



Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań





Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej
Nr 29

Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej. Nr 29

Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań

Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej

Numer 29

Redaktor serii:
Tomasz Kaczmarek Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

Rada redakcyjna:
Wojciech Bonenberg Politechnika Poznańska
Wanda M. Gaczek Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Roman Jaszczak Uniwersytet Przyrodniczy w Poznaniu
Andrzej Mizgajski Uniwersytet im. Adama Mickiewicza w Poznaniu

CBM
CENTRUM BADAŃ METROPOLITALNYCH
UNIWERSYTET IM. ADAMA MICKIEWICZA W POZNANIU

POZnań
metropolia

Monika Matusiak, Sławomir Palicki,
Łukasz Strączkowski

Stan i kierunki rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań

Bogucki Wydawnictwo Naukowe • Poznań 2017

Autorzy:
Monika Matusiak, Sławomir Palicki, Łukasz Strączkowski
Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu
Katedra Inwestycji i Nieruchomości

Recenzent: prof. dr hab. Ewa Siemińska, Uniwersytet Mikołaja Kopernika

Fotografie na okładce: Marek Kaczmarczyk, Tomasz Kaczmarek, archiwum

Seria wydawnicza
Centrum Badań Metropolitalnych UAM
ul. Krygowskiego 10, 61-680 Poznań
tel./fax 61 829 63 36
cbm@amu.edu.pl
www.cbm.amu.edu.pl

Sekretarz redakcji: Magdalena Karczewicz

POZnań metropolia

Publikacja finansowana ze środków
Stowarzyszenia Metropolia Poznań

Copyright © by CBM UAM, Poznań 2017

ISBN 978-83-7986-151-4

Bogucki Wydawnictwo Naukowe
ul. Górna Wilda 90, 61-576 Poznań
tel. 61 833 65 80
e-mail: biuro@bogucki.com.pl
www.bogucki.com.pl

Druk i oprawa:
Uni-druk
ul. Przemysłowa 13, 62-030 Luboń

Spis treści

Wstęp 7

1. Podstawy funkcjonowania rynku mieszkaniowego w kontekście tworzenia lokalnej polityki mieszkaniowej 9
   1.1. Współczesny rynek mieszkaniowy – pojęcie i cechy charakterystyczne 9
   1.2. Pojęcie i cele polityki mieszkaniowej 12

2. Badania preferencji i potrzeb mieszkaniowych 16
   2.1. Potrzeby badania rynku mieszkaniowego 16
   2.2. Źródła danych i informacje istotne w tworzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej 19
   2.3. Wykorzystanie informacji ilościowych i jakościowych w tworzeniu modelu analitycznego 22

3. Rynek mieszkaniowy Metropolii Poznań 25
   3.1. Budownictwo mieszkaniowe na terenie Metropolii Poznań 25
   3.2. Procesy migracyjne na terenie Metropolii Poznań 38
   3.3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach 42
   3.4. Analiza wybranych zjawisk mieszkaniowych na obszarze metropolitalnym 61

4. Portrety badanych gmin 104
   4.1. Buk 104
   4.2. Czerwonak 113
   4.3. Dopiewo 122
   4.4. Kleszczewo 131
   4.5. Komorniki 139
   4.6. Kostrzyn 148
   4.7. Kórnik 157
   4.8. Luboń 166
   4.9. Mosina 175
   4.10. Murowana Goślina 184
   4.11. Oborniki 192
   4.12. Pobiedziska 201
   4.13. Puszczykowo 210
   4.14. Rokietnica 219
   4.15. Skoki 228
   4.16. Stęszew 237
   4.17. Suchy Las 246

4.18. Swarzędz 255
4.19. Szamotuły 264
4.20. Śrem 273
4.21. Tarnowo Podgórne 282

Zakończenie 291

Literatura 293

Wstęp

Rynek mieszkaniowy stanowi specyficzny segment rynku nieruchomości. Mieszkania pełnią bowiem wiele istotnych funkcji – służą życiu, podtrzymaniu egzystencji, czasem pracy, zapewniają bezpieczeństwo, realizację podstawowych potrzeb gospodarstw domowych. Mogą być także dobrem, które ukazuje czy potwierdza pewien prestiż społeczny, albo stać się przedmiotem krótko- lub długoterminowego inwestowania. Nie ulega wątpliwości, że mieszkania są też podstawowym składnikiem majątku rodzin, a ich znaczenie w rozwoju społeczno-gospodarczym traktuje się na tyle poważnie, że pozostają w obszarze zainteresowań nie tylko władz na szczeblu centralnym, ale i lokalnym.

W ostatnich latach obserwuje się stopniowy wzrost zainteresowania problematyką rynku mieszkaniowego. Zmiany cen na rynkach, zaangażowanie inwestorów prywatnych czy publicznych, preferencje nabywców i zmiany popytu na mieszkania, czy wreszcie potrzeba formułowania rozwiązań w sferze polityki mieszkaniowej, spowodowały, że coraz więcej podmiotów poszukuje informacji o zjawiskach w tej dziedzinie. Niniejsza publikacja podejmuje próbę wypełnienia pewnej luki informacyjnej, szczególnie na gruncie preferencji i potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych. Rozpoznanie bowiem tego obszaru dość powszechnie uważa się za stosunkowo trudne i czasochłonne, stąd często traktowane bywa pobieżnie lub wręcz zaniechane.

Podstawowym celem tejże publikacji jest wnikliwe zbadanie oraz ocena stanu i kierunków rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań. Realizacji tego celu podporządkowano strukturę procesu badawczego (przeprowadzonego w 2015 r.), który obejmował m.in.: analizę dotychczas prowadzonych badań w zakresie rynku mieszkaniowego oraz procesów suburbanizacji, wywiady z różnorodnymi grupami społecznymi, analizę rynku mieszkaniowego w Poznaniu i podpoznańskich gminach, a także badania ankietowe – zrealizowane wśród mieszkańców Metropolii Poznań. Wśród celów szczegółowych podjętych działań badawczych należy wskazać na identyfikację potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmin obszaru metropolitalnego. Potrzeby te rozumiano jako lukę pomiędzy obecnym poziomem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a stanem pożądanym, w pełni odpowiadającym zgłaszanym potrzebom (lecz nie na wyrost), z uwzględnieniem możliwości finansowych pozwalających na ich zaspokojenie. Aby zidentyfikować tę lukę, pytano mieszkańców o poziom zadowolenia ze swojego obecnego mieszkania, jego bezpośredniego otoczenia i dzielnicy oraz o preferencje w stosunku do ewentualnego nowego lokum. W badaniach przyjęto szerokie rozumienie celów polityki mieszkaniowej, biorącej pod uwagę tworzenie oferty mieszkaniowej dla różnych

grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Takie podejście nosi pewne znamiona nowatorstwa – wychodzi bowiem naprzeciw współczesnym tendencjom oraz wyzwaniom w zakresie jakościowego rozwoju rynku mieszkaniowego na obszarach metropolitalnych, dyktowanego ewolucją obserwowanego poziomu dobrostanu społecznego. W tym kontekście autorzy pracy próbują zainicjować dyskusję nad zmianami postrzegania potrzeb mieszkaniowych przez współczesne społeczeństwo największych ośrodków miejskich w dobie zaawansowanej suburbanizacji. Wskazane zjawiska nie pozostają bez echa dla kondycji miast centralnych na obszarach metropolitalnych, co wpisuje się także w problematykę rewitalizacji i konieczność odwrócenia negatywnych zjawisk wyludniania się terenów śródmiejskich.

Przyjęta koncepcja badań znalazła odzwierciedlenie w strukturze przedkładanej pracy. Pierwsze dwa rozdziały poświęcono kwestiom teoretycznym – aspektom funkcjonowania rynku mieszkaniowego w kontekście tworzenia lokalnej polityki mieszkaniowej, a także badaniom preferencji i potrzeb mieszkaniowych, wraz ze wskazaniem potencjalnych i rzeczywistych źródeł informacji oraz przedstawieniem autorskiej propozycji modelu postępowania w procesie badawczym.

W kolejnych rozdziałach zaprezentowano rezultaty przeprowadzonych prac. W rozdziale trzecim opisano rynek mieszkaniowy Metropolii Poznań. Ukazano w nim budownictwo mieszkaniowe, procesy migracyjne na terenie Metropolii Poznań oraz sytuację na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach z uwzględnieniem cen mieszkań oraz elementów podażowo-popytowych. Rozdział ten kończy się opisem wybranych zjawisk mieszkaniowych na obszarze metropolitalnym, co stanowi zwieńczenie badań ankietowych. Rozdział czwarty zaś poświęcono gminom Metropolii Poznań. W tej części znajdują się tzw. portrety gmin, w których zawarto zwięzłe informacje pochodzące z badań ankietowych – o obecnie zamieszkiwanych mieszkaniach oraz o potencjalnych potrzebach i preferencjach w odniesieniu do sytuacji mieszkaniowej.

Zdaniem autorów, warto także dodać, że przedstawiona publikacja i uzyskane wyniki badań są rezultatem prac przeprowadzonych w skali zapewniającej reprezentatywność wyników w odniesieniu do ogółu gospodarstw domowych w Metropolii Poznań (próba objęła ok. 1% budynków mieszkalnych w badanych gminach oraz 4448 mieszkańców). Praca powstała dzięki zaangażowaniu wielu podmiotów: poza Metropolią Poznań, jako zleceniodawcą badań, należy tu wspomnieć o pracownikach Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Spółki Celowej Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Uniwersytetu im. Adama Mickiewicza w Poznaniu oraz Głównego Urzędu Statystycznego.

