). Zdecydowanie dobrą ocenę tego aspektu prezentowali najczęściej mieszkańcy miast 50–250 tys. (32%), a najwyższy odsetek ocen ambiwalentnych („Ani dobrze, ani źle”) zarejestrowano w podgrupie osób badanych z miast do 50 tys. mieszkańców (19%).

2.15 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – DOSTĘP DO USŁUG PUBLICZNYCH

Kolejny badany aspekt jakości życia w okolicy dotyczył dostępu do usług publicznych (edukacja, ochrona zdrowia, kultura). Wyraźna większość osób badanych, czyli 63,3% badanych oceniali ten aspekt zdecydowanie dobrze lub bardzo dobrze, natomiast odsetek ocen negatywnych wyniósł 14,2% (tabela 29). Ocen zdecydowanie pozytywnych było trzykrotnie więcej niż ocen zdecydowanie negatywnych

Tabela 25

Ocena jakości życia w okolicy – ogólny stan techniczny budynku

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach: – Ogólny stan techniczny lokalu (wykończenie, udogodnienia)	Zdecydowanie dobrze	18,4%
	Raczej dobrze	43,4%
	Ani dobrze, ani źle	22,3%
	Raczej źle	9,1%
	Zdecydowanie źle	4,0%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2,8%

Tabela 26

Ocena jakości życia w okolicy – ogólny stan techniczny budynku: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach: – Ogólny stan techniczny lokalu (wykończenie, udogodnienia)	Zdecydowanie dobrze	20%	22%	23%	13%	14%	16%
	Raczej dobrze	40%	40%	39%	42%	44%	58%
	Ani dobrze, ani źle	21%	19%	20%	28%	28%	18%
	Raczej źle	10%	11%	10%	13%	6%	5%
	Zdecydowanie źle	6%	5%	4%	1%	6%	1%
	Nie wiem /Trudno powiedzieć	2%	3%	5%	3%	2%	2%

Tabela 27
Ocena jakości życia w okolicy – dojazdy do szkoły, pracy, na zakupy

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Dojazd do szkoły, pracy, na zakupy	Zdecydowanie dobrze	24,3%
	Raczej dobrze	43,3%
	Ani dobrze, ani źle	15,3%
	Raczej źle	8,0%
	Zdecydowanie źle	6,4%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2,7%

Tabela 28
Ocena jakości życia w okolicy – dojazdy do szkoły, pracy, na zakupy: miejsce zamieszkania badanych

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Dojazd do szkoły, pracy, na zakupy	Zdecydowanie dobrze	21%	27%	32%	20%
	Raczej dobrze	41%	40%	45%	52%
	Ani dobrze, ani źle	15%	19%	13%	15%
	Raczej źle	10%	8%	8%	4%
	Zdecydowanie źle	12%	3%	0%	5%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2%	4%	2%	4%

Tabela 29
Ocena jakości życia w okolicy – dostęp do usług publicznych

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Dostęp do usług publicznych (edukacja, ochrona zdrowia, kultura, itp.)	Zdecydowanie dobrze	16,6%
	Raczej dobrze	46,6%
	Ani dobrze, ani źle	21,1%
	Raczej źle	8,9%
	Zdecydowanie źle	5,3%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	1,4%

Tabela 30
Ocena jakości życia w okolicy – dostęp do usług publicznych: wiek badanych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Dostęp do usług publicznych (edukacja, ochrona zdrowia, kultura, itp.)	Zdecydowanie dobrze	17%	20%	15%	11%	17%	19%
	Raczej dobrze	41%	46%	52%	50%	41%	50%
	Ani dobrze, ani źle	22%	16%	16%	23%	24%	27%
	Raczej źle	13%	11%	10%	10%	6%	2%
	Zdecydowanie źle	5%	6%	5%	5%	9%	2%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	3%	0%	1%	1%	3%	1%

(16,6% wobec 5,3%). Odsetek odpowiedzi „Trudno powiedzieć” był minimalny i wyniósł zaledwie 1,4%. Łącznie co siódmy badany prezentował negatywną ocenę tego aspektu.

Wiek badanych osób określał skalę ocen pozytywnych i negatywnych tego aspektu jakości życia w okolicy (tabela 30 na poprzedniej stronie). Największy odsetek ocen pozytywnych był w grupie wiekowej 70 lat i więcej (69%), a względnie najniższy w grupie wiekowej 18–29 lat oraz 60–69 lat (59%). We wszystkich grupach wiekowych wyraźna większość badanych była zadowolona z tego aspektu. Odpowiedź „Zdecydowanie źle” we wszystkich grupach wiekowych wybrało mniej niż 10% badanych osób. Odsetek odpowiedzi „Zdecydowanie dobrze” był najwyższy w grupach wiekowych: 30–39 lat (20%) oraz 70 lat i więcej (19%). W przypadku tej pierwszej grupy wiekowej prawdopodobnie o ocenie decydują w dużym stopniu kwestie dotyczące lokalizacji szkół, a w odniesieniu do drugiej grupy wiekowej taką determinantą tych ocen mogą być kwestie związane z dostępem do świadczeń zdrowotnych.

2.16 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – BEZPIECZEŃSTWO W NAJBLIŻSZEJ OKOLICY

Przedostatni aspekt oceny jakości życia w okolicy, w której mieszkali uczestnicy naszego badania, obejmował bezpie-

czeństwo w najbliższej okolicy (tabela 31). Zdecydowanie dobrze ten aspekt oceniali 21,5% badanych, a zdecydowanie źle czterokrotnie mniej (4,9%). Zdania w tej sprawie nie miało zaledwie 2,9% badanych osób. Łącznie odsetek ocen dobrych i bardzo dobrych był sześciokrotnie wyższy niż w przypadku odsetka ocen negatywnych („Raczej źle” + „Zdecydowanie źle”): 68,2% w porównaniu z 11,0%.

Na ocenę bezpieczeństwa w najbliższej okolicy miejsca, w którym mieszkają badane osoby, miała wielkość miejscowości, w której żyją (tabela 32). Im większa liczba mieszkańców danej miejscowości, tym niższy odsetek ocen zdecydowanie pozytywnych – aż 29% mieszkańców wsi i zaledwie 16% mieszkańców miast powyżej 250 tys. deklaroowało oceny zdecydowanie pozytywne. Łączny odsetek ocen pozytywnych był relatywnie najniższy w przypadku badanych z miast powyżej 250 tys. mieszkańców (56%), a najwyższy w przypadku mieszkańców wsi (77%). Zdecydowanie źle ten aspekt oceniło aż 8% mieszkańców największych miast i zaledwie 2% badanych mieszkańców miast mających 50–250 tys. mieszkańców. Nie więcej niż co siódma badana osoba we wszystkich kategoriach wielkości miejsca zamieszkania wyrażała ocenę złą lub bardzo złą tego aspektu. Aż jedna czwarta badanych mieszkańców miast 50–250 tys. oraz największych miast powyżej 250 tys. wyrażała niejednoznaczną ocenę tego aspektu oceny jakości życia w okolicy.

Tabela 31

Ocena jakości życia w okolicy – bezpieczeństwo w najbliższej okolicy

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Bezpieczeństwo w najbliższej okolicy	Zdecydowanie dobrze	21,5%
	Raczej dobrze	46,7%
	Ani dobrze, ani źle	17,9%
	Raczej źle	6,1%
	Zdecydowanie źle	4,9%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2,9%

Tabela 32

Ocena jakości życia w okolicy – bezpieczeństwo w najbliższej okolicy: miejsca zamieszkania badanych

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Bezpieczeństwo w najbliższej okolicy	Zdecydowanie dobrze	29%	14%	18%	16%
	Raczej dobrze	48%	52%	45%	39%
	Ani dobrze, ani źle	10%	18%	27%	25%
	Raczej źle	6%	6%	6%	7%
	Zdecydowanie źle	4%	7%	2%	8%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	3%	3%	2%	4%

2.17 OCENA JAKOŚCI ŻYCIA W OKOLICY – JAKOŚĆ BEZPOŚREDNIEJ OKOLICY

Ostatnim, czyli szóstym, aspektem oceny jakości życia w okolicy, był aspekt odnoszący się do ogólnego postrzegania jakości życia w okolicy, w której mieszkają uczestnicy badania („Jakość bezpośredniej okolicy”, tabela 33). Generalnie rzecz biorąc, wyraźna większość badanych osób ocenia ten aspekt pozytywnie – blisko 72% osób. Zdecydowanie dobrze ocenia go czterokrotnie więcej osób niż zdecydowanie źle (19,5% w porównaniu z 4,2%). Łącznie co dziesiąty badany wyrażał ocenę negatywną lub bardzo negatywną tego aspektu. Niejednoznaczna opinię w tej sprawie deklarowała nieco mniej niż jedna piąta badanych (17,2%). Odsetek wskazań odpowiedzi „Raczej dobrze” był pięciokrotnie wyższy niż w przypadku wyboru odpowiedzi „Raczej źle” (52,2%

w porównaniu z 5,1%). Podsumowując, ten aspekt oceny jakości życia w okolicy charakteryzował się najwyższym odsetkiem odpowiedzi pozytywnych w porównaniu z pozostałymi pięcioma uwzględnionymi w naszym badaniu aspektami.

