

Paweł Ulman, Weronika Wójciaczyk

Wydział Zarządzania, Katedra Statystyki,
Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie¹

Tytuł prawny do lokalu a sytuacja mieszkaniowa gospodarstwa domowego w 2012 r.

Streszczenie

Polski zasób mieszkaniowy jest zróżnicowany pod wieloma względami. Udział poszczególnych województw w całości zasobu waha się od 2,5% — lubuskie, do 15% — mazowieckie. Ponad połowę lokali zamieszkują wyłącznie osoby dorosłe, a co czwarte gospodarstwo domowe jest jednoosobowe. Mieszkania różnią się od siebie także tytułem prawnym, który posiadają użytkownicy. Najczęściej (prawie 70%) spotykana jest własność hipoteczna, chociaż w miastach, zwłaszcza większych, duży jest także udział mieszkań spółdzielczych oraz wynajmowanych. Wykorzystując dane pochodzące z badania budżetów gospodarstw domowych z 2012 r., prowadzonego przez GUS², można dokonać oceny jakości warunków mieszkaniowych w odniesieniu do lokali o różnych tytułach własności, co stało się celem badawczym pracy. Stosowny wskaźnik został obliczony w czterech wymiarach: instalacji, stanu technicznego, właściwości mieszkania i oceny subiektywnej. Okazało się, że grupy mieszkań wyróżnione na podstawie posiadanych tytułów prawnych różnią się od siebie w sposób statystycznie istotny pod względem warunków mieszkaniowych, przy czym najlepiej przez respondentów (mieszkańców) oceniane są miesz-

¹ Wydział Zarządzania, Katedra Statystyki, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie, ul. Rakowicka 27, 31-510 Kraków, adres internetowy autorów: ulmanp@uek.krakow.pl, weronikarusek@poczta.fm

² W artykule zaprezentowano wyniki obliczeń własnych autorów wykonane na podstawie danych jednostkowych pochodzących z badań budżetów gospodarstw domowych udostępnianych przez GUS.

kania spółdzielcze własnościowe. Mieszkania wynajmowane oferują gorszy standard, a te wynajmowane bez konieczności płacenia odstępnego zdecydowanie odbiegają od pozostałych na niekorzyść.

Słowa kluczowe: mieszkania w Polsce, tytuł prawny do zajmowanego mieszkania, jakość warunków mieszkaniowych

Wprowadzenie

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce jest trudna zarówno pod względem dostępności, jak i standardu istniejących lokali. Duży udział mieszkań własnościowych i ograniczone możliwości wynajmu zmniejszają mobilność siły roboczej w obrębie kraju, co jest szczególnie niepożądane w przypadku ludzi młodych. Obecna struktura zasobu mieszkaniowego zasadniczo kształtowana była od czasów PRL. Budownictwo wielorodzinne w miastach było realizowane praktycznie wyłącznie przez spółdzielnie mieszkaniowe. Zasób ten zaczął jednak tracić swój spółdzielczy charakter, gdy w latach 70. pozwolono na jego prywatyzację. Proces ten nabrał szczególnego tempa po 1990 r. (Łaszek 2004, s. 60), co przy korzystnych warunkach wykupu spowodowało, że obecnie blisko 80% zasobu spółdzielczego stanowią mieszkania własnościowe. Transformacja systemowa rozpoczęła się w sytuacji, którą można określić mianem kryzysu mieszkaniowego, jednak ogłoszona w 1994 r. rządowa „Strategia dla Polski” nie zawierała poświęconego temu zagadnieniu programu, a jedynie załącznik sektorowy o mniejszym znaczeniu (Supińska 2005, s. 11). Podejmowane później programy wspierania rozwoju budownictwa mieszkaniowego skierowane były głównie do osób o wyższych dochodach, które stać było na zakup mieszkania lub domu (Cesarski 2011, s. 35). Taki charakter miał rządowy program „Rodzina na swoim”, a obecnie „Mieszkanie dla młodych”. Odpowiedzią na potrzeby osób o niższych dochodach miały być Towarzystwa Budownictwa Społecznego, które jednak nie były w stanie spełnić wszystkich pokładanych w nich nadziei (Wojtkun 2006, s. 40). Część osób nie spełnia kryteriów ubiegania się o taki lokal, a ponadto zasób ten jest bardzo ograniczony. Również działania gmin, mające na celu zapewnienie lokali socjalnych i mieszkań chronionych, zostały uznane za niewystarczające (NIK 2013, s. 16). Ponieważ trudno oczekiwać, aby mieszkania konieczne do zaspokojenia potrzeb społecznych zostały wybudowane w najbliższym czasie, należy rozważyć możliwość pozyskania takiego zasobu w inny sposób, oczywiście przy zastosowaniu odpowiednich rozwiązań prawnych.

Możliwość wykorzystania mieszkań prywatnych do stworzenia puli mieszkań społecznych skłania do podjęcia próby oceny zasobu mieszkaniowego pod względem oferowanych warunków lokalowych. Celem artykułu jest określenie zróżnicowania warunków mieszkaniowych w zależności od tytułu prawnego. Pozwoli to zweryfikować dwie następujące hipotezy:

- warunki mieszkaniowe w lokalach wynajmowanych i posiadanych na własność nie są takie same;
- warunki mieszkaniowe w lokalach wynajmowanych po cenach rynkowych są lepsze niż w lokalach udostępnianych na zasadach preferencyjnych.

Prezentacja danych statystycznych

Analiza sytuacji mieszkaniowej wykonana została na podstawie indywidualnych danych uzyskanych w ramach prowadzonego metodą reprezentacyjną badania budżetów gospodarstw domowych (BBGD), co pozwala na uogólnienie wyników dla całej Polski. Pełen zbiór danych zebranych w 2012 r. przez GUS obejmuje 37 427 obserwacji. Próba pobrana była przy zastosowaniu schematu losowania dwustopniowego, gdzie jednostkami losowania pierwszego stopnia są terenowe punkty badań, a drugiego stopnia — mieszkania. W badaniu stosuje się model rotacji całkowitej z miesięcznym okresem wymiany próby (GUS 2011, s. 11). Na potrzeby tego artykułu terminy „mieszkanie” i „lokal” stosowane są zamiennie i w szerokim znaczeniu, obejmując zarówno mieszkania zlokalizowane w budynkach wielorodzinnych, jak i domy jednorodzinne, szeregowe oraz bliźniaki. Typ zabudowy nie stanowi bowiem przedmiotu analizy w tym opracowaniu.

Zdecydowanie największy udział w zasobach mieszkaniowych ma województwo mazowieckie, gdzie znajduje się prawie 15% wszystkich lokali. Kilkunastoprocentowy udział ma także województwo śląskie. Takie natężenie mieszkań wytłumaczyć można obecnością dużych miast — w pierwszym przypadku Warszawy, w drugim natomiast całej konurbacji śląskiej, co oczywiście wiąże się z relatywnie większym udziałem zlokalizowanych w tych województwach gospodarstw domowych. Najmniejszy procent mieszkań znajduje się natomiast w województwach lubuskim oraz opolskim, których udział w całości zasobu oscyluje wokół 2,5%.