1. Podstawy funkcjonowania rynku mieszkaniowego w kontekście tworzenia lokalnej polityki mieszkaniowej

1.1. Współczesny rynek mieszkaniowy – pojęcie i cechy charakterystyczne

Pojęcie rynku w naukach ekonomicznych najczęściej sprowadza się do procesu wymiany, która zachodzi pomiędzy sprzedającym a kupującym (Mruk 2003, s. 11). Czasem rynek definiuje się w podstawowy sposób – jako miejsce dokonywania aktów kupna-sprzedaży (Bryx 2006, s. 17). Warto jednak dodać, że w literaturze ekonomicznej pojęć i definicji rynku jest stosunkowo wiele. Przyjmuje się, że jest to wynik zarówno akcentowania wybranych rynków, jak i podkreślania ich najważniejszych cech, które zdaniem autorów powinny znaleźć się w formułowanej definicji (Bryx 2006, s. 17). Podejście takie wydaje się racjonalne ze względu na fakt, że poszczególne rynki różnią się między sobą dość znacznie – od rynków FMCG po rynki nieruchomości, od rynków dóbr materialnych po rynki, w których przedmiotem wymiany jest usługa.

Rynek mieszkaniowy jest częścią rynku nieruchomości – obszaru dość szerokiego, co wynika z wielu rodzajów nieruchomości. Powszechnie obowiązująca definicja prawna nieruchomości, zawarta w kodeksie cywilnym, rozróżnia bowiem trzy rodzaje nieruchomości – gruntową, budynkową i lokalową (Kodeks cywilny, art. 46). Jednak na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej używa się także innych rozróżnień nieruchomości – np. ze względu na sposób ich wykorzystania dzieli się je na:

- nieruchomości na własne potrzeby właściciela;
- inwestycyjne – mające generować dochody;
- nadmiarowe w stosunku do prowadzonej działalności gospodarczej;
- zapas handlowy.

Często spotyka się też podział nieruchomości pod kątem kryterium funkcjonalnego. Wówczas wyróżnia się nieruchomości mieszkaniowe, komercyjne czy specjalnego przeznaczenia (np. kościoły, szpitale) (Kucharska-Stasiak 2016, s. 24).

W związku z powyższym oraz z uwagi na złożoność procesów gospodarczych, rozwój nowych nurtów w naukach ekonomicznych, trudno tu o jedną spójną definicję rynku nieruchomości, choć stosunkowo często spotyka się w literaturze

przedmiotu definicję, zgodnie z którą rynek nieruchomości to ogół warunków, w jakich dokonuje się transfer praw do nieruchomości oraz zawierane są umowy określające wzajemne prawa i obowiązki, związane z władaniem nieruchomością (Kucharska-Stasiak 2016, s. 53). W definicji tej akcent stawia się na aspekty prawno-polityczne, instytucjonalne, tworzące warunki dla funkcjonowania rynku. Dlatego warto także wskazać nieco inne podejście – autorstwa M. Bryxa, który traktując rynek nieruchomości jako system, wyróżnia cztery jego podsystemy:
– podsystem obrotu nieruchomościami;
– podsystem finansowania nieruchomości;
– podsystem zarządzania nieruchomościami oraz
– podsystem inwestowania w nieruchomości.

Każdy z podsystemów jest ze sobą powiązany, każdy na siebie oddziałuje, na każdy wpływ mają elementy otoczenia rynku nieruchomości: gospodarczego, społecznego, prawnego oraz politycznego (Bryx 2006, s. 87–97). A zatem wyróżnia się tu stronę podażową, wraz z ofertami nieruchomości, produktami finansowymi służącymi do zakupu nieruchomości, inwestycjami w nieruchomości, stronę popytową – z popytem na nieruchomości i na instrumenty finansowe, służące nabyciu praw do nieruchomości.

Podejmując próbę określenia pojęcia rynku mieszkaniowego oraz biorąc pod uwagę powyżej przytoczone kwestie, można powiedzieć, że w najprostszym rozumieniu za rynek ten uznawać można obszar, na którym podaż mieszkań spotyka się z popytem mieszkaniowym, co prowadzi do zawarcia transakcji przy określonych cenach (por. Nykiel 2008, s. 15).

Rynek mieszkaniowy jest rynkiem wysoce specyficznym nie tylko w odniesieniu do innych rynków, ale także na tle samego rynku nieruchomości. Jak słusznie zauważa się w literaturze – decydują o tym przede wszystkim dwa czynniki:
– powszechność zaspokajania potrzeb mieszkaniowych – mieszkanie jest dobrem pierwszej potrzeby, zaspokaja podstawowe potrzeby ludzkie (fizjologiczne, bezpieczeństwa) oraz tzw. potrzeby wyższego rzędu (np. uznania, samorealizacji), ale jest jednocześnie dobrem wysoce kapitałochłonnym, które nie dość, że wymaga stosunkowo długiego czasu inwestycyjnego, to także wysokich nakładów finansowych, niejednokrotnie uniemożliwiających, względnie powodujących duże trudności w realizowaniu potrzeb ludzi[1];
– dwoistość pełnionych przez mieszkanie funkcji – mieszkanie pełni funkcje społeczne, ale i ekonomiczne. Może być lokatą kapitału, przynosić dochód właścicielowi, a także łączy się z innymi sferami gospodarki (np. sektorem bankowym, rynkiem pracy) (Główka 2010, s. 16).

[1] Warto dodać, że w literaturze przedmiotu ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym: „Mieszkanie w hierarchii potrzeb człowieka – zajmuje czołowe miejsce jako jedna z najistotniejszych pozycji spożycia indywidualnego, jest równocześnie potrzebą społeczną, sposób zaspokojenia której wpływa jak mało co innego na każde środowisko ludzkie" (Krzeczkowski 1939, za: Bryx 2001, s. 13). M.in. z tego względu traktować należy mieszkanie jako dobro niezbędne do prawidłowego rozwoju rodziny.

O specyfice rynku mieszkaniowego decydują też cechy fizyczne i ekonomiczne mieszkania. W ślad za Gawronem (2016, s. 8–13) wskazać można, że mieszkania (pod względem cech fizycznych) są:

– różnorodne – jest wiele rodzajów mieszkań, które różnią się nie tylko powierzchnią, usytuowaniem na piętrze, ale także typem (mieszkania w tzw. budownictwie wielorodzinnym, budownictwie jednorodzinnym);
– niemobilne – stałe, bez możliwości przeniesienia w inne miejsce;
– długotrwale użytkowane – na ogół mieszkania użytkuje się przez wiele lat, czasem ponad 100 lat; w okresie wieloletniej eksploatacji podejmuje się – dla utrzymania odpowiedniej sprawności technicznej i zachowania odpowiedniego standardu zamieszkiwania – inwestycje remontowe, o charakterze doraźnym oraz tzw. remonty generalne – służące gruntownej przebudowie i modernizacji;
– niepodzielne fizycznie – nie ma możliwości fizycznego podziału i przeniesienia części mieszkania w inne miejsce.

Z kolei pod kątem cech ekonomicznych mieszkania są:

– względnie deficytowe – na rynku albo brakuje mieszkań pod względem ilościowym (liczbowym), albo jakościowym – z uwagi na brak lokali w odpowiednim standardzie zamieszkiwania lub gdy zdarza się, że zainteresowania i preferencje kupujących nie są dostosowane do oferty rynkowej;
– kapitałochłonne – z jednej strony inwestor na ich wybudowanie potrzebuje relatywnie dużych środków pieniężnych; z drugiej strony pojedyncze gospodarstwa domowe w większości również dość dotkliwie odczuwają zakupy mieszkaniowe – muszą posiłkować się kredytem bankowym, który poprzez najczęściej wieloletni czas spłaty stanowi poważne obciążenie budżetu gospodarstwa domowego;
– różnowartościowe – w ciągu wielu lat zmienia się ich wartość rynkowa na skutek eksploatacji i zużycia, zmian warunków rynkowych, zmian preferencji potencjalnych nabywców mieszkań.

Współczesny rynek mieszkaniowy jest obszarem wyjątkowym i trudnym do interpretowania. Jego istnienie i funkcjonowanie wiąże się z pewnymi minimalnymi wymaganiami, do których zalicza się: prywatną własność, wolność zawierania umów na rynku, istnienie otoczenia prawno-instytucjonalnego, które daje możliwość egzekwowania praw i obowiązków wynikających z zawartych umów, a także dostęp do informacji dla uczestników rynku oraz istnienie systemu finansowego jako elementu umożliwiającego transfer praw pomiędzy stronami umowy (Nykiel 2011, s. 57).

Jest rynkiem, który ze względu na swoje społeczno-ekonomiczne znaczenie podlega pewnemu interwencjonizmowi państwowemu – w warunkach polskich w ciągu ostatnich kilkudziesięciu lat podejmuje się różne próby rozwiązania tzw. kwestii mieszkaniowej poprzez różnego rodzaju programy – od budownictwa społeczno-czynszowego, poprzez wspomaganie zakupu mieszkań, do wspierania rynku najmu mieszkań. Interwencjonizm państwowy związany jest także m.in. z regulowaniem cen mieszkań, czynszów, zakazami wznoszenia nowych obiektów, wprowadzaniem ulg budowlanych (Kucharska-Stasiak 2016, s. 89–90).

Rynek mieszkaniowy jest także rynkiem niedoskonałym. Trudno pozyskuje się różnego rodzaju informacje o nabywcach mieszkań i ich preferencjach, o sprzedawcach i ich oczekiwaniach, a także o transakcjach (cenach i warunkach zakupu) (Nykiel 2011, s. 57). Rynek ten jest również rynkiem o stosunkowo niskiej elastyczności popytu i podaży, a więc reakcji popytu i podaży na zmiany cen. Jest to następstwem relatywnie wysokich cen mieszkań, co wiąże się z dużymi potrzebami kapitałowymi, pewnym brakiem dóbr substytucyjnych oraz sztywnością podaży w tzw. krótkim czasie – uruchomienie i przeprowadzenie procesu inwestycyjnego wymaga dość długiego czasu (zazwyczaj kilkunastu miesięcy), stąd w krótkim okresie nie jest możliwe zwiększenie podaży mieszkań (Kucharska-Stasiak 2016, s. 65–66, 90).