Na ocenę jakości bezpośredniej okolicy największy wpływ miały deklarowane miesięczne dochody badanych osób (tabela 34). Łączny odsetek ocen pozytywnych był najwyższy w przypadku następujących grup dochodowych: 4000–4999 zł (78%) i powyżej 7500 zł (77%), przy czym we wszystkich grupach dochodowych przekroczył on poziom 65%. Zdecydowanie dobrze jakość swojej okolicy oceniali najczęściej osoby osiągające najniższe dochody do 2000 zł miesięcznie (26%), a taką ocenę najrzadziej prezentowały osoby mające najwyższe dochody na poziomie powyżej 7500 zł miesięcznie (11%). Aż 12% osób mających najniższe

Tabela 33

Ocena jakości życia w okolicy – jakość bezpośredniej okolicy

Pytanie	Odpowiedź	%
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Jakość bezpośredniej okolicy	Zdecydowanie dobrze	19,5%
	Raczej dobrze	52,2%
	Ani dobrze, ani źle	17,2%
	Raczej źle	5,1%
	Zdecydowanie źle	4,2%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	1,7%

Tabela 34

Ocena jakości życia w okolicy – jakość bezpośredniej okolicy: deklarowane miesięczne dochody badanych

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Jak ocenia Pan/i jakość życia w okolicy Pana/i obecnego mieszkania/domu w następujących aspektach? – Jakość bezpośredniej okolicy	Zdecydowanie dobrze	26%	19%	17%	19%	14%	11%
	Raczej dobrze	41%	49%	51%	59%	61%	66%
	Ani dobrze, ani źle	18%	19%	18%	11%	18%	18%
	Raczej źle	6%	6%	5%	5%	6%	4%
	Zdecydowanie źle	6%	5%	9%	2%	0%	0%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	1%	1%	1%	4%	1%	1%

Tabela 35

Powierzchnia zamieszkiwanego mieszkania a zaspokojenie potrzeb (podział ze względu na sytuację mieszkaniową)

Pytanie	Odpowiedź	Mieszkam w mieszkaniu/domu, do którego posiadam prawo własności	Mieszkam w mieszkaniu/domu służbowym/komunalnym/socjalnym/lokatorskim	Mieszkam w wynajętym mieszkaniu/domu	Inne, w tym TBS	Mieszkam u rodziny/z rodzicami
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – Czynniki (opłaty za mieszkanie)	Zdecydowanie tak	42%	24%	20%	19%	24%
	Raczej tak	40%	36%	35%	29%	37%
	Raczej nie	24%	25%	33%	28%	18%
	Zdecydowanie nie	14%	15%	5%	9%	6%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	2%	5%	14%	2%	0%

Tabela 36

Prawdopodobieństwo zmiany miejsca zamieszkania wśród osób badanych: miejsce zamieszkania

Pytanie	Odpowiedź	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Na ile prawdopodobne jest to, że w najbliższych trzech latach zmieni Pan/i miejsce zamieszkania, kupi lub wynajmie inne mieszkanie, dom? Proszę wskazać na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza bardzo nieprawdopodobne, 5 bardzo prawdopodobne.	1 – Bardzo nieprawdopodobne	29%	34%	26%
	2	20%	19%	14%
	3 – Ani tak, ani nie/Nie wiem/Trudno powiedzieć	26%	34%	38%
	4	13%	9%	9%
	5 – Bardzo prawdopodobne	12%	5%	13%

Tabela 37

Stosunek osób badanych do posiadania nieruchomości

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę pomyśleć o sobie za pięć lat. Która forma zamieszkania byłaby dla Pan/i bardziej atrakcyjna: najem czy mieszkanie własnościowe?	Zdecydowanie najem	3,2%
	Raczej najem	16,6%
	Raczej mieszkanie na własność	29,7%
	Zdecydowanie mieszkanie na własność	40%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	10,5%

Tabela 38

Stosunek osób badanych do posiadania nieruchomości: dochody badanych

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Proszę pomyśleć o sobie za pięć lat. Która forma zamieszkania byłaby dla Pan/i bardziej atrakcyjna: najem czy mieszkanie własnościowe?	Zdecydowanie najem	5%	4%	2%	2%	0%	5%
	Raczej najem	17%	16%	16%	18%	8%	19%
	Raczej mieszkanie na własność	21%	35%	31%	22%	32%	18%
	Zdecydowanie mieszkanie na własność	41%	50%	5%	5%	6%	4%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	15%	8%	11%	8%	7%	0%

Tabela 39

Ocena zmiany poziomu warunków mieszkaniowych przez osoby badane z ostatnich pięciu lat: płeć

Pytanie	Odpowiedź	Kobieta	Mężczyzna
Czy Pana/i warunki mieszkaniowe poprawiły się, pogorszyły czy pozostały bez zmian w okresie ostatnich pięciu lat? Proszę wziąć pod uwagę wszystkie remonty, przeprowadzki, zmiany w dzielnicy/miejscowości, zmiany liczby osób w gospodarstwie domowym.	1 – Poprawiły się	29%	34%
	5 – Pozostały na podobnym poziomie/Nie wiem	56%	57%
	8 – Pogorszyły się	15%	10%

dochody oceniało negatywnie jakość bezpośredniej okolicy. Dla porównania, ten odsetek w przypadku osób mających najwyższe dochody wyniósł zaledwie 4%. W sześciu z pięciu wyróżnionych grup dochodowych (poza przedziałem 4000–4999 zł) niemal jedna piąta osób badanych nie miała sprecyzowanego zdania w tej kwestii.

2.18 ZASPOKOJENIE POTRZEB MIESZKANIOWYCH

Respondentów zapytano, czy wielkość zamieszkiwanego przez nich mieszkania odpowiada ich potrzebom (tabela 35 na s. 19). 34,2% uważa, że zdecydowanie tak, 38,3%, że raczej tak. Polki i Polacy są zadowoleni z wielkości zamieszkiwanego lokum. Płeć, wykształcenie, dochód nie determinowały zadowolenia z zamieszkiwanego metrażu. Znaczące różnice zaobserwowano przy zmiennej dotyczącej obecnej sytuacji mieszkaniowej.

2.19 ZMIANA MIEJSCA ZAMIESZKANIA

Ankietowani ze średniej wielkości ośrodków miejskich (50–250 tys.) deklaruwali najmniejszą chęć zmiany miejsca zamieszkania (tabela 36). Proporcje te są bardzo zbliżone w przypadku mieszkańców małych miejscowości i większych aglomeracji miejskich. Ci ostatni jednak deklarują znacznie częściej niezdecydowanie.

2.20 NAJEM A WŁASNOŚĆ – PREFERENCJE

Preferencje dotyczące posiadania bądź wynajmowania mieszkania nie różnicują w znaczący sposób Polek i Polaków. W perspektywie pięciu lat większość respondentów chce posiadać mieszkanie na własność (tabela 37). Najem traktowany jest przez nich jako coś gorszego niż własność. Polska znajduje się w czołówce krajów, gdzie dominują mieszkania

Tabela 40

Działania, które przyczyniły się do poprawy warunków mieszkaniowych osób badanych: płeć

Pytanie	Odpowiedź	Kobieta	Mężczyzna
Proszę wskazać, które działania przyczyniły się do poprawy Pana/i warunków mieszkaniowych?	1 – Kupiłem/am nowe mieszkanie/dom	13%	10%
	2 – Przeprowadziłem/am remont obecnego mieszkania/domu	50%	44%
	3 – Kupiłem/am nowe wyposażenie do obecnego mieszkania/domu	37%	31%
	4 – Uzyskałem/am prawo własności obecnego mieszkania/domu (dziedziczenie)	12%	16%
	5 – Wybudowałem/am dom lub dobudowałem/am nową część domu, np. piętro	19%	4%
	6 – Poprawiła się jakość otoczenia zewnętrznego – inni sąsiedzi, lepszy dostęp do usług publicznych	18%	28%
	7 – Poprawiła się jakość infrastruktury – wodociąg, kanalizacja, przyłącze gazowe	22%	24%
	8 – Żadne z powyższych	6%	8%

własnościowe. Rynek najmu należy do jednych z gorzej rozwiniętych w Unii Europejskiej. W krajach Europy Zachodniej dominuje trend odchodzenia od własności.

Istotną zmienną w zakresie podejścia do wynajmowania bądź posiadania nieruchomości jest dochód, jakim dysponują gospodarstwa domowe (tabela 38 na s. 20). Zauważamy trend, że im wyższy dochód, tym silniejsza preferencja do posiadania własnej nieruchomości, ale tylko do pewnego momentu. Przy indywidualnych dochodach powyżej 7500 zł netto zwiększa się skłonność do wynajmowania nieruchomości, podobnie w przypadku miast powyżej 250 tys. mieszkańców.