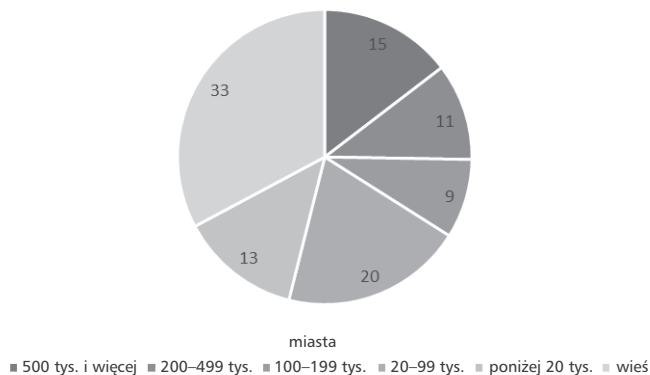
Istniejące w Polsce zasoby mieszkaniowe są w głównej mierze zlokalizowane w miastach (67%), zwłaszcza małych. Największe aglomeracje — liczące powyżej 500 tys. mieszkańców — mają jedynie 15% udziału w całości zasobu. Procentowy udział mieszkań zlokalizowanych w miejscowościach każdej z wymienionych klas przedstawia rysunek 1.

Więcej niż połowę mieszkań całości istniejącego zasobu zajmują wyłącznie osoby dorosłe. Zdecydowanie najczęściej występują jednoosobowe gospodarstwa domowe, których udział jest bliski 25% procent. Najrzadziej, bo mniej niż w 0,5% przypadków, mieszkania są zajmowane przez gospodarstwa domowe samotnych ojców z dziećmi; dla porównania — w przypadku samotnych matek z dziećmi na utrzymaniu udział ten wynosi 1,75%. W przypadku par (małżeństw) najczęściej mieszkania zajmują pary bez dzieci na utrzymaniu (17,71%). W dalszej kolejności pary z dwojgiem dzieci (11,40%), z jednym dzieckiem (10,76%), z trojgiem dzieci (3,36%), z czworgiem dzieci i większą liczbą dzieci na utrzymaniu (1,21%). Para z dziećmi na utrzymaniu i innymi osobami zajmuje 9,87% lokali, matka z dziećmi na utrzymaniu i innymi osobami — 2,59%, ojciec — 0,19%, a w przypadku gospodarstw innych osób z dziećmi na utrzymaniu udział ten wynosi 1,33%. W pozostałych przypadkach gospodarstw domowych opisywany wskaźnik wynosi 14,91%.

Indywidualne dane dotyczące budżetów gospodarstw domowych zostały zebrane przez GUS z uwzględnieniem wszystkich tytułów prawnych, którymi użytkownicy mogą legitymować się w stosunku do zajmowanego lokalu. Ponieważ głównym przedmiotem zainteresowania w prowadzonej analizie są mieszkania wynajmowane, mieszkania własnościowe zostaną w dalszej części opracowania ujęte w dwóch kategoriach: lokali

stanowiących własność hipoteczną i lokali będących przedmiotem spółdzielczego prawa własnościowego. Udział mieszkań poszczególnych typów w całości zasobu został zaprezentowany w tabeli 1.

Rysunek 1. Procentowy udział mieszkań zlokalizowanych w miejscowościach różnej klasy w całości zasobów mieszkaniowych Polski



Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Prywatna własność hipoteczna jest dominującym typem tytułu prawnego. Niemniej jednak w obrębie całego kraju wyraźnie widoczne są także pewne różnice terytorialne. Województwo świętokrzyskie wyróżnia się na tle pozostałych województw największym udziałem tego rodzaju mieszkań, a ich odsetek przekracza tam 85% (zob. tabela 2). W najbardziej zurbanizowanym województwie, czyli śląskim, udział mieszkań stanowiących własność hipoteczną jest nieco większy od 56%. Tutaj, w porównaniu z innymi województwami, największy udział dotyczy spółdzielczych mieszkań własnościowych — 12%, spółdzielczych mieszkań lokatorskich — 6,5% oraz wynajmowanych bez konieczności opłaty odstępnego — blisko 20%. Najem na zasadach komercyjnych najczęściej, bo w ponad 6,5% przypadków, występuje w województwach wielkopolskim oraz małopolskim, natomiast najem preferencyjny najczęściej jest odnotowywany w województwie zachodniopomorskim.

Posiadany tytuł prawny do zajmowanego mieszkania jest w znacznym stopniu zależny od wielkości miejscowości zamieszkania. Na wsi dominuje własność hipoteczna. Natomiast im większe miasto, tym niższy jest odsetek lokali tego typu, który w przypadku aglomeracji przekraczających 500 tys. mieszkańców jest już niewiele większy od 50%. W widoczny sposób wzrasta natomiast udział mieszkań, do których przysługuje mieszkańcom spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Zróznicowanie posiadanych tytułów prawnych w zależności od wielkości miejscowości zamieszkania przedstawiono w tabeli 3.

Tabela 1. Kategorie mieszkań na podstawie tytułów prawnych do zajmowanego lokalu występujące w BBGD i zastosowane w artykule

Kategorie mieszkań zastosowane w badaniu budżetów gospodarstw domowych		Kategorie mieszkań zastosowane w artykule	
Tytuł prawny	Udział procentowy	Tytuł prawny (nazwa i numer)	Udział procentowy
Własność hipoteczna obciążona pożyczką lub kredytem hipotecznym	7,01	Własność hipoteczna (1)	69,60
Własność hipoteczna nieobciążona pożyczką lub kredytem hipotecznym	62,58		
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu obciążone pożyczką lub kredytem hipotecznym	0,58	Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (2)	7,66
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nieobciążone pożyczką lub kredytem hipotecznym	7,08		
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu	2,13	Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (3)	2,13
Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego według cen rynkowych	3,86	Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego według cen rynkowych (4)	3,86
Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego poniżej cen rynkowych	1,03	Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego poniżej cen rynkowych (5)	1,02
Najem (wynajem, podnajem) bez odstępnego	12,33	Najem (wynajem, podnajem) bez odstępnego (6)	12,33
Inne	3,39	Inne (7)	3,39

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Tabela 2. Procentowy udział mieszkań z określonym tytułem własności w zasobach mieszkaniowych całego województwa

Tytuł prawny*	dolnośląskie	kujawsko-pomorskie	lubelskie	lubuskie	łódzkie	małopolskie	mazowieckie	opolskie	podkarpackie	podlaskie	pomorskie	śląskie	świętokrzyskie	warmińsko-mazurskie	wielkopolskie	zachodniopomorskie
1	68,1	67,6	74,7	78,0	66,0	79,7	70,9	64,1	76,2	71,1	69,4	56,5	85,4	69,9	69,3	68,5
2	6,1	4,5	6,4	2,5	7,8	2,8	8,6	9,6	9,1	9,0	6,4	12,3	5,5	9,5	8,1	8,1
3	0,9	1,3	0,8	0,9	2,8	1,3	1,6	1,4	2,2	2,2	1,0	6,6	1,3	1,8	1,6	1,1
4	3,8	4,7	2,8	1,6	2,3	6,6	5,7	2,2	2,1	3,7	4,6	1,8	2,0	2,5	6,7	1,7
5	1,1	1,7	0,3	1,2	0,9	0,9	1,4	0,4	0,8	0,4	0,8	0,9	0,6	1,2	0,9	2,4
6	18,6	14,5	6,3	14,8	16,4	6,1	8,4	12,5	5,1	9,1	15,2	19,7	3,0	10,2	11,8	17,6
7	1,4	5,6	8,8	1,2	3,8	2,7	3,4	9,9	4,7	4,5	2,6	2,3	2,2	4,9	1,6	0,6

* Zgodnie z oznaczeniem w tabeli 1.