Obecnie funkcjonujący rynek mieszkaniowy może być odpowiednio wspomagany nie tylko poprzez państwo i jego interwencjonizm, ale także przez szereg innych czynników, o charakterze zewnętrznym i wewnętrznym[2]. Powszechnie uważa się, że na rynek wpływają takie czynniki endogeniczne, jak m.in.: stabilna i długookresowa polityka mieszkaniowa państwa, polityka prorodzinna, nowoczesne narzędzia poprawiające dostęp do informacji rynkowych, sprawne instytucje rynku mieszkaniowego. Wśród egzogenicznych wyróżnić należy: procesy globalizacyjne, innowacje oraz sprawne, stabilne i przewidywalne regulacje prawno-podatkowe[3] (Foryś 2011, s. 68–69).

W ostatnich latach coraz częściej podkreśla się także rolę dynamicznych zmian społeczno-demograficznych, które istotnie wpłynąć mogą na preferencje i popyt mieszkaniowy, a poprzez to na rozwój całego rynku i podmiotów z nim bezpośrednio i pośrednio związanych. Przykładowo, z jednej strony obserwuje się wzrost liczby gospodarstw 1–2-osobowych, które mogą być zainteresowane niewielkimi, ale luksusowymi mieszkaniami – tzw. mikroapartamentami. Obserwowane jest także tzw. postępujące starzenie się społeczeństw (wzrost udziału osób starszych, w wieku powyżej 60–65 lat, w społeczeństwie), które może doprowadzić do spadku znaczenia pewnego rodzaju zasobów na rynku mieszkaniowym (np. bloków bez wind). Może też (co powoli zaczyna być odnotowywane) spowodować wyodrębnienie się nowych segmentów nabywców mieszkań (np. seniorów), którzy uwagę swoją kierować będą ku zasobom umożliwiającym im pełną opiekę w czasie słabości i niedomagania.

1.2. Pojęcie i cele polityki mieszkaniowej

Mieszkalnictwo jest jedną z dziedzin polityki gospodarczej i społecznej. Państwo ma do spełnienia ważne funkcje w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych swoich obywateli, tworząc przede wszystkim podstawy prawne dla kompleksowej i ra-

[2] Są to czynniki zaliczane do grup takich, jak: społeczno-demograficzne, ekonomiczne, prawno-polityczne, technologiczne.

[3] Pamiętać jednak należy, że nieodpowiednie stosowanie narzędzi legislacyjnych dotykających rynek nieruchomości oraz błędnie sformułowane założenia polityki mieszkaniowej mogą wpływać na rynek hamująco. Szerzej na ten temat: Foryś (2011, s. 69–82).

cjonalnej gospodarki mieszkaniowej (Gawron 2016, s. 26). Po okresie transformacji gospodarczej w Polsce miała miejsce reinterpretacja rozłożenia akcentów w zakresie obowiązków dostarczania mieszkań: od pierwotnego, całkowitego obciążania nim państwa, w kierunku uwolnienia rynkowego z uzupełniającą możliwością kompensacji przez państwo ekonomicznych nierówności w dostępie do mieszkania.

Konstytucja RP stanowi, że władze publiczne prowadzą politykę, która ma sprzyjać zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych obywateli, w szczególności przeciwdziałają bezdomności, wspierają rozwój budownictwa socjalnego oraz popierają działania obywateli zmierzające do uzyskania własnego mieszkania (Konstytucja RP, art. 75). Ustawa o samorządzie gminnym z kolei wskazuje, że zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gminy należy do katalogu jej zadań własnych. Państwo realizuje swoją powinność w zakresie wspomagania zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności poprzez wpływanie na różne etapy procesu dostarczania zasobu mieszkaniowego. Ingerowanie w funkcjonowanie rynku mieszkaniowego ma charakter celowy i obejmuje fazy planowania, budowy i sprzedaży zasobu. W ten sposób działania podmiotu publicznego tworzą pewien segment polityki społeczno-gospodarczej, który nazywany jest polityką mieszkaniową.

Polityka mieszkaniowa jest następująco definiowana w literaturze:

- Ogólny kierunek i metody działania stosowane przez państwa lub inne podmioty publiczne, organizacje polityczne i społeczne do osiągnięcia określonych celów w zakresie mieszkalnictwa i zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych – mowa tu o różnych programach czy systemach polityki mieszkaniowej ustalających cele i środki takiego działania w konkretnych okolicznościach (Andrzejewski 1987, s. 29).
- Zespół decyzji i poczynań prowadzących do osiągnięcia założonego modelu warunków i stosunków mieszkaniowych oraz zasad funkcjonowania gospodarki mieszkaniowej (Kulesza, Nieciuński 1989, s. 46).
- Ogół działań państwa i innych podmiotów publicznych (gmin) zmierzających do zapewnienia wszystkim gospodarstwom domowym dostępu do mieszkania o odpowiedniej wielkości i jakości oraz po rozsądnej cenie. W warunkach gospodarki rynkowej przyjmuje się, że jednym z podstawowych obszarów realizacji zobowiązań władz publicznych w zakresie polityki mieszkaniowej jest zapewnienie funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz korygowanie jego ewentualnej niesprawności (Lis 2008).

Polityka mieszkaniowa jest również postrzegana jako dyscyplina naukowa, której zadaniem jest formułowanie teoretycznych przesłanek do programowania praktycznej działalności. W ramach tej polityki bada się stosunki mieszkaniowe i prawidłowości w nich występujące, a następnie na tej podstawie wskazuje się cele i metody oddziaływania na układ stosunków mieszkaniowych (Andrzejewski 1987, s. 29). Przedmiotem badań jest całokształt kierowania rozwojem zasobów mieszkaniowych w aspektach ekonomicznych, socjalnych i technicznych. Problematyka ekonomiczna znajduje odzwierciedlenie w metodach określania potrzeb mieszkaniowych i poziomu ich zaspokajania przy optymalizacji dostępnych środków. W ujęciu społecznym eksponuje się kwestię warunków mieszkaniowych,

a w aspekcie technicznym – bada się powiązania pomiędzy gospodarką a budownictwem, procesami przebudowy i modernizacji zasobów mieszkaniowych (Borek 2009). Gawron (2016, s. 27) i Muczyński (2011, s. 43) podkreślają konieczność prowadzenia polityki mieszkaniowej w sposób kompleksowy, strategiczny i długofalowy, co pozwoliłoby zaspokoić potrzeby mieszkaniowe wszystkich grup społecznych i wyrównywać szanse uboższych grup społecznych w dostępie do mieszkań. Polityka mieszkaniowa we współczesnych państwach powinna się opierać na kilku podstawowych zasadach (Gawron 2016, s. 28):

– prawo do samodzielnego mieszkania jest jednym z podstawowych praw każdej rodziny;
– państwo powinno zagwarantować realizację tego prawa;
– gospodarka mieszkaniowa wymaga wsparcia finansowego ze środków publicznych.

Można wskazać rozmaite modele polityki mieszkaniowej, klasyfikowane z uwagi na jej zakres i dojrzałość (Gawron 2012, s. 45–48):

– państwo bezpośrednio angażuje się w realizację budownictwa mieszkaniowego;
– państwo wspiera finansowo preferowane formy budownictwa mieszkaniowego;
– państwo wykorzystuje konkretne instrumenty finansowe i podatkowe wspierające rozwój nowego budownictwa mieszkaniowego;
– państwo koncentruje się na wspieraniu przedsiębiorczości, prowadzącej do wzrostu gospodarczego i wzrostu dochodów ludności, a także samodzielnego zaspokajania potrzeb mieszkaniowych.

Praktycznym odzwierciedleniem różnic w zakresie i charakterze polityki mieszkaniowej jest jej budowa w środowisku amerykańskim i europejskim. W Ameryce realizacja zadań z dziedziny polityki mieszkaniowej opiera się na działaniach władz lokalnych, które wpływają na pożądany kształt inwestycji mieszkaniowych prywatnych podmiotów za pomocą regulacji czynszów, wysokości podatków, stosowania narzędzi aktywnej gospodarki przestrzennej, subsydiów popytowych i podażowych (Lis 2012). Natomiast w Europie mieszkalnictwo sytuuje się w ramach krajowej polityki społecznej, przez co państwo wpływa na rynek mieszkaniowy najczęściej na szczeblu centralnym. W ujęciu instrumentalnym oznacza to zwykle realizowanie inwestycji bezpośrednich polegających na formowaniu społecznego i socjalnego zasobu mieszkaniowego, który jest wynajmowany, pozostając własnością publiczną (Rącka 2016, s. 75, mps).

Podstawą do wyznaczania celów polityki mieszkaniowej powinna być diagnoza potrzeb mieszkaniowych i popytu mieszkaniowego, określenie ilościowego i jakościowego deficytu mieszkaniowego. Wśród ogólnych celów polityki mieszkaniowej należy wskazać na stworzenie warunków do nabywania lub najmu mieszkań przez ludność, dostępność zasobu mieszkaniowego oraz utrzymanie odpowiedniego poziomu jakości tego zasobu. Do celów szczegółowych należy zaliczyć (Borek 2009, Ziółkowska 2010):

– uzbrajanie terenów pod budownictwo mieszkaniowe;

– tworzenie planów zagospodarowania przestrzennego z racjonalnymi udziałami terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe;
– sprzedaż gruntów komunalnych pod budownictwo;
– rozwój budownictwa na wynajem;
– regulowanie wysokości czynszów za wynajmowane mieszkania;
– wypłatę indywidualnych dodatków mieszkaniowych i wspieranie remontów;
– stosowanie instrumentów prawnych, chroniących lokatorów przed nadmierną podwyżką czynszu i ewentualną eksmisją z mieszkania.

Instrumenty o szczególnym charakterze, wspierające osiąganie głównych celów polityki mieszkaniowej, powinny być zorientowane przede wszystkim na grupy społeczne o niskim statusie ekonomicznym (Lis 2011).