2.21 ZMIANA WARUNKÓW MIESZKANIOWYCH W PRZECIĄGU PIĘCIU LAT

W interpretacji wyników nie dostrzegamy znaczącej różnicy samego odbioru zmiany warunków mieszkaniowych (tabela 39). Zarówno u kobiet, jak i u mężczyzn dominuje przekonanie o stałym poziomie zachowanego komfortu życia w mieszkaniu czy domu. Nie widzimy również żadnej polaryzacji w przypadku odpowiedzi twierdzących lub negatywnych.

Konsumpcja towarów związanych z wyposażeniem domu/mieszkania i jego wystrojem w największym stopniu po-

Tabela 41

Działania, które przyczyniły się do pogorszenia warunków mieszkaniowych osób badanych: płeć

Pytanie	Odpowiedź	Kobieta	Mężczyzna
Proszę wskazać, które działania przyczyniły się do pogorszenia Pana/i warunków mieszkaniowych?	1 – Zwiększenie kosztów eksploatacji	54%	51%
	2 – Zmiana liczby domowników	11%	1%
	3 – Musiałem/am zmienić mieszkanie na mniejsze/gorsze	0%	11%
	4 – Musiałem/am wrócić do domu rodzinnego	18%	9%
	5 – Stan mojego zdrowia lub innych domowników utrudnia mi korzystanie z mieszkania np. brak windy	13%	9%
	6 – Pogorszyła się jakość otoczenia zewnętrznego – inni sąsiedzi, zamknięcie/mniejszy wybór, gorszy dostęp do usług publicznych	29%	36%
	7 – Pogorszyła się jakość infrastruktury – wodociągi, kanalizacja, przyłącze gazowe, remonty	13%	14%
	8 – Żadne z powyższych	12%	0%

Tabela 42

Deklaracje dotyczące trudności związanych z utrzymaniem mieszkania/domu w przeszłości

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy kiedykolwiek doświadczył/a Pan/i trudności związanych z utrzymaniem mieszkania/domu?	Zdecydowanie tak	7,9%
	Raczej tak	24,7%
	Raczej nie	42%
	Zdecydowanie nie	19,5%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	5,9%

lepszy komfort życia w danym mieszkaniu dla osób badanych każdej z płci (tabela 40 na s. 21). Polaryzacja wartości była najmniejsza przy tej odpowiedzi. Największe odchylenie wartości oddanych głosów względem płci uzyskał wariant budowy i rozwoju domu. Tutaj znacznie częściej kobiety, bo co piąta ankietowana, wskazywały na poprawę warunków mieszkaniowych. Dla mężczyzn ważniejszy niż w przypadku kobiet okazał się dostęp do usług czy współmieszkańcy budynku. Jednym z ważniejszych czynników pozostał dla obu płci rozwój i stan infrastruktury mieszkaniowej takiej jak wodociąg czy kanalizacja.

Zwiększenie kosztów eksploatacji było największym czynnikiem obniżenia standardu życia w danym mieszkaniu dla obu płci. Widzimy też przy nim najmniejszą polaryzację (tabela 41). Dla co dziesiątej kobiety ważnym wskazywanym powodem było zwiększenie liczby domowników. Jednocześnie jest to powód, który był najrzadziej deklarowany przez męż-

czyn. Widzimy na tym polu z kolei silną polaryzację. Możemy zaobserwować, że statystycznie mężczyźni są bardziej skłonni przenieść się do mniejszego lokum o gorszym standardzie niż wrócić do domu rodzinnego. W przypadku kobiet obserwowana jest odwrotna tendencja. Dla każdego, niezależnie od płci, jednym z bardziej kluczowych czynników pogorszenia warunków mieszkaniowych była utrata dostępu do oczekiwanego poziomu usług i pogorszenie się stanu infrastruktury budynku.

2.22 TRUDNOŚCI ZWIĄZANE Z UTRZYMANIEM DOMU/MIESZKANIA

Polki i Polacy są zgodni co do tego, że nie mają trudności z utrzymaniem domu lub mieszkania. Ponad połowa ankietowanych sądzi, że nie ma problemów w tej kwestii (tabela 42).

Tabela 43

Deklaracje dotyczące bieżących problemów związanych z różnymi aspektami utrzymania mieszkania/domu

Pytanie	Tak	Nie	Nie dotyczy – nie mam, nie posiadam
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – energia elektryczna	12%	88%	1%
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – woda	9%	91%	1%
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – gaz	11%	80%	9%
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – ogrzewanie	13%	87%	0%

Tabela 44

Sytuacja mieszkaniowa a problem spłaty bieżących zobowiązań za czynsz

Pytanie	Odpowiedzi	Tak	Nie	Nie dotyczy – nie mam, nie posiadam
Czy Pana/i gospodarstwo domowe ma problem z bieżącą spłatą (zalega) następujących zobowiązań? – czynsz (opłaty za mieszkanie)	Mieszkam w mieszkaniu/domu, do którego posiadam prawo własności	5%	77%	18%
	Mieszkam w mieszkaniu/domu służbowym/komunalnym/socjalnym/lokatorskim	16%	65%	19%
	Mieszkam w wynajętym mieszkaniu/domu	21%	67%	12%

Tabela 45
Stosunek osób badanych do perspektyw poprawy sytuacji mieszkaniowej

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy kiedykolwiek doświadczył/a Pan/i trudności związanych z utrzymaniem mieszkania/domu?	Zdecydowanie tak	7,3%
	Raczej tak	20,8%
	Raczej nie	36,5%
	Zdecydowanie nie	12,7%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	22,7%

Tabela 46
Stosunek osób badanych do perspektyw poprawy sytuacji mieszkaniowej z uwzględnieniem miejsca zamieszkania

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Jak Pan/i przewiduje, czy Pana/i warunki mieszkaniowe poprawią się w ciągu najbliższych pięciu lat?	Zdecydowanie tak	10%	8%	1%	6%
	Raczej tak	29%	15%	13%	17%
	Raczej nie	28%	42%	49%	37%
	Zdecydowanie nie	12%	15%	11%	14%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	21%	20%	26%	26%

Tabela 47
Znajomość programu budowy niewielkich domów bez pozwolenia na budowę

Pytanie	Odpowiedź	%
Rząd wprowadził program „Dom do 70 m ² bez pozwolenia na budowę”. Czy słyszał/a Pan/i o tym programie?	Tak	63,7%
	Nie	26,8%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	9,5%

Tabela 48
Ocena programu budowy niewielkich domów bez pozwolenia na budowę

Pytanie	Odpowiedź	%
Rząd wprowadził program „Dom do 70 m ² bez pozwolenia na budowę”. Jak ocenia Pan/i ten program?	Zdecydowanie pozytywnie	25,0%
	Raczej pozytywnie	43,0%
	Raczej negatywnie	9,1%
	Zdecydowanie negatywnie	6,7%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	16,3%

Badani nie wskazują na zaległości w opłatach za mieszkanie (tabela 43 na s. 23). 69,9% respondentów twierdzi, że nie ma problemów z uregulowaniem opłat za czynsz, 21,4% problem nie dotyczy. Problem niepłacenia czynszu dotyczy jedynie 8,7% respondentów. Podobnie wyglądała sytuacja, jeśli chodzi o bieżące opłaty za prąd, ogrzewanie, gaz.

Jeżeli pojawiał się problem ze spłatą bieżących zobowiązań za czynsz, to uzależniony był od sytuacji mieszkaniowej osób badanych (tabela 44). Największe problemy ze spłatą bieżących zobowiązań za czynsz miały osoby wynajmujące mieszkanie lub dom. W mniejszym stopniu problem dotyczy osób, które zamieszkują mieszkanie komunalne/socjalne/lokatorskie. Posiadający własne mieszkanie mieli najmniejsze problemy z opłacaniem czynszu.

2.23 PROGNOZY DOTYCZĄCE POPRAWY SYTUACJI MIESZKANIOWEJ

Polki i Polacy są podzieleni w zakresie przewidywań dotyczących zmiany ich sytuacji mieszkaniowej w najbliższych pięciu latach. Poprawy sytuacji mieszkaniowej spodziewa się 28,1% badanych. Poprawy nie spodziewa się blisko połowa badanych osób. Nie ma zdania 22,7% respondentów (tabela 45).

Największym optymizmem co do poprawy sytuacji mieszkaniowej cechują się mieszkańcy obszarów wiejskich. Aż 39% mieszkańców wsi liczy, że w ciągu najbliższej pięcio-

latki poprawi się ich sytuacja mieszkaniowa. Na drugim biegunie sytuują się mieszkańcy miast średnich (50–250 tys. mieszkańców). Wśród badanych zamieszkujących te ośrodki zaledwie 14% spodziewa się poprawy sytuacji mieszkaniowej (tabela 46).