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Tabela 3. Procentowy udział mieszkań z określonym tytułem własności w zależności od klasy miejscowości zamieszkania

Tytuł prawny	Miasto o liczbie mieszkańców:					Wieś
	500 tys. i więcej	200–499 tys.	100–199 tys.	20–99 tys.	poniżej 20 tys.	
Własność hipoteczna (1)	53,79	56,61	54,04	63,44	69,70	88,70
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (2)	14,48	12,90	9,02	11,07	7,69	0,48
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (3)	2,29	3,34	5,71	3,16	1,79	0,23
Najem z opłatą odstępnego według cen rynkowych (4)	11,49	5,87	3,58	3,68	2,47	0,54
Najem z opłatą odstępnego poniżej cen rynkowych (5)	1,83	1,66	1,35	0,95	1,12	0,39
Najem bez odstępnego (6)	14,52	16,59	24,23	15,27	13,71	4,48
Inne (7)	1,61	3,04	2,07	2,44	3,52	5,19

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

We wszystkich gospodarstwach domowych wyraźnie widać związek pomiędzy typem biologicznym gospodarstwa a tytułem prawnym do zajmowanego lokalu. Zdecydowanie najlepiej przedstawia się sytuacja par mieszkających z dziećmi będącymi na ich utrzymaniu oraz innymi osobami, co widać w tabeli 4. Ponad 81% z nich posiada własność hipoteczną zajmowanego lokalu, a dalsze 4% prawo spółdzielcze własnościowe. W wyjątkowo trudnej sytuacji znajdują się samotni rodzice mieszkający z dziećmi. Tutaj własność, zarówno hipoteczna, jak i spółdzielcza, oscyluje wokół 50%. Częstym przypadkiem jest natomiast wynajmowanie mieszkań, za które nie trzeba płacić odstepnego. W przypadku samotnych ojców udział takich lokali sięga 40%.

Tabela 4. Procentowy udział mieszkań z określonym tytułem własności w zależności od typu biologicznego gospodarstwa domowego, które je zajmuje

Tytuł prawny*	Para bez dzieci	Para z 1 dzieckiem na utrzymaniu	Para z 2 dzieci na utrzymaniu	Para z 3 dzieci na utrzymaniu	Para z 4 (i większą liczbą) dzieci na utrzymaniu	Matka z dziećmi na utrzymaniu	Ojciec z dziećmi na utrzymaniu	Para z dziećmi na utrzymaniu i innymi osobami	Matka z dziećmi na utrzymaniu i innymi osobami	Ojciec z dziećmi na utrzymaniu i innymi osobami	Inne osoby z dziećmi na utrzymaniu	Gospodarstwa jednoosobowe	Pozostałe
1	73,6	65,4	71,0	69,8	68,8	46,7	46,0	81,2	60,3	72,4	74,0	62,7	74,8
2	9,2	8,3	7,3	4,0	3,2	6,8	3,2	4,3	6,1	4,7	2,5	9,3	7,2
3	1,6	2,0	1,9	2,0	2,1	4,5	3,2	2,2	4,2	3,5	3,2	2,2	2,2
4	3,5	5,2	3,2	2,7	3,2	7,0	5,2	1,4	1,9	1,6	1,6	6,2	2,1
5	0,8	1,6	1,2	1,8	1,6	2,1	1,6	0,4	0,9	0,0	0,2	1,4	0,4
6	8,2	13,4	11,4	17,0	16,4	29,1	40,9	9,0	25,2	17,8	16,0	13,2	11,8
7	3,2	4,1	4,1	2,7	4,8	4,0	0,0	1,5	1,5	0,0	2,5	5,0	1,6

* Zgodnie z oznaczeniem w tabeli 1.

Źródło: Obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Kolejnym etapem prowadzonej analizy będzie ustalenie, czy i w jaki sposób jakość warunków mieszkaniowych jest uzależniona od tytułu prawnego do mieszkania. Warunki mieszkaniowe zostaną poddane badaniu w następujących czterech wymiarach: wyposażenie w podstawowe instalacje, stan techniczny, właściwości mieszkania oraz subiektywna ocena jego stanu.

Wyposażenie w podstawowe instalacje

Do podstawowych instalacji, koniecznych dla zapewnienia mieszkaniu minimalnego komfortu użytkowania, zaliczamy: wyposażenie w wodociąg, wyposażenie w łazienkę z wanną i/lub prysznicem, wyposażenie w ustęp spłukiwany wodą, dostęp do ciepłej wody, ogrzewanie, gaz.

Zdecydowana większość polskich mieszkań posiada komplet potrzebnych instalacji, co zostało ujęte w tabeli 5. Wyposażenie w wodociąg jest prawie stuprocentowe, z tym że w przypadku lokali własnościowych więcej niż jedno na 10 z nich posiada ujęcie własne, a nie korzysta z podłączenia do sieci. Powszechny jest także dostęp do ciepłej wody, a braki w tym zakresie odnotowuje się głównie w mieszkaniach wynajmowanych bez opłaty oraz użytkowanych na podstawie innego tytułu prawnego.

Wyposażenie lokali w łazienkę i ustęp spłukiwany prezentuje się podobnie i pozostaje na stałym poziomie oscylującym wokół 96%. Jedyne dla mieszkań wynajmowanych bez odstępnego oraz innych lokali wskaźnik wynosi niespełna 90%.

Lokale są znacznie zróżnicowane pod względem rodzaju stosowanego ogrzewania. Najbardziej rozpowszechniony jest system centralnego ogrzewania — lokalny lub z sieci. Wśród mieszkań wynajmowanych na zasadach preferencyjnych znaczny, dochodzący nawet do 30%, jest także udział lokali ogrzewanych za pomocą szczególnie uciążliwych pieców na opał.