Jak wskazują badania (Narodowy Program Mieszkaniowy 2016), w Polsce przez ostatnie lata udaje się skutecznie redukować rozmiary statystycznego deficytu mieszkań i poprawiać standard mieszkań i warunki mieszkaniowe ludności. Za największy problem natomiast należy uznać niską dostępność mieszkań, związaną z takimi zagadnieniami, jak:
– struktura zasobów mieszkaniowych pod względem możliwości zaspokojenia potrzeb osób o różnej wysokości dochodów;
– oferta podmiotów budujących mieszkania, z uwzględnieniem mieszkań oferowanych osobom, które nie są w stanie nabyć lub wynająć mieszkania na rynku; kwestia ta powiązana jest z kosztami budownictwa mieszkaniowego bezpośrednio skorelowanymi z cenami zakupu lub czynszami najmu;
– dochody społeczeństwa, w tym osób młodych, oraz możliwość uzyskania długoletniego kredytu mieszkaniowego na zakup mieszkania;
– wpływ czynników demograficznych na dostępność mieszkań.

2. Badania preferencji i potrzeb mieszkaniowych

2.1. Potrzeby badania rynku mieszkaniowego

Rozwój rynku mieszkaniowego i coraz bardziej widoczne wyodrębnianie się jego specyficznych segmentów (np. rynku mieszkań tzw. popularnych czy w klasie premium) wymaga bardziej wnikliwych badań. Tymczasem zgodnie z opinią wielu badaczy naukowych i analityków rynkowych słabością polskiego rynku nieruchomości jest brak dostatecznie kompleksowej i wiarygodnej informacji o jego stanie i zachodzących na nim zjawiskach (Gawron 2009, s. 16). Zaledwie od kilkunastu lat obserwuje się większe czy może bardziej powszechne zainteresowanie tematyką prowadzenia badań na rynku nieruchomości czy rynku mieszkaniowym, choć z drugiej strony należy podkreślić, że dokonania polskiej nauki w zakresie szeroko pojętego mieszkalnictwa z pewnością są bogate (Cesarski 2013).

W dzisiejszych warunkach rynkowych niewiele podmiotów wyspecjalizowało się w badaniach rynku mieszkaniowego. Zapewne wynika to z faktu, że obszar ten jest dość złożony i skomplikowany pod względem i samych zjawisk, i dostępu do informacji. Dużym utrudnieniem są też realnie wysokie koszty badań, począwszy od ich projektowania, poprzez fazę realizacji, aż do prezentacji rezultatów końcowych, a także czas ich trwania – nierzadko obejmujący kilka czy kilkanaście miesięcy, w zależności od przyjętych zakresów badawczych.

Nie ulega jednak wątpliwości, że istnieje wiele podmiotów, które mogą być żywotnie zainteresowane badaniami rynku mieszkaniowego. Do nich zaliczyć należy przede wszystkim:
- deweloperów,
- bank centralny oraz banki komercyjne;
- władze na szczeblu centralnym oraz lokalnym;
- uczestników rynku nieruchomości w postaci tzw. profesjonalistów: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców rynku nieruchomości;
- gospodarstwa domowe zarówno po stronie sprzedającej, jak i kupującej;
- podmioty pośrednio związane z rynkiem, poprzez np. fazę projektowania inwestycji – np. architektów.

W przypadku deweloperów za rzecz oczywistą przyjmuje się, że realizując projekt inwestycyjny o charakterze dochodowym na rynku mieszkaniowym,

inwestor (deweloper) musi dokonać analizy rynku. Wynika to głównie z otoczenia konkurencyjnego podmiotów na rynku mieszkaniowym, groźby pojawienia się substytutów, a także sił przetargowych po stronie dostawców oraz nabywców (Stachura 2007, s. 211–213).

Inwestorzy poświęcają dużo czasu i uwagi na analizy podaży i popytu mieszkaniowego, bowiem lokale, zarówno w budownictwie jednorodzinnym, jak i wielorodzinnym, różnią się między sobą: wielkością, funkcjami (np. budynki pełniące tylko funkcje mieszkaniowe lub mieszane – mieszkaniowo-handlowe), lokalizacją, standardem wykończenia czy wreszcie ceną. A zatem zadaniem dewelopera jest ustalenie m.in.:

– liczby gospodarstw domowych na określonym terenie wraz z ich potencjalnymi możliwościami nabywczymi;
– rodzaju i standardu wyposażenia mieszkań, które będą preferowane przez potencjalnych nabywców;
– rodzaju mieszkań wraz z ich cenami, które najlepiej sprzedają się na obszarze branym pod uwagę w procesie inwestycyjnym (Nowacki 1996, s. 32).

Z badań rynkowych inwestor określa tzw. rynek docelowy – kupujących, do których skierowany będzie jego produkt. Grupami takimi mogą być np. młode małżeństwa czy seniorzy.

Warto jednocześnie dodać, że deweloperzy mają za zadanie przeprowadzanie analiz rynkowych, dotyczących podaży i popytu na rynku mieszkaniowym, ze względu na stawiane im wymogi przez inne podmioty, a mianowicie te, które zajmują się finansowaniem procesu inwestycyjnego (banki komercyjne). W myśl takich zobowiązań deweloperzy, przedstawiając dokumenty finansowe związane z inwestycją (tzw. biznesplany), zobligowani są do zawarcia w nich informacji będących rezultatem analizy rynku.

Kolejne podmioty, które zainteresowane są wynikami badań rynku mieszkaniowego, to bank centralny (w polskich warunkach – Narodowy Bank Polski) oraz banki komercyjne. Dane, jakimi mogą być zainteresowane te podmioty, koncentrują się także wokół popytu, podaży oraz cen mieszkań, zarówno na pierwotnym rynku mieszkań (tzw. rynku mieszkań nowych, kupowanych bezpośrednio od deweloperów), jak i na rynku wtórnym (zwanym rynkiem mieszkań używanych, z drugiej ręki). Gromadzenie tego rodzaju danych, raportów, rezultatów daje bankom możliwość samodzielnej obserwacji sytuacji i dopasowywania np. polityki kredytowej do aktualnych ocen sytuacji i zmian rynkowych[4]. Umożliwia też weryfikowanie wniosków składanych przez deweloperów starających się o uzyskanie kredytu na finansowanie inwestycji mieszkaniowych.

[4] Warto w tym miejscu jednocześnie wspomnieć, że w grupie podmiotów bankowych na uwagę zasługuje również Związek Banków Polskich, który jest organizacją banków działających na obszarze Rzeczpospolitej Polskiej. Do zadań statutowych Związku należy m.in.: reprezentowanie i ochrona wspólnych interesów jego członków, a także wydawanie opinii i ekspertyz dotyczących działania banków. W ramach funkcjonowania Związku ukazuje się cykliczna publikacja prezentująca informacje o rozwoju rynku kredytów hipotecznych i nieruchomości mieszkaniowych, opracowana przez Centrum AMRON we współpracy z Komitetem ds. Finansowania Nieruchomości Związku Banków Polskich, w oparciu o dane gromadzone w międzybankowych systemach wymiany informacji AMRON i SARFiN (ZBP 2017, www: zbp.pl; dostęp: 10.04.2017).

Podmiotami żywo zainteresowanymi wynikami badań rynku mieszkaniowego są coraz częściej władze szczebla centralnego oraz samorządowego, co jest efektem m.in. chęci prowadzenia określonej polityki mieszkaniowej czy przestrzennej. Wydaje się, że tego rodzaju potrzeby informacyjne związane są też z chęcią porównywania np. warunków mieszkaniowych w poszczególnych gminach czy powiatach oraz próbą podejmowania kroków zmierzających do zachęcania pewnych grup społecznych do zamieszkania na określonych obszarach.

Badania rynku mają ponadto istotne znaczenie dla gospodarstw domowych, szczególnie w procesie kupna-sprzedaży mieszkań. Mieszkania stanowią bardzo często główny składnik majątku ludzi, a zatem w ich interesie leży dbanie o utrzymywanie jego wartości. Uwidacznia się to przy transakcjach zakupowych, w których sprzedający dąży do uzyskania wysokiej ceny za lokal, zaś kupujący przy pozyskiwaniu mieszkania próbuje wynegocjować jak najniższą cenę. Z tą myślą powstały m.in. tzw. wyszukiwarki mieszkań czy portale mieszkaniowe, które pozwalają ludziom na porównania różnych ofert, wymianę poglądów na temat produktów oferowanych przez deweloperów i sprzedających lokale czy wreszcie na pozyskanie informacji o możliwościach negocjowania cen mieszkań.

Grupy podmiotów, które także sięgają do analiz rynkowych, związane są bezpośrednio lub pośrednio z funkcjonowaniem rynku mieszkaniowego. Zaliczyć tu należy: rzeczoznawców majątkowych, pośredników w obrocie nieruchomościami, zarządców nieruchomości oraz architektów i planistów. Badania umożliwiają tym grupom prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej, której ostatecznym celem (poza uzyskiwaniem dochodów) jest szeroko pojęte doradztwo na rynku w zakresie: szacowania wartości domów i mieszkań, kupowania-sprzedawania lokali, zarządzania i administrowania majątkiem oraz projektowania przestrzeni możliwie jak najbardziej ludziom przyjaznych, pozwalających na późniejszy komfort zamieszkiwania.

Potrzeba wieloaspektowego badania rynku mieszkaniowego wynika z kilku ważnych kwestii. Po pierwsze – rynek ten jest z reguły niezrównoważony – występują na nim problemy z dostosowywaniem zmiennego w czasie popytu do na ogół ograniczonej (w krótkim czasie) podaży mieszkań (Gawron 2011, s. 13). A zatem w rezultacie badań można próbować podejmować działania, które do pewnego stopnia zniwelują momenty, w których gwałtowne różnice pomiędzy podażą a popytem prowadzą do silnych spadków cen lub spekulacyjnych wzrostów.

Po drugie – każdy rynek mieszkaniowy jest rynkiem lokalnym. Decydują o tym zarówno aspekty zasobowe (charakter i typ zabudowy), ekonomiczne (rynek pracy i uzyskiwane wynagrodzenia), społeczno-demograficzne (ludzie zamieszkujący dany obszar), jak i historyczne (jak kształtował się proces tworzenia poszczególnych obszarów). Rynki lokalne potrafią różnić się znacznie między sobą – na jednych doskonale rozwijają się pewne segmenty, na drugich pewne segmenty nie budzą szerszego zainteresowania wśród kupujących[5].