2.24 DOM DO 70 M² BEZ POZWOLENIA

Jednym z rozwiązań proponowanych przez rząd, które w intencji twórców ma poprawić sytuację mieszkaniową Polaków, jest regulacja umożliwiająca budowę domu do 70 m² powierzchni bez pozwolenia na budowę. Zdecydowana większość osób badanych słyszała o tym programie (tabela 47).

Program budzi pozytywne oceny (tabela 48). Łącznie pozytywnie ocenia go blisko 68% badanych. Negatywnie o rozwiązaniu wypowiedziało się niecałe 16% respondentów. O programie lepszą opinię od pozostałych grup mieli mieszkańcy wsi i osoby z wykształceniem podstawowym. Należy jednak podkreślić, że w każdej grupie badanych osób program cieszył się zdecydowanym poparciem społecznym.

2.24 CZY CHCEMY PŁACIĆ ZA ZIELONE DOMY?

Kolejną kwestią podniesioną w badaniu ilościowym był stosunek do rozwiązań technicznych przy budowie domu,

Tabela 49
Stosunek osób badanych do proklimatycznych zmian w prawie budowlanym

Pytanie	Odpowiedź	%
Istnieją rozwiązania techniczne, które powodują, że domy/budynki są bardziej przyjazne dla środowiska naturalnego. Korzystanie z tych technologii jest jednak bardziej kosztowne i podnosi cenę budowy budynku, natomiast powoduje przyszłe oszczędności na ogrzewaniu. Czy Pana/i zdaniem, państwo powinno zaostrzać przepisy budowlane, które będą wymagały budowy coraz droższych, ale coraz bardziej energooszczędnych budynków?	Zdecydowanie tak	10,7%
	Raczej tak	30,7%
	Raczej nie	23,5%
	Zdecydowanie nie	10,3%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	24,8%

Tabela 50
Stosunek osób badanych do proklimatycznych zmian w prawie budowlanym według wykształcenia

Pytanie	Odpowiedź	Podstawowe/ Zawodowe	Średnie	Wyższe
Istnieją rozwiązania techniczne, które powodują, że domy/budynki są bardziej przyjazne dla środowiska naturalnego. Korzystanie z tych technologii jest jednak bardziej kosztowne i podnosi cenę budowy budynku, natomiast powoduje przyszłe oszczędności na ogrzewaniu. Czy Pana/i zdaniem, państwo powinno zaostrzać przepisy budowlane, które będą wymagały budowy coraz droższych, ale coraz bardziej energooszczędnych budynków?	Zdecydowanie tak	10%	8%	1%
	Raczej tak	29%	15%	13%
	Raczej nie	28%	42%	49%
	Zdecydowanie nie	12%	15%	11%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	21%	20%	26%

które są bardziej przyjazne dla środowiska naturalnego. W treści pytania zastrzeżono jednak, że korzystanie z tych technologii jest bardziej kosztowne i podnosi cenę budowy budynku, natomiast powoduje przyszłe oszczędności na ogrzewaniu. Respondentów zapytano: „Czy Pana/i zdaniem, państwo powinno zaostrzać przepisy budowlane, które będą wymagały budowy coraz droższych, ale coraz bardziej energooszczędnych budynków?”. Twierdząco na tak sformułowane pytanie odpowiedziało 41,4% badanych osób. Przeciwnego zdania było 33,8%, co pokazuje, że Polacy są silnie spolaryzowani w przedmiotowej kwestii (tabela 49 na poprz. stronie).

Najwięcej zwolenników takich zmian w prawie jest w gronie osób z wyższym wykształceniem. Takie rozwiązania popiera połowa Polaków z wykształceniem wyższym. Jest to ponad dwa razy wyższe poparcie niż w gronie badanych z wykształceniem podstawowym (tabela 50).

2.26 MIESZKANIE PRAWEM CZY TOWA-REM?

Kwestią budzącą rozliczne kontrowersje w debacie publicznej jest odpowiedź na pytanie, czy mieszkanie jest prawem

Tabela 51
Stosunek osób badanych do uznania mieszkania za prawo człowieka lub towar rynkowy

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy Pana/i zdaniem mieszkanie powinno być prawem człowieka, czy towarem rynkowym? Proszę o ocenę na skali 1–5, gdzie 1 oznacza, że zdecydowanie prawem człowieka, a 5 – zdecydowanie towarem rynkowym.	1 – Zdecydowanie prawem człowieka	42,6%
	2	16,5%
	3	28,2%
	4	7,1%
	5 – Zdecydowanie towarem rynkowym	5,6%

Tabela 52
Stosunek osób badanych do uznania mieszkania za prawo człowieka lub towar rynkowy: dochody

Pytanie	Odpowiedź	do 2000 zł	2000–2999 zł	3000–3999 zł	4000–4999 zł	5000–7500 zł	powyżej 7500 zł
Czy Pana/i zdaniem mieszkanie powinno być prawem człowieka, czy towarem rynkowym?	1 – Zdecydowanie prawem człowieka	49%	48%	50%	28%	25%	29%
	2	20%	17%	16%	15%	13%	16%
	3	25%	24%	23%	37%	41%	38%
	4	4%	5%	6%	11%	13%	10%
	5 – Zdecydowanie towarem rynkowym	2%	5%	5%	9%	9%	8%

Tabela 53
Stosunek osób badanych do wprowadzenia podatku od pustostanów

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy Pana/i zdaniem powinno się wprowadzić podatek od tzw. pustostanów, czyli lokali mieszkalnych, w których nie mieszkają właściciele ani nie są one przeznaczone na wynajem?	Zdecydowanie tak	17,9%
	Raczej tak	23,3%
	Raczej nie	25,0%
	Zdecydowanie nie	16,1%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	17,7%

człowieka, czy też tylko i wyłącznie towarem podlegającym obrotowi rynkowemu na zasadach ogólnych. Hasło „Mieszkanie prawem nie towarem” po 1989 roku było głoszone przez środowiska lokatorskie oraz ugrupowania lewicowe i ruchy anarchistyczne. W 2022 roku zostało ono retorycznie przejęte przez liderów ugrupowań liberalnych.

Blisko 60% badanych osób deklaruje się po stronie sporu, która odpowiada, że mieszkanie jest prawem człowieka. Po drugiej stronie – zwolenników uznania mieszkania tylko i wyłącznie za towar rynkowy – jest 12,7% badanych. 28,2% nie ma w tej sprawie sprecyzowanych poglądów (tabela 51).

Kwestią różnicującą odpowiedź na pytanie dotyczące powyższej kwestii był dochód miesięczny indywidualny netto (tabela 52). Osoby o niższych dochodach chętniej opowiadały się za opcją wskazującą mieszkanie jako prawo człowieka. Takie stanowisko zajęło blisko 70% badanych o najniższych dochodach. W grupie o najwyższych dochodach takie stanowisko poparło 46% badanych osób. Ale najniższe poparcie dla uznania mieszkania za prawo człowieka odnotowano w grupie dochodowej 5000–7500 netto. Jednocześnie ta grupa dochodowa cechuje się największą niepewnością co do rozstrzygnięcia kwestii, czy mieszkanie jest prawem, czy towarem. Zwraca również uwagę, że we

Tabela 54

Stosunek osób badanych do wprowadzenia podatku katastralnego

Pytanie	Odpowiedź	%
Obecnie w Polsce, podatek od nieruchomości płacony jest od metrażu. Im większa nieruchomość, tym wyższy podatek. Wysokość podatku ustalana jest przez władze gminy. Czy Pana/i zdaniem powinno się wprowadzić podatek katastralny, czyli płacony nie od metrażu, a od wartości nieruchomości. Wtedy nieruchomości o dużej wartości byłyby obciążone wysokim podatkiem, a te o małej wartości niskim?	Zdecydowanie tak	11,9%
	Raczej tak	22,5%
	Raczej nie	21,7%
	Zdecydowanie nie	22,7%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	21,2%

Tabela 55

Stosunek osób badanych do ograniczenia najmu krótkoterminowego

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Samorządy powinny ograniczać najem krótkoterminowy, czyli oferowania noclegów czy najmu na godziny, w mieszkaniach, które położone są w blokach/kamienicach mieszkalnych.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	8,3%
	2	9,1%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	43,5%
	4	23,4%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	15,7%

Tabela 56

Stosunek osób badanych do systemowego ograniczenia zakupu nieruchomości przez instytucje finansowe

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy Pana/i zdaniem, państwo powinno ograniczać zakup mieszkań przez duże instytucje finansowe, np. fundusze inwestycyjne?	Zdecydowanie tak	21,7%
	Raczej tak	29,8%
	Raczej nie	14,2%
	Zdecydowanie nie	8,3%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	26,1%

wszystkich grupach dochodowych zwolennicy uznania mieszkania wyłącznie i przede wszystkim za towar rynkowy nie stanowią nawet jednej czwartej danej grupy.