Korzystając ze szczegółowych danych przedstawionych w tabeli 5, można obliczyć wskaźnik wyposażenia w podstawowe instalacje dla indywidualnych lokali, a także jego średnią dla każdej z wyodrębnionych grup mieszkań. Maksymalna wartość wskaźnika może wynieść 31 punktów, jeżeli lokal posiada optymalne wyposażenie we wszystkie podstawowe instalacje. Wskaźnik zostanie wyznaczony poprzez przypisanie poszczególnym instalacjom konkretnej wagi punktowej, która opisuje jej istotność dla zapewnienia komfortu w mieszkaniu. Ponadto zastosowane rozwiązania techniczne zostaną ocenione pod kątem swojej użyteczności w spełnianiu potrzeby zaspokajanej przez tę instalację. Poszczególne instalacje zostały ocenione w następujący sposób:

- Wyposażenie w wodociąg z sieci lub własny — waga 6;
- wyposażenie w łazienkę z wanną lub prysznicem — waga 5;
- wyposażenie w ustęp spłukiwany wodą bieżącą — waga 6;
- wyposażenie w ciepłą wodę z sieci lub ogrzewaną lokalnie — waga 5.
- Ogrzewanie:
 - centralne ogrzewanie z sieci lub lokalne — waga 5;
 - piece na opał — waga 5, użyteczność 0,25 — sumarycznie waga 1,25;
 - piece elektryczne (gazowe) — waga 5, użyteczność 0,5 — sumarycznie waga 2,5;
 - inne ogrzewanie — waga 5, użyteczność 0,25 — sumarycznie waga 1,25.
- Gaz:
 - gaz z sieci — waga 4;
 - gaz z butli — waga 4, użyteczność 0,5 — sumarycznie waga 2;
 - brak gazu — waga 4, użyteczność 0,25 — sumarycznie waga 1.

Tabela 5. Procentowy udział mieszkań wyposażonych w poszczególne instalacje i urządzenia wśród wszystkich mieszkań należących do danej kategorii wyróżnionej na podstawie praw do lokalu, którymi legitymują się użytkownicy

Wyposażenie mieszkania	Własność hipoteczna	Spółdzielcze własnościowe	Spółdzielcze lokatorskie	Najem rynkowy	Najem poniżej rynkowego	Najem bez opłat	Inny
Wyposażenie w wodociąg z sieci	92,06	99,96	100,00	99,38	96,99	97,54	88,74
Wyposażenie w wodociąg własny	10,21	0,04	0,00	0,42	2,14	1,15	11,81
Brak wodociągu	0,67	0,00	0,00	0,40	1,05	1,27	2,56
Wyposażenie w łazienkę z wanną i/lub prysznicem	96,27	99,83	96,73	97,17	95,73	86,53	87,87
Wyposażenie w ustęp spłukiwany wodą bieżącą	96,48	99,94	97,45	97,93	95,34	89,97	88,83
Mieszkanie jest wyposażone w ciepłą wodę — z sieci	22,44	64,29	50,70	47,81	34,00	20,09	13,71
Mieszkanie jest wyposażone w ciepłą wodę — ogrzewaną lokalnie	73,32	34,88	45,84	49,48	58,91	67,58	73,85
Centralne ogrzewanie z sieci	34,00	95,18	84,39	65,25	56,87	36,29	23,29
Centralne ogrzewanie lokalne	51,40	2,87	6,03	13,50	18,80	22,96	53,74
Piece na opał	10,58	1,09	8,15	9,54	18,10	31,31	20,17
Piece elektryczne (gazowe)	3,91	0,81	1,23	11,21	6,13	9,27	2,74
Inne ogrzewanie	0,11	0,04	0,20	0,50	0,00	0,18	0,05
Gaz z sieci	49,60	85,63	75,79	69,39	63,11	53,54	39,06
Gaz z butli	42,32	9,85	16,09	15,78	28,85	35,70	51,65

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Powyżej zestawione wartości przypisano arbitralnie, wychodząc z założenia, że wartość najwyższa odzwierciedla najlepsze rozwiązanie, natomiast mniejsza wartość odzwierciedla względną niedogodność danego rodzaju instalacji w stosunku do rozwiązania preferowanego. Kompletny wzór pozwalający obliczyć wartość wskaźnika wyposażenia w podstawowe instalacje ma następującą postać:

$$W_i = 6^* \text{ wodociąg z sieci lub własny} + 5^* \text{ łazienka z wanną lub prysznicem} + 6^* \text{ ustep splukiwany} + 5^* \text{ ciepła woda} + 5^* \text{ centralne ogrzewanie} + 1,25^* \text{ piece na opał} + 2,5^* \text{ piece elektryczne (gazowe)} + 1,25^* \text{ inne ogrzewanie} + 4^* \text{ gaz z sieci} + 2^* \text{ gaz z butli} + 1^* \text{ brak gazu,}$$

przy czym poszczególne zmienne opisujące właściwości mieszkania mogą przyjmować wartość 1 w przypadku zaistnienia danej instalacji lub 0, gdy mieszkanie takiej instalacji nie posiada. Wszystkie pozostałe wymiary standardu lokalu zostaną ocenione przy pomocy analogicznej procedury.

Średnia wartość wskaźnika wyposażenia w podstawowe instalacje ma następujące wartości dla poszczególnych tytułów prawnych do mieszkania:

- własność hipoteczna — $W_i=25,10$;
- mieszkania spółdzielcze własnościowe — $W_i=28,81$;
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie — $W_i=27,31$;
- mieszkania wynajmowane na warunkach rynkowych — $W_i=26,68$;
- mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych — $W_i=25,49$;
- mieszkania wynajmowane bez opłat — $W_i=23,20$;
- inny tytuł prawny do mieszkania — $W_i=23,12$.

Pod względem wyposażenia w instalacje najlepiej przedstawia się sytuacja spółdzielczych mieszkań własnościowych, których wyposażenie jest prawie pełne. Dobrze przedstawia się również sytuacja mieszkań wynajmowanych na zasadach komercyjnych oraz spółdzielczych mieszkań lokatorskich. Mieszkania udostępniane na zasadach preferencyjnych prezentują niższy stopień wyposażenia w instalacje.

Stan techniczny lokali

Stan techniczny mieszkania będzie scharakteryzowany w następujących aspektach: zły stan budynku — przeciekający dach, zawilgocone ściany, podłogi, fundamenty, butwiejące okna, podłogi; mieszkanie wystarczająco ciepłe w zimie (sprawne technicznie ogrzewanie i/lub dostateczna izolacja budynku); mieszkanie wystarczająco chłodne w lecie (klimatyzacja i/lub dostateczna izolacja budynku).

Wśród wszystkich mieszkań lokale posiadane na własność charakteryzują się najlepszym stanem technicznym pod względem zawilgocenia okien, ścian, podłóg i dachów. Zdecydowanie najgorzej wypadają mieszkania udostępniane bez konieczności opłacania odstępnego, ponieważ ten problem dotyka prawie co czwartego lokalu. Szczegóły zostały zaprezentowane w tablicy 6.

Wyraźne różnice pomiędzy lokalami widać także w kwestii zapewnienia właściwego ogrzewania zimą. Mieszkania własnościowe wypadają lepiej od pozostałych. Lokale udostępniane poniżej opłat rynkowych lub całkowicie bezpłatnie różnią się od pozostałych na niekorzyść, gdyż zapewniają zimowe ogrzewanie w nieco ponad 70% przypadków. Różnice pomiędzy lokalami, jeśli chodzi o zapewnienie koniecznej izolacji przed nadmiernym wzrostem temperatury latem, nie są aż tak duże.