[5] Przykładem może być tutaj rynek mieszkań o podwyższonym standardzie – apartamentowy. Doskonale rozwinął się w Warszawie, w ograniczonym zakresie – w Poznaniu.

Po trzecie – istnieje różne zapotrzebowanie na informacje, a stąd różne są szczeble analizy rynku nieruchomości[6]. Dlatego w literaturze przedmiotu wyróżnia się analizy międzynarodowe, makroekonomiczne, regionalne, lokalne i sektorowe (szerzej na ten temat w: Gawron 2009, s. 18–20).

Po czwarte – bardzo trudno o kompleksowe (zupełne) badania rynku mieszkaniowego. Już w samym obszarze badań klienta-nabywcy wyróżnia się takie zakresy badawcze, jak: standard i zadowolenie z obecnego zamieszkiwania, preferencje deklarowane i/lub ujawnione potencjalnych i/lub rzeczywistych nabywców mieszkań[7], motywy wyborów mieszkaniowych, czynniki decydujące o zakupie mieszkania, proces poszukiwania informacji o mieszkaniach. A przecież badaniom poddane mogą być także m.in. ceny mieszkań – ofertowe i transakcyjne, oferta mieszkaniowa – na rynku pierwotnym i wtórnym.

Po piąte – dzisiejsza nauka dostarcza wielu metod i narzędzi badawczych. O ile w latach wcześniejszych dominujące było zastosowanie metod ilościowych w badaniach rynku mieszkaniowego, opartych na sztywnych regułach matematyczno-statystycznych, o tyle obecnie coraz częściej do głosu dochodzą badania jakościowe, wykorzystujące techniki projekcyjne (zogniskowane wywiady grupowe, wywiady pogłębione). Podkreśla się, że oba „podejścia" badawcze nie są i nie powinny być wobec siebie alternatywne i wzajemnie wykluczające, ale stanowią dla siebie dobre uzupełnienie (Gawron, Strączkowski 2015).

Wreszcie po szóste – konieczność sięgania po aktualne i wnikliwe analizy rynku mieszkaniowego wynika z coraz większej dywersyfikacji (zróżnicowania) rynku. Nie tylko po stronie klientów pojawiają się nowe segmenty i zachowania, ale również po stronie podażowej obserwuje się coraz to nowsze produkty – od mieszkań zwykłych, przeciętnych, raczej prostych do wyobrażenia sobie, po mieszkania tzw. inteligentne, w których możliwe staje się zarządzanie wszystkimi procesami domowymi (ogrzewanie, podlewanie ogrodu, zaciemnianie okien, sterowanie oświetleniem i inne). Od mieszkań dużych, z powierzchniami typu open-space, po mieszkania małe, zwane czasem mikrojednostkami czy mikroapartamentami. Od typowych bloków wielorodzinnych, po strzeliste wieżowce, od zabudowy swobodnej po tzw. punktową (Gawron 2016, s. 12–14).

2.2. Źródła danych i informacje istotne w tworzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej

Tradycyjne postrzeganie znaczenia polityki mieszkaniowej wskazuje na poszukiwanie docelowej liczby mieszkań (kryterium ilościowe) oraz założonych warunków mieszkaniowych czy standardu mieszkaniowego (kryterium jakościowe) na określonym terytorium. Wyznaczenie tego rodzaju celów polityki mieszkaniowej wymaga diagnozy potrzeb mieszkaniowych i popytu mieszkaniowego, a także określenia ilościowego i jakościowego deficytu mieszkaniowego. Potrzeby miesz-

[6] Innego rodzaju informacje potrzebne są do podejmowania decyzji na szczeblu centralnym, innego zaś na lokalnym.

[7] Szerzej na ten temat w: Strączkowski (2009, s. 139–148).

kaniowe są wprawdzie odczuwanym, uświadomionym stanem braku mieszkania, niemniej w literaturze od dawna wskazuje się na ich charakter obiektywny (normatywny) bądź subiektywny (indywidualny) (Andrzejewski 1987, s. 257). Potrzeby obiektywne są ustalane na podstawie społecznie uznanych norm, określających poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Korespondują one bezpośrednio z zagadnieniem społecznych preferencji mieszkaniowych, z których ten postulowany poziom zaspokojenia wprost wynika. Normy zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mogą przejawiać się w postaci obowiązujących przepisów stosowanych przy wytyczaniu i realizacji zadań z zakresu polityki mieszkaniowej bądź też mieć charakter postulatywny, stanowiąc pewien wyraz opinii i przekonań społecznych. Potrzeby normatywne uwzględniają najczęściej wszelkiego typu wymagania higieniczne, cywilizacyjne, materialne, socjalne, kulturalne, obyczajowe, techniczne itd. Potrzeby subiektywne są z kolei odczuwane indywidualnie, przez jednostki. Stanowią wyraz ich upodobań i życzeń dotyczących sposobu zamieszkiwania. Mogą się one kształtować powyżej lub poniżej uznanych za punkt odniesienia potrzeb normatywnych. Zróżnicowanie potrzeb subiektywnych zależeć będzie od indywidualnego poziomu kultury mieszkaniowej i osobistego odczuwania potrzeb w tym zakresie, od preferencji konsumenckich, miejsca, jakie w hierarchii potrzeb zajmuje mieszkanie, kwestii przyzwyczajenia do określonego standardu życia, indywidualnej tendencji do podkreślania tzw. prestiżu społecznego i wreszcie od możliwości realizowania formułowanych życzeń. Szacowanie potrzeb mieszkaniowych jest oparte głównie na ocenie liczby gospodarstw domowych. Podobnie – przyszłe potrzeby mieszkaniowe są wyznaczane na podstawie prognozy zmiany w liczbie i strukturze ludności oraz gospodarstw domowych dla przyjętej perspektywy.

Potrzeby mieszkaniowe, podobnie jak generalnie analizę rynku mieszkaniowego, trzeba rozpatrywać pod kątem ilościowym i jakościowym (Kozińska 1969, s. 23–24, Gawron 2016, s. 96). Ilościowe potrzeby mieszkaniowe wyrażone są liczbą niezbędnych mieszkań, uzupełnioną o wskazanie przeciętnej wielkości mieszkania, określonej liczbą osób przypadających na jedno mieszkanie. Natomiast ujęcie jakościowe obejmuje takie czynniki, jak:

– typ, usytuowanie i ogólny standard budynku oraz zakres wyposażenia i wykończenia budynku i samego mieszkania;
– położenie mieszkania w budynku, rozwiązanie jego układu przestrzennego i funkcjonalnego, warunki naświetlenia i nasłonecznienia, izolacyjność termiczna i akustyczna itd.;
– lokalizacja, rodzaj zabudowy, zagospodarowanie otoczenia, program urządzeń uzupełniających zabudowę mieszkaniową (obiekty usługowe, handlowe, przestrzeń publiczna);
– wielkość mieszkania, poszczególnych pokoi i innych pomieszczeń.

Nowoczesne podejście w tworzeniu polityki mieszkaniowej wymaga szerszego spojrzenia na osadzenie problematyki mieszkalnictwa w otoczeniu rynkowym. Powinno to stanowić punkt wyjścia dla zrozumienia sfery możliwości i następstw dostępnych działań, wobec diagnozowanych tendencji rynkowych i zachowań mieszkańców notowanych w skali lokalnej. Osiągnięciu szerszych celów polityki

mieszkaniowej, rozumianej już nie tylko przez pryzmat niesienia pomocy słabszym ekonomicznie grupom społecznym, ale w ujęciu poszukiwania optymalnych zmian w strukturze całego zasobu mieszkaniowego wobec siły i dynamiki zjawisk służą analizy rynku nieruchomości. Wspierają one informacyjnie decydentów kształtujących kierunki lokalnej polityki mieszkaniowej tak, by tworzone programy funkcjonowały spójnie z aktualnymi wymogami czy preferencjami uczestników rynku mieszkaniowego. W ten sposób można osiągać długofalowe cele, które nie są stawiane w oderwaniu od rzeczywistości.

Dane dotyczące rynku nieruchomości mieszkaniowych można pozyskiwać z następujących informatoriów (Hopfer, Cymerman 2009, Kucharska-Stasiak i in. 2009, Gawron 2012b, KNF 2012, Rącka 2016):

– źródła statystyczne o charakterze publicznym: spisy powszechne, statystyka publiczna dotycząca budownictwa mieszkaniowego;
– źródła w postaci dokumentacji i rejestrów publicznych: księgi wieczyste i dokumenty stanowiące podstawę wpisu do ksiąg wieczystych, akty notarialne, rejestry cen i wartości nieruchomości, kataster nieruchomości, tabele taksacyjne i mapy taksacyjne, rejestr zabytków i gminna ewidencja zabytków, ewidencja sieci uzbrojenia gruntu, dokumenty z zakresu planowania przestrzennego (miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy);
– źródła rynkowe dostępne w ramach indywidualnej analizy danych: umowy dzierżawy i najmu, portale ogłoszeniowe nieruchomości w zakresie ofert sprzedaży, najmu i dzierżawy;
– pozostałe źródła: geoportale, raporty firm konsultingowych, deweloperskich i banków, publikacje naukowe, specjalistyczne portale internetowe, operaty szacunkowe, dokumentacje techniczne i projektowe.

Problemem jest brak pełnego zbioru informacji o rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce (Gawron 2016, s. 94, Rącka 2016, s. 73). Zróżnicowanie źródeł pod względem zakresu i kompletności prezentowanych danych nakłada się dodatkowo na wybiórczość i rozproszenie przestrzenne. Bazy danych prowadzone przez starostwa powiatowe w Powiatowych Ośrodkach Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w postaci rejestrów cen i wartości nieruchomości są niekompletne i niespójne względem siebie, co uniemożliwia ich scalenie w bazę ogólnopolską. Wskutek takich ograniczeń nadal nie ma w Polsce pełnego systemu informacji o cenach i wartościach nieruchomości. W odniesieniu do informacji o poziomach czynszu na rynku mieszkaniowym można mówić o jeszcze bardziej kłopotliwej sytuacji. Fragmentaryczność danych wynika głównie z braku jakichkolwiek publicznych form gromadzenia danych o zjawisku najmu. Formalnie rzecz biorąc, istnieje informacja podatkowa, niestety nagminnie najem mieszkań nie jest zgłaszany organom skarbowym.