2.27 JAK OPODATKOWAĆ NIERUCHOMOŚCI?

W zdecydowanie większym stopniu osoby badane są podzielone w kwestii wprowadzenia podatku od pustostanów (tabela 53 na s. 26). Takie rozwiązanie popiera łącznie 41,2% badanych. Przeciwko takiemu podatkowi jest 41,1% respondentów. Nie ma zdania 17,7% badanych osób.

Innym rozwiązaniem podatkowym w zakresie nieruchomości, budzącym jeszcze większe emocje niż tzw. podatek od pustostanów, jest podatek katastralny, czyli podatek od wartości nieruchomości. W badaniu ilościowym zadano ankietowanym pytanie dotyczące tego rozwiązania (tabela 54). W treści pytania nie zawarto nazwy „podatek katastralny”, opisano natomiast obecne rozwiązania obowiązujące w zakresie opodatkowania nieruchomości i opisano proponowane rozwiązanie wraz z jego skutkami. Tak opisany podatek

katastralny popiera 34,4% badanych. Przeciwko jego wprowadzeniu jest 44,4% osób ankietowanych.

Tematem, który zyskuje coraz większy rozgłos w debacie publicznej, jest kwestia wykupu mieszkań, bloków i docelowo całych kwartałów zabudowy przez fundusze inwestycyjne. Zjawisko to obecnie w Polsce jest na wczesnym etapie rozwoju. W miastach Europy Zachodniej te praktyki biznesowe doprowadziły do wzrostu cen nieruchomości i spadku dostępności mieszkań. Wprowadzenie ograniczeń w zakupie nieruchomości przed fundusze inwestycyjne popiera ponad połowa badanych osób (tabela 55). Przeciwko takiemu ruchowi opowiada się 22,4%. Swojego zdania w tym temacie nie ma 26,1% ankietowanych.

Podobne efekty jak aktywność funduszy inwestycyjnych na rynku hipotecznym ma rosnąca popularność wynajmu krótkoterminowego. Respondentów zapytano, czy samorządy powinny mieć możliwość ograniczenia tego zjawiska (tabela 56). Najpopularniejszą odpowiedzią był brak stanowiska – odpowiedzi takiej udzieliło ponad 43% badanych. Za ograniczeniami w najmie terminowym opowiedziało się prawie 40% respondentów. Przeciwne zdania było 17,4% badanych.

Tabela 57

Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk

Pytanie	Odpowiedź	%
Czy Pana/i zdaniem eksmisje na bruk powinny być:	Dopuszczalne bezwarunkowo, jeśli ktoś uporczywie zalega z opłatami	11,9%
	Dopuszczalne pod pewnymi warunkami np. tylko w sezonie letnim, tylko osób zdrowych	22,5%
	Całkowicie zakazane	21,7%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	22,7%

Tabela 58

Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk według grup wiekowych

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Czy Pana/i zdaniem eksmisje na bruk powinny być:	Dopuszczalne bezwarunkowo, jeśli ktoś uporczywie zalega z opłatami	20%	22%	23%	13%	14%	16%
	Dopuszczalne pod pewnymi warunkami, np. tylko w sezonie letnim, tylko osób zdrowych	40%	40%	39%	42%	44%	58%
	Całkowicie zakazane	21%	19%	20%	28%	28%	18%

2.28 CZY WOLNO EKSMITOWAĆ NA BRUK?

Zagadnieniem znacznie dłużej obecnym w dyskursie publicznym jest kwestia eksmisji lokatorów, w tym tzw. eksmisji na bruk. Dopuszczalność tego rozwiązania popiera 22,4% badanych osób (tabela 57). Największa liczba wskazań padła na odpowiedź zawierającą dopuszczalność eksmisji na bruk przy jednoczesnym wprowadzeniu szeregu ograniczeń, takich jak wyłączenie z tego rozwiązania osób chorych lub z niepełnosprawnościami czy wprowadzenie zakazu eksmisji

w sezonie zimowym. Za całkowitym zakazem eksmisji na bruk opowiada się 27,2% badanych.

Najwyższe poparcie dla całkowitego zakazu eksmisji na bruk odnotowano w grupie wiekowej 30–39 lat (tabela 58). Można uznać, że w tej grupie wiekowej jest stosunkowo wysoka reprezentacja osób, które niedawno zaciągnęły kredyty hipoteczne i wobec podwyżki stóp procentowych mają trudności z ich spłatą lub obawiają się popadnięcia w takie kłopoty. Z kolei największa akceptacja dla eksmisji na bruk występuje w najstarszej grupie wiekowej, powyżej 70. w roku życia.

Tabela 59

Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk: miejsca zamieszkania badanych

Pytanie	Odpowiedź	Wieś	Miasto do 50 tys. mieszkańców	Miasto 50–250 tys. mieszkańców	Miasto powyżej 250 tys.
Czy Pana/i zdaniem eksmisje na bruk powinny być:	Dopuszczalne bezwarunkowo, jeśli ktoś uporczywie zalega z opłatami	20%	24%	22%	28%
	Dopuszczalne pod pewnymi warunkami, np. tylko w sezonie letnim, tylko osób zdrowych	37%	33%	43%	25%
	Całkowicie zakazane	26%	29%	24%	31%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	18%	14%	11%	16%

Tabela 60

Stosunek osób badanych do uprawnień mieszkaniowych osób uchodźczych

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Uchodźcy z Ukrainy ze względu na swoją trudną sytuację powinni mieć pierwszeństwo w dostępie do mieszkań komunalnych.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	33,9%
	2	17,8%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	32,3%
	4	10,9%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	5,1%

Tabela 61

Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Państwo powinno pomagać osobom, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy i obecnie bardzo wzrosły im raty kredytu.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	8,2%
	2	13,6%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	33,6%
	4	21,5%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	23,2%

Kwestia dopuszczalności eksmisji na bruk najsilniej polaryzuje mieszkańców największych miast. Wśród ankietowanych mieszkających w metropoliach odnotowano na tle mieszkańców innych miejscowości najwyższą akceptację zarówno dla pełnej prawnej dopuszczalności eksmisji na bruk jak i dla ich pełnego zakazu (tabela 59). Natomiast w przypadku mieszkańców mniejszych ośrodków najpopularniejszą odpowiedzią jest rozwiązanie „kompromisowe”, dopuszczające eksmisję z uwzględnieniem pewnych jej prawnych ograniczeń.

2.29 MIESZKANIA DLA UCHODźCÓW Z UKRAINY

Tematem bardzo na czasie jest kwestia osób uchodźczych z Ukrainy. Ponad połowa badanych osób nie zgadza się, aby uchodźcy mieli przyznane pierwszeństwo w dostępie do zasobu mieszkaniowego. Takie rozwiązanie popiera 16% badanych. Prawie co trzeci ankietowany nie ma zdania w tej kwestii (tabela 60 na poprz. stronie).

2.30 CZY POMAGAĆ KREDYTOBIORCOM?

Polacy wyrażają niejednoznaczne poglądy w kwestii pomocy dla osób, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy i obecnie

mają trudności z ich spłaceniem z powodu wzrostu raty kredytowej. Zwolennicy pomocy państwa dla kredytobiorców przeważają nad przeciwnikami takiego rozwiązania. Za pomocą państwa dla osób, które zaciągnęły kredyty hipoteczne jest 44,7% badanych. Przeciwnego zdania jest 21,8% badanych osób. Zdania w tym temacie nie ma co trzeci ankietowany (tabela 61).

Najmniejszą akceptacją dla pomocy państwa dla kredytobiorców wykazali się najstarsi ankietowani. Prawie co trzeci członek najstarszej grupy wiekowej odpowiedział się przeciwko pomocy dla kredytobiorców (tabela 62).

Mniejszym poparciem cieszy się pomoc państwa dla wyodrębnionej spośród ogółu kredytobiorców z kredytami hipotecznymi grupy osób z tzw. kredytami frankowymi. Temat ten wyraźnie polaryzuje badanych, dzieląc ich na trzy niemal równe części (tabela 63). Za pomocom tzw. frankowiczom jest 36,1% osób uczestniczących w badaniu. Przeciwko takiej pomocy jest 31,6% badanych osób. Swojego zdania w temacie nie ma 32,4% ankietowanych.

Podobnie polaryzujący charakter ma pytanie o indywidualną odpowiedzialność osób, które zaciągnęły kredyty hipoteczne. Z poglądem, że: „Osoby, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy przy niskich stopach i teraz zmagają się z wysokimi ratami, są same sobie winne, ponieważ powinny przewidy-

Tabela 62

Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne według wieku

Pytanie	Odpowiedź	18–29 lat	30–39 lat	40–49 lat	50–59 lat	60–69 lat	70 lat i więcej
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Państwo powinno pomagać osobom, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy i obecnie bardzo wzrosły im raty kredytu.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	5%	8%	11%	11%	7%	7%
	2	10%	18%	10%	8%	11%	24%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	37%	28%	30%	34%	46%	28%
	4	25%	19%	21%	25%	20%	20%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	23%	27%	28%	22%	15%	22%

Tabela 63

Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne denominowane we franku szwajcarskim

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Państwo powinno pomagać osobom, które zaciągnęły kredyt we franku szwajcarskim i muszą spłacać wyższe raty ze względu na zmianę kursu franka.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	15,5%
	2	16,1%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	32,4%
	4	18,1%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	18,0%

wać możliwość wzrostu stóp w przyszłości” nie zgadza się 26,4% badanych. Zgadza się 38,2%, a swojego zdania nie ma 34,9% respondentów (tabela 64).