Tabela 6. Procentowy udział mieszkań o określonych charakterystykach wśród wszystkich mieszkań należących do danej kategorii wyróżnionej na podstawie praw do lokalu, którymi legitymują się użytkownicy

Charakterystyka mieszkania	Własność hipoteczna	Spółdzielcze własnościowe	Spółdzielcze lokatorskie	Najem rynkowy	Najem poniżej rynkowego	Najem bez opłat	Inny
Przeciekający dach, zawilgocone ściany, podłogi, fundamenty, butwiejące okna, podłogi	8,87	3,12	9,78	9,80	14,86	24,23	15,96
Jest wystarczająco ciepłe w zimie	89,21	92,88	84,62	84,33	76,31	71,05	82,10
Jest wystarczająco chłodne w lecie	83,43	75,65	71,60	77,15	74,56	70,68	80,99

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Na podstawie danych zamieszczonych w tabeli 7 można obliczyć wskaźnik stanu technicznego lokalu. W tym przypadku maksymalna liczba możliwych do uzyskania punktów wynosi 13. Sześć punktów można uzyskać, jeśli nie występują takie problemy, jak: przeciekający dach, zawilgocone ściany, podłogi, fundamenty, butwiejące okna, podłogi. Cztery punkty można uzyskać za zapewnienie właściwej temperatury w zimie, a trzy za zapewnienie właściwej temperatury latem. Sposób obliczenia wskaźnika jest analogiczny do procedury zastosowanej przy obliczaniu wskaźnika wyposażenia w podstawowe instalacje.

Średnia wartość wskaźnika stanu technicznego dla poszczególnych tytułów prawnych do lokalu ma następujące wartości:

- własność hipoteczna — $W_{st}=11,54$;
- mieszkania spółdzielcze własnościowe — $W_{st}=11,80$;
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie — $W_{st}=10,95$;
- mieszkania wynajmowane na warunkach rynkowych — $W_{st}=11,10$;
- mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych — $W_{st}=10,40$;

- mieszkania wynajmowane bez opłat — $W_{st} = 9,51$;
- inny tytuł prawny do mieszkania — $W_{st} = 10,76$.

Pod względem ogólnego stanu technicznego lepiej prezentują się mieszkania własnościowe, zarówno hipoteczne, jak i spółdzielcze, niż inne rodzaje lokali, jednak zaobserwowane różnice nie są duże.

Właściwości mieszkania

Jako właściwości mieszkania oceniane są następujące elementy: wyodrębnienie kuchni i jej rodzaj, wyposażenie w balkon, taras czy ogródek, dostęp do garażu, zlokalizowanie WC w osobnym pomieszczeniu, poza łazienką, klimatyzacja, wyposażenie w domofon.

Rodzaj kuchni ma duży wpływ na jakość mieszkania, przy czym najkorzystniejszym rozwiązaniem jest wyodrębnienie miejsca pozwalającego swobodnie wykonywać wszystkie czynności związane z przygotowaniem, a także spożywaniem posiłków. Takie rozwiązanie jest zdecydowanie najczęściej spotykane w polskim budownictwie mieszkaniowym. Mniej korzystne rozwiązanie — w postaci kuchni małej lub pozbawionej światła — występuje prawie trzy razy częściej w mieszkaniach wynajmowanych niż w lokalach posiadanych na własność i oscyluje w okolicach 12% (zob. tabela 7). W nowszym budownictwie częściej można spotkać także rozwiązanie pośrednie, którym jest połączenie kuchni z innym pokojem; lokale z takim rozwiązaniem stanowią ponad 12% mieszkań wynajmowanych na zasadach rynkowych.

Kolejną cechą decydującą o jakości mieszkania jest możliwość skorzystania z balkonu, tarasu czy ogródka. Dostęp do tego udogodnienia posiada znaczna część właścicieli — około 85%, co odróżnia ich od wszystkich pozostałych grup, w których udział mieszkań z tym udogodnieniem jest mniejszy.

Wraz z upowszechnieniem się prywatnego samochodu, jako dominującego środka transportu, zwłaszcza w większych miastach, pojawił się problem parkowania. Z brakiem przypisanego miejsca parkowania spotyka się 53% właścicieli i aż 91% osób wynajmujących mieszkanie na zasadach komercyjnych.

Urządzenia zabezpieczające, takie jak domofon, nie są rozpowszechnione w lokalach stanowiących własność hipoteczną, udostępnianych bez konieczności opłacania odstępnego oraz użytkowanych na podstawie innych praw. Ich udział oscyluje w tych przypadkach wokół 45%. Z kolei mieszkania spółdzielcze własnościowe i wynajmowane po cenach rynkowych są pod tym względem najlepiej wyposażone.

Klimatyzacja jest nadal bardzo rzadko spotykana w Polsce, co ma związek z panującym klimatem.

Wykorzystując informacje zebrane w tabeli 7, można wyznaczyć wskaźnik właściwości mieszkania, którego całkowita możliwa do osiągnięcia wartość wynosi 27 punktów. Rozwiązaniom uznawanym za funkcjonalnie gorsze przypisuje się niższą wartość. Również w tym przypadku wagi poszczególnych elementów zostały ustalone arbitralnie.

Tabela 7. Właściwości mieszkań należących do kategorii wyróżnionej na podstawie tytułu prawnego do lokalu

Właściwość mieszkania	Własność hipoteczna	Spółdzielcze własnościowe	Spółdzielcze lokatorskie	Najem rynkowy	Najem poniżej rynkowego	Najem bez opłat	Inny
Kuchnia z oknem i o powierzchni 4 m ² lub więcej	91,33	88,71	87,92	75,95	79,99	81,06	89,63
Kuchnia bez okna lub o powierzchni mniejszej niż 4 m ²	4,05	7,44	8,61	11,49	12,34	11,91	5,73
Kuchnia połączona z pokojem w jedno pomieszczenie wielofunkcyjne	4,54	3,80	3,30	12,29	6,97	6,36	4,19
Mieszkanie posiada balkon (taras), ogródek	85,77	83,64	66,58	59,34	55,97	43,96	83,18
Garaż jako właściciel	40,70	9,10	4,68	0,64	2,24	4,73	19,69
Garaż jako najemca	7,52	8,69	0,24	0,98	0,31	0,08	8,10
Miejsce do parkowania	3,36	4,86	1,21	4,13	2,50	2,00	3,06
WC jest osobnym pomieszczeniem w mieszkaniu	33,82	43,73	34,42	24,53	26,75	20,39	20,56
Wypożyczenie w działający domofon lub innego rodzaju zabezpieczenie (ochronę)	44,98	86,22	71,83	77,61	62,11	46,33	30,49
Klimatyzacja	0,91	1,00	0,39	0,88	1,26	0,59	0,72

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

- Kuchnia:
 - z oknem i o powierzchni 4 m² lub więcej — waga 6;
 - bez okna lub o powierzchni mniejszej niż 4 m² — waga 6, użyteczność 0,25 — sumarycznie waga 1,5;
 - połączona z pokojem w jedno pomieszczenie wielofunkcyjne — waga 6, użyteczność 0,5 — sumarycznie waga 3.
- Mieszkanie posiada balkon, taras, ogródek — waga 5.
- Garaż:
 - jako własność — waga 5;
 - jako przedmiot najmu — waga 5, użyteczność 0,75 — sumarycznie waga 3,75;
 - miejsce do parkowania — waga 5, użyteczność 0,5 — sumarycznie waga 2,5.
- WC jest osobnym pomieszczeniem w mieszkaniu — waga 5.
- Wyposażenie w domofon lub innego rodzaju zabezpieczenie (ochronę) — waga 4.
- Klimatyzacja — waga 2.