Stan rynku mieszkaniowego powinien być diagnozowany dopiero po uzupełnieniu wiedzy dotyczącej następujących zjawisk z lokalnego i subregionalnego otoczenia społecznego i ekonomicznego, ale także z makrootoczenia:

– poziom i tendencje rozwoju lokalnej gospodarki;
– aktualna sytuacja demograficzna i prognozy demograficzne;

– procesy zużycia i wymiany zasobów mieszkaniowych (w tym stan obecny oraz dynamika i struktura nowego budownictwa mieszkaniowego);
– polityka podatkowa;
– dostępne instrumenty realizacji polityki mieszkaniowej;
– polityka kredytowa banków;
– poziom dostępności ekonomicznej mieszkań;
– rozwój społeczno-gospodarczy (w tym standard życiowy mieszkańców, modyfikacja profilu życia rodzinnego, zmiany w zatrudnieniu, nowe możliwości i profile konsumpcji, migracje i procesy urbanizacji przestrzeni podmiejskiej);
– postęp techniczny.

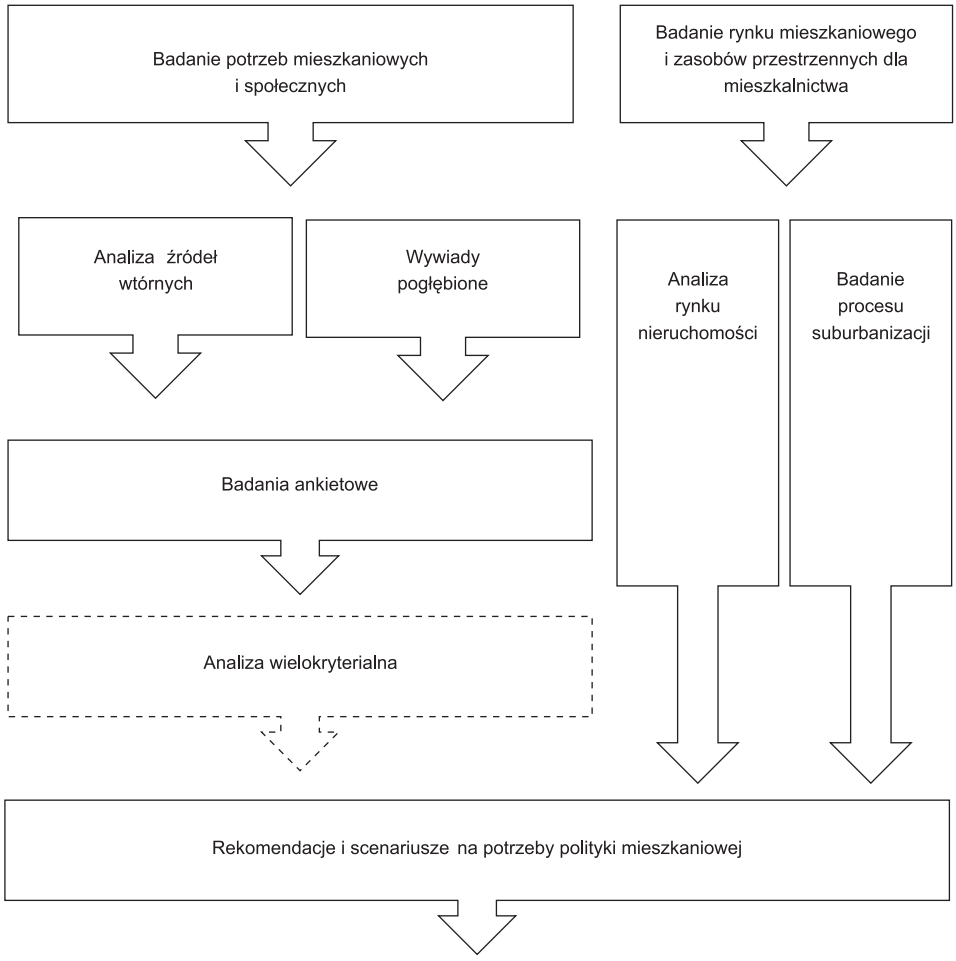
Trafne wytyczenie celów lokalnej polityki mieszkaniowej wymaga umiejętnego skoordynowania wielu obszarów wiedzy o społeczeństwie i gospodarce. Węzłowym problemem jest ich odpowiednie zintegrowanie i wykorzystanie w dyskusji istotności potrzeb.

2.3. Wykorzystanie informacji ilościowych i jakościowych w tworzeniu modelu analitycznego

Badania potrzeb i preferencji mieszkaniowych są elementem szerszego programu badawczego, który może być realizowany w przypadku obszarów metropolitalnych. Metodyka badawcza została przedstawiona schematycznie na rycinie 1. Jak widać, całościowe zrealizowanie badania wymaga spojrzenia na potrzeby mieszkaniowe przez pryzmat szerzej rozumianych potrzeb, wynikających z rozwoju społeczno-gospodarczego (potrzeba prestiżu, samorealizacji, postęp techniczny, trendy makrospołeczne). W tej części procesu badawczego za niezbędne uznać należy zanalizowanie źródeł wtórnych, służących jako podstawa do projektowania właściwych badań ankietowych. Ważne jest także przeprowadzenie wywiadów pogłębionych z różnorodnymi grupami społecznymi, których celem jest zidentyfikowanie potencjalnych obszarów i problemów kształtujących sytuację mieszkaniową. Na tej podstawie można przygotować scenariusze wywiadów pogłębionych, których celem byłoby doprecyzowanie problemu badawczego poprzez uwzględnienie kluczowych wyzwań i problemów z perspektywy różnych grup społecznych i zawodowych. Wywiady ukierunkowane są na pozyskanie informacji o czynnikach wpływających na podejmowanie decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym, których szersza analiza zostałaby następnie przeprowadzona w ramach badania ankietowego. Wśród badanych grup społecznych można wskazać na:
– przedstawicieli władz lokalnych, a szczególnie jednostek zajmujących się kwestiami mieszkalnictwa;
– radnych zajmujących się polityką mieszkaniową;
– przedstawicieli spółdzielni mieszkaniowych;
– architektów i urbanistów;
– przedstawicieli deweloperów inwestujących na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych;

– mieszkańców TBS;
– użytkowników mieszkań komunalnych;
– seniorów;
– studentów i osoby wynajmujące mieszkania;
– przedstawicieli rad osiedlowych;
– rodziny wielodzietne.

Równolegle badany jest rynek mieszkaniowy i zasoby przestrzenne dla rozwoju mieszkalnictwa na terenie metropolitalnym. Częścią tych badań są analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz diagnoza procesów suburbanizacji. Jednoczesne badanie obu procesów stanowi podstawę do określenia pożądanego, finalnego zakresu badania.



Ryc. 1. Etapy postępowania badawczego
Źródło: opracowanie własne.

Wywiady i analiza źródeł są podstawą sformułowania kwestionariusza ankiety, który po konsultacji z przedstawicielami gmin obszaru metropolitalnego wykorzystać można również w badaniu. Pytania powinien przygotować zespół ekspertów ds. polityki mieszkaniowej, gospodarki nieruchomościami i przestrzeni publicznej na podstawie wyników wywiadów fokusowych z grupami społecznymi. Kwestionariusz można skonsultować z wyspecjalizowanymi w badaniach instytucjami (takimi jak np. GUS), władzami jednostek samorządu terytorialnego, by następnie przeprowadzić obowiązkowy pilotaż na małej próbie przed rozpoczęciem badania właściwego. Badanie najlepiej realizować metodą PAPI – za pomocą osobistych wizyt ankieterów w mieszkaniach lub domach respondentów.

Postępując zgodnie z zaprezentowanym wyżej schematem badawczym, w badaniu będącym przedmiotem niniejszej publikacji przeprowadzono ankietę w gminach Metropolii Poznań, na próbie 4448 osób w terminie od 18 sierpnia 2015 r. do 29 lutego 2016 r. Próba obejmowała 1% budynków mieszkalnych w badanych gminach, co daje pełną, losową reprezentatywność badania i pozwala na wnioskowanie w odniesieniu do całej populacji – obszaru Metropolii Poznań. Wnioskowanie na poziomie pojedynczych gmin realizowane jest na mniejszych próbach i nie ma charakteru reprezentatywnego.

Celem badania ankietowego była identyfikacja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmin obszaru metropolitalnego rozumianych jako luka pomiędzy obecnym stanem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych a stanem pożądanym, w pełni odpowiadającym potrzebom (lecz nie na wyrost) z uwzględnieniem możliwości finansowych pozwalających na zaspokojenie tych potrzeb. Aby zidentyfikować tę lukę, pytano mieszkańców o poziom zadowolenia ze swojego obecnego mieszkania/domu, jego bezpośredniego otoczenia i dzielnicy oraz o preferencje w stosunku do ewentualnego nowego mieszkania/domu – w badaniu przyjęto szerokie rozumienie polityki mieszkaniowej definiowanej jako oferta mieszkaniowa dla różnych grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Z tego powodu, przygotowując operat losowania próby, zwiększono udział osób o wysokich zarobkach, ponieważ ich udział w populacji generalnej jest stosunkowo niewielki. Ze względu na specyfikę losowania operatu statystycznego, w którym dane dostępne były jedynie dla punktów adresowych (jeden punkt adresowy to budynek jedno- lub wielorodzinny), większy niż średni jest również udział przedstawicieli domów jednorodzinnych w całej próbie, choć zmienia się on przy podziale na osiedla mieszkaniowe, w których przypadku dominujący typ zabudowy jest inny. Wylosowane punkty adresowe odzwierciedlają specyfikę zabudowy na poszczególnych osiedlach.