W rozkładzie odpowiedzi na omawiane pytanie można odnotować wyraźne zróżnicowanie pod kątem płci osób ankietowanych. Ze zdaniem podkreślającym indywidualną odpowiedzialność kredytobiorców za ryzyko kredytowe nie zgadza się 33% kobiet i tylko 21% mężczyzn (tabela 65).

Niezależnie od popularności koncepcji indywidualnej odpowiedzialności kredytobiorców za ryzyko kredytowe, Polki i Polacy uznają, że banki są współodpowiedzialne za trudną sytuację kredytobiorców ze względu za niedostateczne informowanie o ryzyku kredytowym. Ze zdaniem: „Za sytuację z kredytami mieszkaniowymi i wzrostem rat w dużej mierze odpowiadały banki, które dawały wysokie kredyty i niedostatecznie informowały o ryzyku” zgadza 57,3% badanych osób. Zdania nie ma 33,5%, a nie zgadza się mniej niż co dziesiąty ankietowany (tabela 66).

Tabela 64

Stosunek osób badanych do indywidualnej odpowiedzialności kredytobiorców

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Osoby, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy przy niskich stopach i teraz zmagają się z wysokimi ratami, są same sobie winne, ponieważ powinny przewidywać możliwość wzrostu stóp w przyszłości, czytać umowy kredytowe.	Zdecydowanie tak	16,4%
	Raczej tak	10,5%
	Raczej nie	34,9%
	Zdecydowanie nie	22,4%
	Nie wiem/Trudno powiedzieć	15,8%

Tabela 65

Stosunek osób badanych do indywidualnej odpowiedzialności kredytobiorców według płci

Pytanie	Odpowiedź	Kobieta	Mężczyzna
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Osoby, które zaciągnęły kredyt mieszkaniowy przy niskich stopach i teraz zmagają się z wysokimi ratami, są same sobie winne, ponieważ powinny przewidywać możliwość wzrostu stóp w przyszłości, czytać umowy kredytowe.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	22%	11%
	2	11%	10%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	35%	34%
	4	19%	26%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	13%	19%

Tabela 66

Stosunek osób badanych do kwestii odpowiedzialności banków za sytuację kredytobiorców

Pytanie	Odpowiedź	%
Proszę powiedzieć, na ile zgadza się lub nie zgadza Pan/i z następującymi twierdzeniami? – Za sytuację z kredytami mieszkaniowymi i wzrostem rat w dużej mierze odpowiadały banki, które dawały wysokie kredyty i niedostatecznie informowały o ryzyku.	1 – Zdecydowanie się nie zgadzam	3,6%
	2	5,6%
	3 – Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam/Trudno powiedzieć	33,5%
	4	27,8%
	5 – Zdecydowanie się zgadzam	29,5%

3

PODSUMOWANIE

W Polsce brakuje kompleksowego podejścia do realizacji programów mieszkaniowych. Dotychczasowe działania skupiały się na wspieraniu prywatnych deweloperów i sektora bankowego, bez większych sukcesów dla potencjalnych odbiorców. Dodatkowo projektujący polityki publiczne nie osiągnęli konsensusu co do tego, na jakich podstawach zbudować program mieszkaniowy w Polsce. Nadal nie odpowiedziano sobie na podstawowe pytania, takie jak to, **czy państwo powinno budować mieszkania na wynajem, czy wspierać dążenie do własności?** Badanie ilościowe i jakościowe pozwoliło ustalić, jakie były oczekiwania Polek i Polaków (z uwzględnieniem takich zmiennych jak wiek, płeć, sytuacja ekonomiczna, miejsce zamieszkania i inne) wobec programu rozwoju budownictwa mieszkaniowego, proponującego mieszkania dostępne dla szerokich grup społecznych.

Badane osoby w większości uznały, że **nie są zadowolone z obecnej polityki mieszkaniowej**, stwierdzając, że nie uległa ona poprawie. Ocena działania podmiotów publicznych w zakresie zaspokajania potrzeb obywateli w obszarze mieszkalnictwa była niemal dwukrotnie częściej postrzegana negatywnie niż pozytywnie. Opinia ta dotyczy w mniejszym stopniu zwolenników partii rządzącej oraz osób uznających swoje poglądy za prawicowe i konserwatywne. **Można uznać zatem, że politycy mają wiele do zrobienia w tym temacie, który będzie wyzwaniem w ciągu najbliższych lat.** Szczególnie że potrzebę interwencji rządu i samorządów dostrzegają osoby, które wcześniej mierzyły się z tym problemem (posiadający mieszkania na własność).

Najbardziej niezadowolona grupa to osoby, których sytuacja mieszkaniowa pogorszyła się w przeciągu ostatnich pięciu lat. Natomiast ogólną poprawę warunków mieszkaniowych zauważa jedynie co piąta osoba ankietowana.

Oczekiwania wobec rządu i samorządów skupiają się na **wspieraniu modelu dochodzenia do własności (państwo buduje mieszkania na wynajem z możliwością wykupu przez lokatorów). 75% respondentów wskazywało na potrzebę prowadzenia takiej polityki.** Dodatkowo dużym uznaniem cieszy się propozycja dopłaty do zakupu nieruchomości (niemal 60%), głównie wśród posiadających już mieszkania na własność.

Na pytanie, czyje potrzeby mieszkaniowe powinno zaspokajać państwo, respondenci byli zgodni co do tego, że **w pierwszej kolejności powinny być to osoby o niskich dochodach** (64% wskazań). W inny sposób postrzegana jest sytuacja uchodźców z Ukrainy. Ponad połowa respondentów nie uważa, że przez wzgląd na ich trudne położenie uchodźców powinni oni mieć pierwszeństwo w dostępie do mieszkań. Istotnie częściej sprzeciwiają się temu kobiety.

Respondenci wyrażali większą aprobatę dla wsparcia kredytobiorców, którym wzrosły raty, niż tym, którzy zaciągnęły kredyt we frankach. Opinii, że państwo nie powinno „wyciągać ręki” do obu tych grup kredytobiorców, sprzyja przekonanie, że „każdy jest kowalem swojego losu”.

Jakość życia w miejscu zamieszkania, respondenci oceniają generalnie dobrze, szczególnie jeśli chodzi o jakość bezpośredniej okolicy (71%), bezpieczeństwo (68%) i dojazd do szkoły, pracy (67%). Inne aspekty, również oceniane są wysoko – powyżej 60%.

Na podstawie badania można zaobserwować, że wyższy poziom zadowolenia z danego obszaru wpływa na chęć pozostania w obecnym miejscu, i odwrotnie.

1. Posiadający mieszkania na własność lepiej oceniają jakość zamieszkiwanej okolicy, podobnie jak mieszkańcy średniej wielkości miast są bardziej zadowoleni niż mieszkańcy małych miast czy metropolii. Osoby posiadające mieszkania/domy własnościowe wskazują na lepszy ogólny stan techniczny lokalu niż najemcy lub osoby mieszkające u rodziny. Wskaźnik ocen pozytywnych jest też wyższy wśród osób w lepszej sytuacji materialnej niż wśród badanych znajdujących się w gorszym położeniu finansowym.
2. Mieszkańcy wsi czują się znacznie bardziej bezpieczni w swojej okolicy niż mieszkańcy miast, podobnie jak osoby posiadające mieszkania na własność niż najemcy czy znajdujący się w innej sytuacji mieszkaniowej.
3. Mieszkańcy wsi częściej uznają za dokuczliwe dojazdy do ważnych punktów (praca, szkoła, zakupy) niż mieszkańcy miast. Kwestia ta jest też bardziej problematyczna dla młodych niż najstarszych respondentów.

4. Mniej zadowoleni ze stanu technicznego budynku są mieszkańcy wsi niż największych miast i najslabiej sytuowani respondenci w porównaniu do najlepiej zarabiających.
5. Osoby z wykształceniem co najmniej średnim są bardziej usatysfakcjonowane dostępem do usług publicznych niż absolwenci szkół podstawowych. Największe zadowolenie obserwujemy wśród mieszkańców średnich miast, co istotnie odróżnia ich od mieszkańców terenów wiejskich (najmniej zadowolonych) i pozostałych klas wielkości miejscowości.

Aktualni najemcy w przyszłości woleliby mieć mieszkanie na własność, niż wciąż najmować (70% w stosunku do 20%). Szczególnie młodzi, przed 50. tym rokiem życia. Osoby mieszkające u rodziny także częściej marzą o własnym lokum. Dalszy najem jest bardziej atrakcyjny dla osób starszych, mężczyzn i osób o poglądach lewicowych.