Analogicznie do poprzednich wymiarów obliczamy wartość wskaźnika właściwości mieszkania. Średnio dla poszczególnych tytułów prawnych do lokali ma on następujące wartości:

- własność hipoteczna — $W_w = 15,66$;
- mieszkania spółdzielcze własnościowe — $W_w = 16,11$;
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie — $W_w = 13,84$;
- mieszkania wynajmowane na warunkach rynkowych — $W_w = 12,68$;
- mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych — $W_w = 12,16$;
- mieszkania wynajmowane bez opłat — $W_w = 10,73$;
- inny tytuł prawny do mieszkania — $W_w = 13,23$.

W porównaniu z dwoma poprzednimi, wskaźnik właściwości mieszkania osiąga zdecydowanie niższe wartości. Najlepsza grupa — mieszkań własnościowych (hipotecznych i spółdzielczych) osiąga 16 punktów, natomiast najslabsza pod tym względem grupa mieszkań udostępnianych bez opłat nie osiąga nawet całych 11 punktów na 27 możliwych.

Subiektywna ocena warunków mieszkaniowych

Na subiektywną ocenę warunków mieszkaniowych wpływać będą następujące charakterystyki mieszkania: zbyt ciasne (niewystarczająca ilość światła dziennego), położenie w hałaśliwym otoczeniu (ruch uliczny, zakłady przemysłowe lub hałaśliwi sąsiedzi), położenie w szczególnie uciążliwym otoczeniu ze względu na zanieczyszczenie środowiska (pyły, dymy i inne zanieczyszczenia), położenie w rejonie szczególnie zagrożonym przestępczością, przemocą, wandalizmem, w pobliżu melin etc., położenie w rejonie o złej infrastrukturze (brak podstawowych sklepów, brak dróg dojazdowych), położenie w rejonie o szczególnych zaletach (prestżowa dzielnica, miejscowość uzdrowska lub wypoczynkowa).

Polacy rzadko postrzegają ograniczenia przestrzeni jako wady zajmowanych przez siebie lokali, co widać w tabeli 8. Właściciele uznają swoje mieszkania za zbyt ciasne lub pozbawione dostatecznej ilości światła jedynie w niecałych 4% przypadków. Na takie

trudności wskazują głównie użytkownicy mieszkań wynajmowanych po obniżonych cenach oraz udostępnianych bez konieczności opłacania odstępnego.

Położenie mieszkania w hałaśliwym otoczeniu jest uważane za problem częściej niż w co dziesiątym lokalu własnościowym. W przypadku mieszkań wynajmowanych poniżej cen rynkowych oraz udostępnianych bez opłat problem ten występuje dwa razy częściej.

Uciążliwość otoczenia wynikająca z nadmiernego zanieczyszczenia powietrza jest również częstsza w przypadku mieszkań wynajmowanych na warunkach preferencyjnych niż w przypadku lokali posiadanych na własność i wynajmowanych na zasadach rynkowych.

Położenie w otoczeniu zagrożonym przestępczością wyraźnie różnicuje mieszkania na dwie grupy. W lepszej sytuacji znajdują się mieszkania własnościowe oraz wynajmowane według stawek rynkowych, gdzie takie zagrożenie ma udział kilkuprocentowy. W przypadku mieszkań udostępnianych bez opłat odsetek ten wynosi aż 14,67%.

Położenie w rejonie o złej infrastrukturze, bez dostępu do dróg, jest kilkakrotnie częściej problemem dotyczącym mieszkań własnościowych hipotecznych niż użytkowanych na podstawie innego rodzaju praw do lokalu. Jest to z pewnością związane z częstszym położeniem tych mieszkań na terenach wiejskich. Najmniej problemów tego typu zgłaszanych jest w mieszkaniach spółdzielczych własnościowych — poniżej 2%.

Mieszkania wynajmowane na zasadach rynkowych wyraźnie wyróżniają się spośród innych pod względem lokalizacji w prestiżowych miejscach. Więcej niż co szóste z nich jest położone w taki właśnie sposób.

Szczegółowe informacje na temat sposobu postrzegania mieszkania przez użytkowników, zebrane w tabeli 9, można wykorzystać w celu obliczenia wskaźnika subiektywnej oceny. Za szczególnie ważne kwestie uznano niewystarczające rozmiary mieszkania oraz zagrożenie wandalizmem i przestępczością, przypisując im wagę 6 punktów. Uciążliwość wynikająca z nadmiernego hałasu i zanieczyszczeń ma wagę 5 punktów, natomiast trudności spowodowane niedostatecznym rozwojem infrastruktury oceniono na 4 punkty. Korzystnej lokalizacji — w miejscu prestiżowym lub uzdrowiskowym — przyznano najniższą wagę: 3 punkty. Maksymalna wartość wskaźnika wynosiła w tym przypadku 29 punktów.

Wskaźnik subiektywnej oceny mieszkania obliczono w sposób analogiczny do poprzednich wskaźników i średnio dla poszczególnych grup ma on następujące wartości:

- własność hipoteczna — $W_{so}=24,60$;
- mieszkania spółdzielcze własnościowe — $W_{so}=24,64$;
- mieszkania spółdzielcze lokatorskie — $W_{so}=23,77$;
- mieszkania wynajmowane na warunkach rynkowych — $W_{so}=24,30$;
- mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych — $W_{so}=23,19$;
- mieszkania wynajmowane bez opłat — $W_{so}=22,32$;
- inny tytuł prawny do mieszkania — $W_{so}=24,09$.

Najlepiej oceniane przez użytkowników są mieszkania własnościowe hipoteczne i spółdzielcze, które na możliwych 29 punktów otrzymały ich prawie 25. Nieznacznie gorzej wypadają mieszkania wynajmowane na zasadach rynkowych oraz zajmowane na podstawie innego tytułu prawnego — 24. Zdecydowanie najniżej oceniane są mieszkania udostępniane bez konieczności płacenia czynszu.