Rezultaty badań ankietowych w dalszym etapie mogą posłużyć do przeprowadzenia opcjonalnej, pogłębionej analizy wielokryterialnej, przy użyciu dedykowanego oprogramowania komputerowego. Niezależnie od możliwości wykonania takiego badania, wyniki ankiet wraz z wcześniejszymi etapami postępowania badawczego (analiza źródeł wtórnych, wywiady pogłębione, analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych, badanie procesu suburbanizacji) pozwalają na sformułowanie pewnych rekomendacji i scenariuszy postępowania w ramach polityki mieszkaniowej.

3. Rynek mieszkaniowy Metropolii Poznań

3.1. Budownictwo mieszkaniowe na terenie Metropolii Poznań

Zgodnie z danymi Urzędu Statystycznego w Poznaniu w 2013 r. liczba wydanych pozwoleń na budowę (budownictwo mieszkaniowe) była mniejsza o około 35% w porównaniu do lat 2011 i 2012 (zob. tab. 1).

Wahania w liczbie wydawanych decyzji przełożyły się na różnice w ogólnej liczbie mieszkań, których te decyzje dotyczyły. Po wzroście notowanym w latach 2011 i 2012 w 2013 r. nastąpił spadek, który w stosunku do roku 2012 wyniósł 20,7% (por. tab. 2).

Zasób mieszkaniowy w 2013 r. w Poznaniu oszacowano na poziomie 244,2 tys. mieszkań. W ujęciu relatywnym oznacza to 446 mieszkań na 1000 mieszkańców. Taki wynik daje nasycenie masą mieszkaniową na poziomie dolnej granicy wskaźnika osiąganego w państwach Europy Zachodniej. Jest to miara dla Poznania o tyle korzystna, że skorelowana z procesami wyludniania się miasta, rozwojem sektora mieszkaniowego (w głównej mierze deweloperskiego) i niską skalą ubytków w zasobach.

Na koniec 2013 r. w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność (oraz będącym w samoistnym posiadaniu) miasta Poznania pozostawały 12 903 mieszkania, w tym 5576 mieszkań w budynkach komunalnych. Według danych Zarządu

Tabela 1. Liczba wydanych decyzji – pozwoleń na budowę w Poznaniu dotyczących nowego budownictwa mieszkaniowego

Rok	Nowe budownictwo mieszkaniowe					
	pozwolenia		budynki		mieszkania	
	ogółem	budownictwo-indywidualne	ogółem	budownictwo indywidualne	ogółem	budownictwo indywidualne
2009	398	307	435	337	3816	436
2010	297	247	338	271	2552	545
2011	353	265	360	277	4230	394
2012	354	294	383	304	3953	374
2013	230	177	290	213	3100	319

Źródło: Diagnoza... (2015, s. 32).

Tabela 2. Liczba mieszkań w budynkach, których dotyczyły wydane w Poznaniu pozwolenia na budowę

Rok	Liczba mieszkań
2009	4204
2010	2760
2011	4438
2012	4134
2013	3279

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 32 i n.).

Komunalnych Zasobów Lokalowych sp. z o.o. w Poznaniu (ZKZL) 11,7 tys. spośród omawianych mieszkań stanowią mieszkania komunalne, a 1,1 tys. – mieszkania socjalne.

W Poznaniu notuje się spadek wielkości zasobu mieszkań komunalnych, co jest głównie skutkiem ich sprzedaży dotychczasowym najemcom (wg danych ZKZL w Poznaniu w 2012 r. sprzedano 513 mieszkań, w 2013 r. – 216, a w 2014 r. – 257 mieszkań), a w pewnej mierze także zużycia technicznego i wyburzeń budynków. Na przestrzeni minionych 14 lat zasoby mieszkań komunalnych redukowały się o blisko 9 tys. mieszkań, podczas gdy do użytku oddano zaledwie 820 nowych lokali komunalnych.

Stan techniczny budynków mieszkalnych stanowiących własność lub pozostających w samoistnym posiadaniu miasta Poznania należy ocenić jako: dobry – w przypadku 14% budynków, zadowalający/średni – 69% budynków, nieodpowiedni/zły – 17% budynków.

Dominująca część zasobu komunalnego pochodzi z lat 1950–1960, znaczna ich frakcja jest zlokalizowana w budynkach powstałych przed 1900 r. – te ostatnie to kamienice, zwykle wpisane do rejestru zabytków lub pozostające w strefie ochrony konserwatorskiej. Do najstarszych zalicza się obiekty zlokalizowane w rejonie Starego Rynku oraz na Jeżycach i Łazarzu (stopień zużycia technicznego powyżej 50%). Według danych ZKZL, miasto Poznań wykonuje rocznie remonty około 200 lokali pozostających w jego zasobach.

W ostatnich latach w Poznaniu obserwowano najczęściej stabilne tendencje na rynku mieszkaniowym. Rocznie sektor budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu przekazywał do użytkowania w granicach 3 tys. nowych mieszkań. Na podobnym poziomie planowano kolejne inwestycje – rocznie wydawano pozwolenia na budowę ponad 3 tys. nowych mieszkań, inwestorzy rozpoczynali w ciągu roku budowę prawie 2,5 tys. z nich (por. tab. 3).

Wśród inwestorów na rynku budownictwa mieszkaniowego w Poznaniu należy wskazać na deweloperów jako podmiot wiodący. Zbudowane przez nich w 2013 r. mieszkania na sprzedaż lub wynajem stanowiły 77,1% ogółu oddanych w tym roku do użytkowania mieszkań. Drugim ważnym komponentem byli inwestorzy indywidualni, budujący na własny użytek (15,2% udziału w przekazanych

Tabela 3. Nowe budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu według etapów realizacji

Wyszczególnienie	2010	2011	2012	2013
Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia	2552	4230	3930	3100
Mieszkania, których budowę rozpoczęto	2762	2167	3319	1715
Mieszkania oddane do użytkowania	3180	2512	2734	2597

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 32 i n.), na podstawie danych GUS.

Tabela 4. Mieszkania oddane do użytkowania w Poznaniu według grup inwestorów

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Mieszkania ogółem, w tym:	3531	3180	2512	2734	2597
Spółdzielcze	21	15	1	0	0
Komunalne (gminne)	90	36	20	138	198
Społeczne czynszowe	0	0	0	0	0
Indywidualne	543	543	474	494	392
Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	2728	2586	2017	2102	2004

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 32 i n.), na podstawie danych GUS.

w 2013 r. mieszkaniach). W ramach budownictwa komunalnego miasto Poznań oddało w 2013 r. 198 mieszkań (7,6% udziału) (zob. tab. 4).

Sytuacja mieszkaniowa w Poznaniu, mierzona typowymi dla tego obszaru wskaźnikami, wskazuje na stopniową poprawę w latach 2009–2013. W analizowanym okresie zwiększał się zasób mieszkaniowy, co przy stałym spadku liczby mieszkańców przekładało się na wyższy wskaźnik mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców. Zwiększała się również przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę, co zapewne było powiązane ze spadkiem liczby mieszkańców Poznania. Zaowocowało to także spadkiem przeciętnej liczby osób zamieszkujących w mieszkaniu (spadek do poziomu 2,2 w latach 2012–2013) (tab. 5).

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Poznania uchwalone uchwałą nr LXXII/1137/VI/2014 Rady Miasta Poznania w dniu 23 września 2014 r. wyznacza łączną powierzchnię przewidzianą pod budownictwo mieszkaniowe. Jest to obszar obejmujący powierzchnię 3725,1 ha, a więc 14,2% całkowitej powierzchni miasta. W świetle faktu, że tereny mieszkaniowe zagospodarowane już istniejącymi budynkami mieszkalnymi zajmują powierzchnię 3316 ha, należy zauważyć, że pozostałe 11% powierzchni wyznaczonej w studium pod funkcję mieszkaniową jeszcze w tym celu nie zostało wykorzystane.

Tabela 5. Podstawowe dane dotyczące sytuacji mieszkaniowej Poznania

Wyszczególnienie	2009	2010	2011	2012	2013
Zasoby mieszkaniowe					
Mieszkania ogółem	234 806	236 627	239 035	241 664	244 170
Mieszkania na 1000 ludności	424	426	432	439	446
Powierzchnia użytkowa mieszkań (w m^2)					
Łączna	15 088 431	15 260 556	15 435 486	15 619 154	15 790 750
Przeciętna	64,3	64,5	64,6	64,6	64,7
Na 1 osobę	27,2	27,5	27,9	28,4	28,8
Podstawowe wskaźniki					
Przeciętna liczba izb w mieszkaniu	3,46	3,53	3,53	3,52	3,51
Przeciętna liczba osób w mieszkaniu	2,3	2,3	2,3	2,2	2,2

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 32 i n.), na podstawie danych GUS.

Miasto Poznań prowadzi sprzedaż działek z własnych terenów – w trybie przetargów i rokowań. W roku 2013 przeprowadzono 104 tego rodzaju przetargi i rokowania, w których przedmiotem zbycia były nieruchomości z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz 15 przetargów i rokowań pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z ewentualnymi usługami. Sprzedawano działki zlokalizowane w następujących częściach miasta: Szczepankowo, Podolany, Smochowice i Krzyżowniki.

W planach jest uruchomienie procedury sprzedaży terenów przy ul. Czechosłowackiej na Dębcu, parceli na Morasku przy ul. Hodowlanej i ul. Darniowej na granicy ze Swarzędzem oraz gruntów w Strzeszynie[8].

Gospodarkę gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu oraz ilościową charakterystykę obsługi rynku budowlanego w Poznaniu zaprezentowano w tabelach 6, 7.

Tabela 6. Gospodarka gruntami pod budownictwo mieszkaniowe w Poznaniu

Wyszczególnienie	2010	2011	2012
Powierzchnia gruntów przekazanych inwestorom pod budownictwo w ha	5,4	3,3	4,7
w tym:			
– spółdzielcze	5	2,1	–
– osób fizycznych	0,3	0,4	0,9
Grunty w zasobie gmin pod budownictwo mieszkaniowe w ha	81	79	78
wielorodzinne	32,4	31,6	31,2
– w tym uzbrojone	32,4	31,6	31,2
jednorodzinne	48,6	47,4	46,8
– w tym uzbrojone	48,6	47,4	46,8

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 34 i n.), na podstawie danych GUS.