Wybór między mieszkaniem w bloku/kamienicy a domem szeregowym/jednorodzinny nie jest jednoznaczny. Choć ponad połowa chciałaby mieszkać w domu, to blisko 40% wybrałoby blok/kamienicę. Dom jest znacznie bardziej atrakcyjny dla mieszkańców wsi niż miast, osób mieszkających z rodzicami/u rodziny oraz dla młodych. Generalnie rzecz biorąc, tylko starszym bardziej odpowiada mieszkanie w bloku.

Sześć na dziesięć osób zapytanych uważa, że mieszkanie powinno być **prawem człowieka, a nie towarem rynkowym**. Choć takie przekonanie dominuje we wszystkich grupach społeczno-demograficznych, to jednak warto wskazać,

że mieszkanie w kategoriach towaru rynkowego częściej rozpatrują mężczyźni, lepiej wykształceni i lepiej sytuowani respondenci.

Osoby badane są albo neutralne wobec najmu krótkoterminowego, albo są mu nieprzychylnie (odpowiednio 44% i 39%). Osoby, które popierają najem krótkoterminowy i są przeciwne jego zakazowi, to częściej młodzi i dobrze wykształceni. Pomysł ten ma też swoich zwolenników częściej wśród osób, które uważają, że mieszkanie powinno być towarem rynkowym.

Największą niejednoznaczność w ocenach ankietowanych obserwujemy w odniesieniu do podatku od pustostanów, w przypadku którego głosy za i przeciw rozłożyły się po połowie: 41 do 41%. Przeciwnie są istotnie częściej osoby, dla których mieszkanie to towar rynkowy, a nie prawo człowieka. W odniesieniu do wprowadzenia podatku katastralnego również nie możemy mówić o jednomyślności, przy czym w tym przypadku odsetek krytyków przeważa nad entuzjastami pomysłu: 41% w stosunku do 34%. Inaczej sprawy się mają w przypadku ograniczania zakupu mieszkań przez duże instytucje finansowe: taką koncepcję aprobuje ponad połowa osób zapytanych (wyraźnie częściej osoby, dla których mieszkanie powinno być niekwestionowanym prawem), a neguje ją 22%. W kontekście eksmisji na bruk badani opowiadają się przede wszystkim za opcją pośrednią: czyli dopuszczać, ale warunkowo – 35%. Przy czym nie jest to opinia, która znacząco przeważałaby nad całkowitym zakazem (27%) bądź bezwarunkowym przyzwoleniem (22%).

4

REKOMENDACJE

1

Regulacje dla deweloperów: część mieszkań musi być przeznaczona na cele socjalne, po stronie deweloperów powinno być również tworzenie infrastruktury użyteczności społecznej, takiej jak szkoły, przedszkola, żłobki, przychodnie. Wprowadzenie powyższych zobowiązań na poziomie jednostek samorządu terytorialnego lub na poziomie ustawowym.

2

Regulacja wysokości cen mieszkań i czynszu: wsparcie najmu długoterminowego i zwiększenie jego atrakcyjności względem ścieżek dochodzenia do własności nieruchomości, w sytuacji gdy maleje liczba osób posiadających zdolność kredytową. Jednym ze środków do realizacji tego celu może być polityka podatkowa, której celem będzie poprawa opłacalności najmu długoterminowego względem najmu krótkoterminowego.

3

Ułatwienie dostępu do mieszkań dla osób o niskich dochodach: wzięcie odpowiedzialności przez państwo za stworzenie narodowego programu budowy mieszkań na wynajem. Państwo powinno zapewnić długookresowe finansowanie projektu (np. poprzez obligacje mieszkaniowe Banku Gospodarstwa Kredytowego), a jego wykonawcą powinny być samorządy.

4

Selektywne wsparcie kredytobiorców: wspieranie przez Komisję Nadzoru Finansowego kredytów hipotecznych ze stałą stopą oprocentowania, co zmniejszy ryzyko po stronie kredytobiorców. Utrzymanie rządowego programu „Pierwsze mieszkanie”, skłaniającego banki do udzielenia kredytów hipotecznych na stałą stopę procentową. Wsparcie regulacyjne państwa dla rozwoju rynku instrumentów finansujących akcję kredytową w dłuższym okresie (np. listów zastawnych), rynku zabezpieczeń kredytów na stałą stopę i wypracowanie regulacji dotyczących spłaty takich kredytów przed czasem.

5

Samorząd budujący mieszkania: dalsze rozwijanie Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS), zachęty dla samorządów do przekazywania działek do TBS. Zwiększenie finansowania dla TBS, w tym poprzez dostęp do dotacji na modernizację obiektów zabytkowych. Podniesienie kryteriów dochodowych uprawniających do możliwości skorzystania z budownictwa TBS, ze względu na relatywnie wysokie zarobki i wysokie koszty życia w dużych miastach. Wnoszenie do TBS-ów przez samorządy gruntów należących do samorządu, również o nieuregulowanym statusie prawnym, w przypadku niskiego prawdopodobieństwa skuteczności roszczeń.

6

Korzystanie z dobrych przykładów realizacji polityk publicznych w innych krajach oraz konsultacje społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem formy paneli obywatelskich. Do dyskusji: opodatkowanie pustostanów. Wprowadzenie rozwiązań, które spowodują, że traktowanie kolejnego mieszkania jako lokaty kapitału przestanie być opłacalne.

7

Rozpoczęcie dyskusji na temat ograniczenia najmu krótkoterminowego. Stworzenie regulacji, które powstrzymają degradację miejskiej tkanki społecznej i zjawiska powodujące uciążliwość dla innych mieszkańców, przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że najem krótkoterminowy jest dla wielu, szczególnie młodych i mniej zamożnych ludzi, szansą na tańsze podróżowanie.

8

Stworzenie programu rządowego w zakresie zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych osób studiujących i uczących się – np. rozszerzenie bazy noclegowej szkół wyższych oraz burs szkolnych.

SPIS TABEL I WYKRESÓW

- 4 Wykres 1
Liczba mieszkań oddanych do użytkowania w latach 2005–2021, okres I–XII
- 5 Wykres 2
Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2005–2021, okres I–XII – dane w procentach
- 6 Tabela 1
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej
- 6 Tabela 2
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej: wiek badanych
- 7 Tabela 3
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej
- 7 Tabela 4
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej: dochody badanych
- 8 Tabela 5
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej w ostatnich 5 latach
- 8 Tabela 6
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze krajowej polityki mieszkaniowej w ostatnich 5 latach: miejsce zamieszkania badanych
- 9 Tabela 7
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej w ostatnich 5 latach
- 9 Tabela 8
Stosunek osób badanych do działań władz publicznych w obszarze lokalnej polityki mieszkaniowej w ostatnich 5 latach: wiek badanych
- 10 Tabela 9
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – dopłaty do zakupu mieszkania/domu, czyli wkład własny
- 10 Tabela 10
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – dopłaty do zakupu mieszkania/domu, czyli wkład własny: płeć badanych
- 10 Tabela 11
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów
- 10 Tabela 12
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań na wynajem z możliwością ich późniejszego wykupu przez lokatorów: wiek badanych
- 11 Tabela 13
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu
- 11 Tabela 14
Stosunek osób badanych do wybranych instrumentów polityki mieszkaniowej – budowa mieszkań o charakterze komunalnym, bez możliwości ich późniejszego wykupu: wiek badanych
- 12 Tabela 15
Stosunek osób badanych do hierarchii celów polityki mieszkaniowej – pomoc skierowana do osób o najniższych dochodach
- 12 Tabela 16
Stosunek osób badanych do hierarchii celów polityki mieszkaniowej – pomoc skierowana do osób o najniższych dochodach: miesięczne dochody badanych
- 13 Tabela 17
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana powierzchnia użytkowa mieszkania/domu
- 13 Tabela 18
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana powierzchnia użytkowa mieszkania/domu: miejsce zamieszkania badanych
- 14 Tabela 19
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba osób w gospodarstwie domowym
- 14 Tabela 20
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba osób w gospodarstwie domowym: wiek badanych
- 14 Tabela 21
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba dzieci w gospodarstwie domowym mających nie więcej niż 18 lat
- 14 Tabela 22
Warunki mieszkaniowe osób badanych – deklarowana liczba dzieci w gospodarstwie domowym mających nie więcej niż 18 lat a wiek badanych
- 15 Tabela 23
Ocena jakości życia w okolicy – stan techniczny budynku
- 15 Tabela 24
Ocena jakości życia w okolicy – stan techniczny budynku: deklarowane miesięczne dochody badanych
- 16 Tabela 25
Ocena jakości życia w okolicy – ogólny stan techniczny budynku
- 16 Tabela 26
Ocena jakości życia w okolicy – ogólny stan techniczny budynku: wiek badanych
- 17 Tabela 27
Ocena jakości życia w okolicy – dojazdy do szkoły, pracy, na zakupy
- 17 Tabela 28
Ocena jakości życia w okolicy – dojazdy do szkoły, pracy, na zakupy: miejsce zamieszkania badanych
- 17 Tabela 29
Ocena jakości życia w okolicy – dostęp do usług publicznych
- 17 Tabela 30
Ocena jakości życia w okolicy – dostęp do usług publicznych: wiek badanych
- 18 Tabela 31
Ocena jakości życia w okolicy – bezpieczeństwo w najbliższej okolicy
- 18 Tabela 32
Ocena jakości życia w okolicy – bezpieczeństwo w najbliższej okolicy: miejsca zamieszkania badanych
- 19 Tabela 33
Ocena jakości życia w okolicy – jakość bezpośredniej okolicy