Tabela 8. Procentowy udział mieszkań ocenianych przez użytkowników w określony sposób wśród wszystkich mieszkań należących do danej kategorii wyróżnionej na podstawie praw do lokalu, którymi legitymują się użytkownicy

Właściwość mieszkania	Własność hipoteczna	Spółdzielcze własnościowe	Spółdzielcze lokatorskie	Najem rynkowy	Najem poniżej rynkowego	Najem bez opłat	Inny
Jest zbyt ciasne	4,20	2,76	6,33	8,78	12,48	14,42	8,27
Jest położone w hałaśliwym otoczeniu	11,13	14,07	14,35	16,14	20,28	24,18	12,57
Jest położone w szczególnie uciążliwym otoczeniu ze względu na zanieczyszczenie środowiska	6,73	9,29	12,42	7,45	11,90	14,55	7,75
Jest położone w rejonie szczególnie zagrożonym przestępczością, przemocą, wandalizmem, w pobliżu melin	3,17	5,03	9,78	5,83	8,34	14,67	3,77
Jest położone w rejonie o złej infrastrukturze	8,23	1,98	2,78	2,32	4,44	5,37	9,96
Jest położone w rejonie o szczególnych zaletach	8,91	11,90	6,09	14,93	7,46	7,20	7,59

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Ocena całościowa warunków mieszkaniowych

Całkowity wskaźnik jakości mieszkania, obliczony przez zsumowanie wskaźników poszczególnych wymiarów, przybiera dla analizowanych tytułów prawnych wartości zaprezentowane w tabeli 9 i na rysunku 2. Mieszkania charakteryzowane były w czterech następujących wymiarach: wyposażenie w podstawowe instalacje — maksimum 31 punktów, stan techniczny — maksimum 13 punktów, właściwości mieszkania — maksimum 27 punktów, subiektywna ocena — maksimum 29 punktów, co dawało możliwość uzyskania w sumie 100 punktów.

Kolejnym etapem analizy otrzymanych wyników będzie przeprowadzenie testów post-hoc w celu ustalenia, dla których tytułów prawnych otrzymane sumaryczne oceny jakości warunków zamieszkiwania różnią się od siebie w sposób istotny statystycznie. Testy post-hoc są kolejnym etapem analizy wariancji, która w ogólny sposób mówi o istnieniu

statystycznie istotnego zróżnicowania średnich (Walesiak, Gatnar 2012, s. 114). Badanie zróżnicowania warunków mieszkaniowych ogółem oraz ze względu na opisywane obszary przeprowadzono przy pomocy analizy wariancji. W każdym przypadku test ten wskazał na ogólne zróżnicowanie średnich ocen warunków mieszkaniowych³. Z powodu niemożności utrzymania hipotezy o równości wariancji zdecydowano się wykorzystać test Gamesa–Howella, którego wyniki dla ogólnej oceny warunków mieszkaniowych zamieszczono w tabeli 10. Test ten bierze pod uwagę poprawkę na nierówne wariancje w porównywanych grupach oraz na różne ich liczebności (Games, Howell 1976).

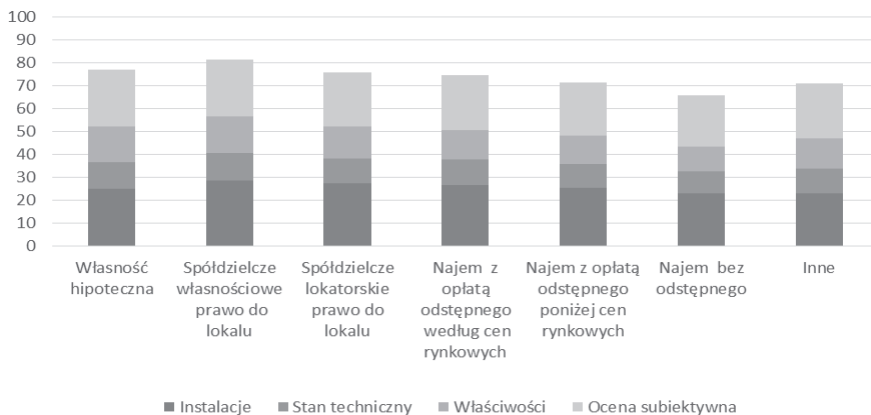
Tabela 9. Średnia ocena warunków mieszkaniowych w poszczególnych wymiarach oraz ocena całościowa w zależności od tytułu prawnego do zajmowanego lokalu

Tytuł prawny	Instalacje	Stan techniczny	Właściwości	Ocena subiektywna	Ocena całościowa
Własność hipoteczna (1)	25,10	11,54	15,66	24,60	76,89
Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (2)	28,81	11,80	16,11	24,64	81,36
Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (3)	27,31	10,95	13,84	23,77	75,86
Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego według cen rynkowych (4)	26,68	11,10	12,68	24,30	74,76
Najem (wynajem, podnajem) z opłatą odstępnego poniżej cen rynkowych (5)	25,49	10,40	12,16	23,19	71,24
Najem (wynajem, podnajem) bez odstępnego (6)	23,20	9,51	10,73	22,32	65,76
Inne (7)	23,12	10,76	13,23	24,09	71,20
Ogółem	25,19	11,24	14,81	24,26	75,51

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

³ Należy jednak podkreślić, że test analizy wariancji zakłada m.in. równość wariancji. W przypadku bardzo licznych prób utrzymanie hipotezy zerowej (w tym przypadku o równości wariancji) jest zazwyczaj trudne. W przypadku analizowanego problemu hipoteza o równości wariancji została odrzucona dla każdego wymiaru oceny warunków mieszkaniowych. Z tego też powodu zastosowano wersję ANOVA dla nierównych wariancji znaną pod nazwą test Welcha.

Rysunek 2. Zróżnicowanie wskaźnika jakości mieszkania ze względu na różne rodzaje praw do lokalu, którymi legitymują się użytkownicy, z wyróżnieniem poszczególnych wskaźników cząstkowych



Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Tabela 10. Wyniki testu Gamesa–Howella (wielkość różnicy średnich oraz prawdopodobieństwo testowe) dla ogólnej oceny warunków mieszkaniowych

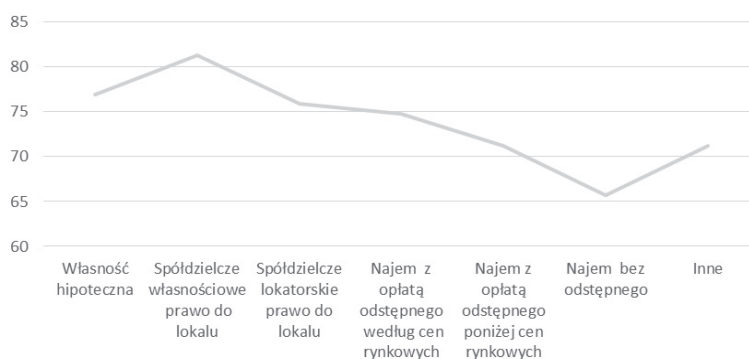
Tytuł prawny	1	2	3	4	5	6	7
1	X	-4,78314 0,00000	0,66624 0,74000	2,03863 0,00000	5,82200 0,00000	10,75580 0,00000	5,53759 0,00000
2	4,78314 0,00000	X	5,44938 0,00000	6,82177 0,00000	10,60514 0,00000	15,53900 0,00000	10,32073 0,00000
3	-0,66624 0,74000	-5,44938 0,00000	X	1,37239 0,13900	5,15576 0,00000	10,08963 0,00000	4,87136 0,00000
4	-2,03863 0,00000	-6,82177 0,00000	-1,37239 0,13900	X	3,78337 0,00000	8,71723 0,00000	3,49896 0,00000
5	-5,82200 0,00000	-10,60514 0,00000	-5,15576 0,00000	-3,78337 0,00000	X	4,93386 0,00000	-0,28441 1,00000
6	-10,75586 0,00000	-15,53900 0,00000	-10,08963 0,00000	-8,71723 0,00000	-4,93386 0,00000	X	-5,53759 0,00000
7	-5,53759 0,00000	-10,32073 0,00000	-4,87136 0,00000	-3,49896 0,00000	0,28441 1,00000	5,21827 0,00000	X

Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Jak pokazuje tabela 10, większość wyodrębnionych ze względu na tytuł prawny grup lokali różni się od siebie w sposób statystycznie istotny. Najbardziej podobna do pozostałych jest grupa mieszkań spółdzielczych lokatorskich, które są podobne zarówno do

mieszkań będących własnością hipoteczną, jak i do mieszkań wynajmowanych na zasadach komercyjnych. Mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych są podobne jedynie do mieszkań użytkowanych na podstawie innych tytułów prawnych. Inne podobieństwa między wyróżnionymi grupami tytułów prawnych nie występują. Również odrębna analiza każdego z wymiarów jakości mieszkania pokazuje bardzo podobne zróżnicowanie pomiędzy lokalami. Tylko w przypadku wyposażenia w podstawowe instalacje mieszkania stanowiące własność hipoteczną oceniane są gorzej od spółdzielczych, wynajmowanych komercyjnie i po obniżonych cenach. Z pewnością jest to związane z wiekiem tych lokali i ich położeniem na terenach wiejskich. Zaobserwowane różnice oceny ogólnej warunków mieszkaniowych są także wyraźnie widoczne na rysunku 2, a w szczególności na rysunku 3.

Rysunek 3. Średnie oceny jakości warunków mieszkaniowych dla poszczególnych grup lokali wyróżnionych ze względu na posiadany tytuł prawny do zajmowanego mieszkania



Źródło: obliczenia własne na podstawie indywidualnych danych z BBGD przeprowadzonych przez GUS w 2012 r.

Podsumowanie

Lokale zajmowane przez różne gospodarstwa domowe różnią się od siebie w sposób istotny pod względem oferowanych warunków mieszkaniowych. Wykonane obliczenia skłaniają do wyciągnięcia następujących wniosków:

- najlepszą jakość wśród wszystkich mieszkań prezentują mieszkania własnościowe, a zwłaszcza własnościowe mieszkania spółdzielcze;
- nieco gorszy standard oferują mieszkania spółdzielcze lokatorskie oraz mieszkania wynajmowane na zasadach rynkowych;
- mieszkania wynajmowane poniżej cen rynkowych oraz użytkowane na podstawie innych praw są podobnej — jeszcze nieco niższej jakości;
- mieszkania wynajmowane bez konieczności płacenia czynszu są zdecydowanie gorsze od pozostałych;
- różnice pomiędzy mieszkaniami posiadanymi na własność i wynajmowanymi są istotne;
- różnice pomiędzy różnymi typami wynajmowanych mieszkań są istotne.

Mieszkania wynajmowane dzielą się wyraźnie na dwie grupy. Lokale oferujące dobry standard, bardzo zbliżony do mieszkań posiadanych na własność, są wynajmowane po cenach rynkowych. Mieszkania oferowane po cenach preferencyjnych są gorszej jakości od pozostałych. Właściciele dobrych mieszkań nie są skłonni je udostępnić po niższych cenach w imię poprawy warunków lokalowych innych osób, bez otrzymania odpowiedniej rekompensaty ze strony państwa. Aby uczynić dobre lokale bardziej przystępnymi dla osób gorzej sytuowanych, konieczne jest wprowadzenie systemowych rozwiązań w tym zakresie.

Bibliografia

- Cesarski M. (2011), *Budżet a mieszkalnictwo i budownictwo społeczne w Polsce. Transformacja i perspektywy*, „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje”, nr 15.
- Games P.A., Howell J.F. (1976), *Pairwise multiple comparison procedures with unequal n's and/or variances: A Monte Carlo study*, „Journal of Educational Statistics”, vol. 2, nr 1.
- GUS (2011), *Metodologia badania budżetów gospodarstw domowych*, Warszawa, Główny Urząd Statystyczny.
- Łaszek J. (2004), *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Warszawa, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie. Oficyna Wydawnicza.
- NIK (2013), *Informacja o wynikach kontroli pozyskiwania lokali i pomieszczeń mieszkalnych dla osób najuboższych. Łódź styczeń 2011*, w: *Mieszkalnictwo w roku rodziny. Raport CBOS oraz ekspertyzy i opinie w sprawie sytuacji mieszkaniowej Polaków*, Warszawa, Kongres Budownictwa, Habitat for Humanity Poland, Fundacja Bezdomnych.
- Supińska J. (2005), *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej — miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej*, w: L. Frąckiewicz (red.), *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, Warszawa, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Instytut Gospodarki Nieruchomościami.
- Walesiak M., Gatnar E. (red.) (2012), *Statystyczna analiza danych z wykorzystaniem programu R*, Warszawa, Wydawnictwo Naukowe PWN.
- Wojtkun G. (2006), *Wybrane problemy rozwoju mieszkalnictwa w Polsce w latach 1990–2005*, w: H. Zaniewska, A. Tokajuk (red.), *Tendencje w kształtowaniu zabudowy mieszkaniowej współczesnych miast*, Białystok, Wydział Architektury Politechniki Białostockiej.

Summary

Polish apartment stock is very heterogeneous and differences can be observed in many dimensions. More than 67% of the existing stock is located in cities, mostly smaller ones though. There are no children in more than half of all households, and 25% of all of them are unipersonal. Usage of an apartment can be based on a multitude of legal titles from which the most popular is private ownership, which reaches almost 70% for the whole country. In bigger cities housing associations and renting is also popular. The quality of apartments varies based on the rights users have towards them. The aim of the paper is

to measure the diversity of using information coming from the annual household survey conducted by GUS in 2012. An apartment's quality was assessed in four dimensions: existence of necessary installations, technical condition, characteristics and subjective judgment of the users. Apartments with different legal titles are of statistically different quality and the privately held ones, located in buildings belonging to housing associations, are definitely the best. As for rented apartments which can be used without the necessity of paying rent offer a significantly lower standard.

Key words: apartment stock in Poland, apartment ownership rights, housing quality

Cytowanie

Paweł Ulman, Weronika Wójciaczyk (2015), *Tytuł prawny do lokalu a sytuacja mieszkaniowa gospodarstwa domowego w 2012 r.*, „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje” nr 29(2)2015, s. 103–123. Dostępny w Internecie na www.problempolitykispolecznej.pl [dostęp: dzień, miesiąc, rok]