- 19 Tabela 34
Ocena jakości życia w okolicy – jakość bezpośredniej okolicy: deklarowane miesięczne dochody badanych
- 19 Tabela 35
Powierzchnia zamieszkiwanego mieszkania a zaspokojenie potrzeb (podział ze względu na sytuację mieszkaniową)
- 20 Tabela 36
Prawdopodobieństwo zmiany miejsca zamieszkania wśród osób badanych: miejsce zamieszkania
- 20 Tabela 37
Stosunek osób badanych do posiadania nieruchomości
- 20 Tabela 38
Stosunek osób badanych do posiadania nieruchomości: dochody badanych
- 20 Tabela 39
Ocena zmiany poziomu warunków mieszkaniowych przez osoby badane z ostatnich pięciu lat: płeć
- 21 Tabela 40
Działania, które przyczyniły się do poprawy warunków mieszkaniowych osób badanych: płeć
- 21 Tabela 41
Działania, które przyczyniły się do pogorszenia warunków mieszkaniowych osób badanych: płeć
- 22 Tabela 42
Deklaracje dotyczące trudności związanych z utrzymaniem mieszkania/domu w przeszłości
- 23 Tabela 43
Deklaracje dotyczące bieżących problemów związanych z różnymi aspektami utrzymania mieszkania/domu
- 23 Tabela 44
Sytuacja mieszkaniowa a problem spłaty bieżących zobowiązań za czynsz
- 24 Tabela 45
Stosunek osób badanych do perspektyw poprawy sytuacji mieszkaniowej
- 24 Tabela 46
Stosunek osób badanych do perspektyw poprawy sytuacji mieszkaniowej z uwzględnieniem miejsca zamieszkania
- 24 Tabela 47
Znajomość programu budowy niewielkich domów bez pozwolenia na budowę
- 24 Tabela 48
Ocena programu budowy niewielkich domów bez pozwolenia na budowę
- 25 Tabela 49
Stosunek osób badanych do proklimatycznych zmian w prawie budowlanym
- 25 Tabela 50
Stosunek osób badanych do proklimatycznych zmian w prawie budowlanym według wykształcenia
- 26 Tabela 51
Stosunek osób badanych do uznania mieszkania za prawo człowieka lub towar rynkowy
- 26 Tabela 52
Stosunek osób badanych do uznania mieszkania za prawo człowieka lub towar rynkowy: dochody
- 26 Tabela 53
Stosunek osób badanych do wprowadzenia podatku od pustostanów
- 27 Tabela 54
Stosunek osób badanych do wprowadzenia podatku katastralnego
- 27 Tabela 55
Stosunek osób badanych do ograniczenia najmu krótkoterminowego
- 27 Tabela 56
Stosunek osób badanych do systemowego ograniczenia zakupu nieruchomości przez instytucje finansowe
- 28 Tabela 57
Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk
- 28 Tabela 58
Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk według grup wiekowych
- 29 Tabela 59
Stosunek osób badanych do eksmisji na bruk: miejsca zamieszkania badanych
- 29 Tabela 60
Stosunek osób badanych do uprawnień mieszkaniowych osób uchodźczych
- 29 Tabela 61
Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne
- 30 Tabela 62
Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne według wieku
- 30 Tabela 63
Stosunek osób badanych do pomocy osobom posiadającym kredyty hipoteczne denominowane we franku szwajcarskim
- 31 Tabela 64
Stosunek osób badanych do indywidualnej odpowiedzialności kredytobiorców
- 31 Tabela 65
Stosunek osób badanych do indywidualnej odpowiedzialności kredytobiorców według płci
- 31 Tabela 66
Stosunek osób badanych do kwestii odpowiedzialności banków za sytuację kredytobiorców

AUTORZY

Bartosz Machalica jest doktorem nauk społecznych, absolwentem Międzywydziałowych Indywidualnych Studiów Humanistycznych na Uniwersytecie Warszawskim i podyplomowych studiów w Szkole Głównej Handlowej w Warszawie. Autor publikacji z zakresu teorii i filozofii polityki oraz historii, współautor raportu *Pęknięte pokolenie rewolucjonistów?*, poświęconego postawom politycznym polskiej młodzieży. Współzałożyciel Centrum im. Ignacego Daszyńskiego.

Paulina Nowak jest ekonomistką, polityczką społeczną, absolwentką Wydziału Ekonomii Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, stypendystką Uniwersytetu w Bremie, ekspertką ds. innowacji społecznych. Doradza podmiotom ekonomii społecznej.

Przemysław Potocki jest pracownikiem naukowo-dydaktycznym Wydziału Nauk Politycznych i Studiów Międzynarodowych Uniwersytetu Warszawskiego. Posiada doświadczenie w sektorze badań marketingowych, jest autorem ekspertyz z zakresu marketingu politycznego oraz współautorem raportu *Pęknięte pokolenie rewolucjonistów?* Członek Rady Naukowej Muzeum Historycznego Skierniewicz, współzałożyciel Centrum im. Ignacego Daszyńskiego.

IMPRESSUM

© 2023 FES (Fundacja im. Friedricha Eberta)

Wydawca:
Friedrich-Ebert-Stiftung, Przedstawicielstwo w Polsce
ul. Poznańska 3, 00-680 Warszawa
polska.fes.de

Osoba odpowiedzialna za publikację FES:
dr Max Brändle, dyrektor Fundacji im. Friedricha Eberta,
Przedstawicielstwo w Polsce

Redakcja: Maciej Kropiwnicki

Zamówienia i kontakt:
biuro@polska.fes.de

Korzystanie w celach komercyjnych z mediów opublikowanych przez FES jest zabronione bez pisemnej zgody FES.

POLITYKA MIESZKANIOWA W POLSCE

Eksperyment bez happy endu



Osoby badane w większości uznały, że nie są zadowolone z obecnej polityki mieszkaniowej, stwierdzając, że nie uległa ona poprawie. Ocena działania podmiotów publicznych w zakresie zaspokajania potrzeb obywateli w obszarze mieszkalnictwa była niemal dwukrotnie częściej postrzegana negatywnie niż pozytywnie. Natomiast ogólną poprawę warunków mieszkaniowych zauważa jedynie co piąta osoba ankietowana.

Jednocześnie jakość życia w miejscu zamieszkania osoby badane oceniają generalnie dobrze, szczególnie, jeżeli chodzi o jakość bezpośredniej okolicy (71%), bezpieczeństwo (68%) i dojazd do szkoły, pracy (67%). Inne aspekty również oceniane są wysoko – powyżej 60%.



Kwestią budzącą rozliczne kontrowersje w debacie publicznej jest odpowiedź na pytanie, czy mieszkanie jest prawem człowieka, czy też tylko i wyłącznie towarem podlegającym obrotowi rynkowemu na zasadach ogólnych. Hasło „Mieszkanie prawem nie towarem” po 1989 roku było głoszone przez środowiska lokatorskie oraz ugrupowania lewicowe i ruchy lokatorskie. W 2022 roku zostało ono retorycznie przejęte przez liderów ugrupowań liberalnych.

Blisko 60% badanych deklaruje się po stronie sporu, która odpowiada, że mieszkanie jest prawem człowieka. Po drugiej stronie – zwolenników uznania mieszkania tylko i wyłącznie za towar rynkowy – jest 12,7% badanych.



Odpowiadając na pytanie, czyje potrzeby mieszkaniowe powinno zaspokajać państwo, osoby badane były zgodne co do tego, że w pierwszej kolejności powinni być to ludzie o niskich dochodach (64% wskazań). Inaczej postrzegana jest sytuacja uchodźców z Ukrainy. Ponad połowa badanych nie uważa, że przez wzgląd na ich trudne położenie uchodźcy powinni mieć pierwszeństwo w dostępie do mieszkań.

Oczekiwania wobec rządu i samorządów skupiają się na wspieraniu modelu dochodzenia do własności (państwo buduje mieszkania na wynajem z możliwością wykupu przez lokatorów). 75% osób badanych wskazywało na potrzebę prowadzenia takiej polityki. Dużym uznaniem cieszy się propozycja dopłaty do zakupu nieruchomości (nie ma 60%), głównie wśród posiadających już mieszkania na własność.

polska.fes.de