Tabela 7. Obsługa rynku budowlanego Poznania w 2013 r.

Wyszczególnienie	Jednostka miary	Wartość
Deweloperzy inwestujący w Poznaniu	firma	45
Pośrednicy rynku nieruchomości	liczba	992
Kancelarie notarialne	liczba	71
Rzeczoznawcy majątkowi	liczba	176
Spółdzielnie mieszkaniowe	liczba	46
Transakcje na rynku mieszkaniowym		
Liczba umów	szt.	4779
Transakcje	w mln	1423,40

Źródło: Diagnoza… (2015, s. 34 i n.), na podstawie danych Wydziału Rozwoju Miasta – Urząd Miasta Poznania.

[8] Informacje na podstawie: Diagnoza… (2015, s. 34–35).

W latach 2010–2013 zasób mieszkaniowy na terenie innych niż Poznań gmin metropolii przyrastał w tempie 2–3% rocznie (por. tab. 8, 9). Było to wyraźnie niższe tempo niż we wcześniejszym okresie rozkwitu rynku nieruchomości mieszkaniowych. Pomimo że lata 2009–2010 stanowiły schyłkową fazę prosperity, przyrost w zasobie mieszkaniowym w roku 2010 w porównaniu do roku poprzedniego osiągnął blisko 7%, a więc wykazywał ponaddwukrotnie wyższą dynamikę zmian niż w okresie 2010–2013.

Należy pamiętać o tym, że procentowa zmiana zasobu mieszkaniowego w gminie jest determinowana nie tylko liczbą nowych mieszkań oddanych do użytku, lecz także przekształceniami lokali niemieszkalnych w mieszkalne, adaptacją i modernizacją obiektów oraz wycofywaniem z eksploatacji. W kontekście analizy ilościowej trzeba też mieć na względzie, że jest to rachunek relatywny, a istotnym parametrem wyjściowym jest liczba mieszkań w okresie bazowym (1 punkt procentowy obliczany na bazie bardziej liczebnego zasobu oznacza większą liczbę absolutną zmiany liczby mieszkań w zasobie w kolejnym roku analizy).

Tabela 8. Zasób mieszkaniowy pozostałych gmin Metropolii Poznań w latach 2010–2013

Jednostka terytorialna	Mieszkania ogółem			
	2010	2011	2012	2013
Buk	3546	3567	3599	3644
Czerwonak	7807	8038	8104	8179
Dopiewo	6016	6424	6752	7088
Kleszczewo	1899	1968	2104	2226
Komorniki	6622	7183	7701	8216
Kostrzyn	4597	4753	4838	4901
Kórnik	6761	7108	7455	7819
Luboń	10663	10800	10875	11080
Mosina	8116	8463	8837	9192
Murowana Goślina	4958	5089	5117	5146
Oborniki	10398	10557	10743	10863
Pobiedziska	5932	6051	6130	6218
Puszczykowo	3114	3157	3176	3194
Rokietnica	3979	4294	4517	4716
Skoki	2648	2669	2710	2742
Stęszew	4336	4392	4447	4495
Suchy Las	4997	5152	5373	5468
Swarzędz	14523	14958	15398	15766
Szamotuły	9667	9717	9808	9873
Śrem	12664	12930	13151	13261
Tarnowo Podgórne	6632	6847	7083	7294
Razem	139875	144117	147918	151381

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 9. Zmiany w zasobie mieszkaniowym pozostałych gmin Metropolii Poznań w latach 2010–2013 (rok poprzedni = 100%)

Jednostka terytorialna	Mieszkania ogółem			
	2010/2009	2011/2010	2012/2011	2013/2012
Buk	106,5	100,6	100,9	101,3
Czerwonak	97,7	103,0	100,8	100,9
Dopiewo	110,3	106,8	105,1	105,0
Kleszczewo	111,6	103,6	106,9	105,8
Komorniki	115,3	108,5	107,2	106,7
Kostrzyn	100,4	103,4	101,8	101,3
Kórnik	113,1	105,1	104,9	104,9
Luboń	101,6	101,3	100,7	101,9
Mosina	109,7	104,3	104,4	104,0
Murowana Goślina	104,2	102,6	100,6	100,6
Oborniki	105,9	101,5	101,8	101,2
Pobiedziska	112,2	102,0	101,3	101,4
Puszczykowo	105,2	101,4	100,6	100,6
Rokietnica	108,7	107,9	105,2	104,4
Skoki	103,0	100,8	101,5	101,2
Stęszew	108,4	101,3	101,3	101,1
Suchy Las	104,9	103,1	104,3	101,8
Swarzędz	103,2	103,0	102,9	102,4
Szamotuły	109,2	100,5	100,9	100,7
Śrem	104,1	102,1	101,7	100,8
Tarnowo Podgórne	106,5	103,2	103,4	103,0
Razem	106,7	103,0	102,6	102,3

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Najsilniejsze zmiany ilościowe w zasobie mieszkaniowym w latach 2009–2013 zanotowały następujące gminy: Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki oraz Kórnik. W gminach tych zmiana sięgała średnio około 5% z roku na rok. Nieco mniej dynamicznie prezentowała się gmina Mosina (ok. 4%), natomiast pozostałych 12 gmin zazwyczaj nie przekraczało średniorocznego tempa zmiany w granicach 2–3%. Najniższą dynamiką charakteryzowały się gminy: Buk, Pobiedziska, Skoki oraz Czerwonak. Należy zaznaczyć, że dynamika obserwowanego zjawiska generalnie wyraźnie spadła w gminach Metropolii Poznań po roku 2010 (jest to pokłosie kryzysu, obserwowane z pewnym opóźnieniem, warunkowanym długotrwałością procesu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym).

Znakomita większość podpoznańskich gmin Metropolii Poznań w 2007 r.[9] charakteryzowała się wyraźną dominacją (rzędu 90% i więcej) mieszkań pozostających we własności prywatnej osób fizycznych – Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki,

[9] W analizowanym przekroju dane z roku 2007 są najświeższymi, jakie prezentuje Bank Danych Lokalnych GUS.

Kostrzyn, Kórnik, Mosina, Pobiedziska, Puszczykowo, Rokietnica, Stęszew, Suchy Las, Tarnowo Podgórne. Nieliczne gminy dysponowały znaczącym odsetkiem zasobów spółdzielni mieszkaniowych – Czerwonak, Luboń, Murowana Goślina, Swarzędz, Śrem. W skrajnej sytuacji były Czerwonak i Swarzędz, w przypadku których zasób spółdzielczy stanowił odpowiednio niemal 41% i 37% wszystkich mieszkań na terenie gmin (zob. tab. 10).

W tabelach 11–15 ukazano liczbę mieszkań oddanych do użytku według typu inwestora – chodzi tu o porównanie aktywności deweloperów i inwestorów indywidualnych. Na przestrzeni zbadanych 5 lat w 8 gminach (tj. Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kórnik, Mosina, Oborniki, Swarzędz, Śrem) obserwowano znaczącą, a w niektórych przypadkach nawet dominującą rolę deweloperów w kreowaniu nowej podaży mieszkań. W pozostałych gminach ich znaczenie nie było duże.

Tabela 10. Zasób mieszkaniowy pozostałych gmin Metropolii Poznań według form własności w roku 2007

Jednostka terytorialna	Zasoby gmin	Zasoby spółdzielni mieszkaniowych	Zasoby zakładów pracy	Zasoby osób fizycznych	Zasoby Towarzystw Budownictwa Społecznego (TBS)	Zasoby pozostałych podmiotów
Buk	93	485	59	2627	0	10
Czerwonak	177	3065	143	3804	230	59
Dopiewo	22	13	161	3905	0	380
Kleszczewo	11	16	55	1494	67	0
Komorniki	97	0	31	3915	0	541
Kostrzyn	206	305	126	3591	0	108
Kórnik	169	448	259	4326	48	226
Luboń	162	1890	20	7039	0	481
Mosina	184	248	233	6212	74	63
Murowana Goślina	202	1438	281	2525	94	33
Oborniki	897	1814	371	6383	0	22
Pobiedziska	253	409	170	4139	0	34
Puszczykowo	57	0	52	2777	0	5
Rokietnica	27	0	82	2771	0	7
Skoki	111	0	178	2221	0	12
Stęszew	186	14	152	3479	0	18
Suchy Las	51	9	335	3897	0	169
Swarzędz	351	4818	185	7257	84	472
Szamotuły	702	1309	255	6320	0	37
Śrem	924	4076	322	6134	397	62
Tarnowo Podgórne	145	47	58	5344	0	55

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 11. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w roku 2010

Jednostka terytorialna	Ogółem	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne
Buk	49	0	49
Czerwonak	171	0	100
Dopiewo	365	107	258
Kleszczewo	134	67	67
Komorniki	809	636	173
Kostrzyn	122	17	105
Kórnik	343	43	300
Luboń	136	70	66
Mosina	355	187	168
Murowana Goślina	53	0	53
Oborniki	207	66	76
Pobiedziska	115	0	107
Puszczykowo	40	0	40
Rokietnica	351	76	275
Skoki	36	0	28
Stęszew	61	0	61
Suchy Las	161	25	136
Swarzędz	204	0	204
Szamotuły	100	3	97
Śrem	127	46	81
Tarnowo Podgórne	334	123	207
Razem	4273	1466	2651

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 12. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w roku 2011

Jednostka terytorialna	Ogółem	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne
Buk	34	0	34
Czerwonak	247	163	84
Dopiewo	494	243	251
Kleszczewo	76	9	67
Komorniki	723	498	225
Kostrzyn	183	92	91
Kórnik	370	171	199
Luboń	165	84	81
Mosina	391	199	180

Murowana Goślina	145	87	44
Oborniki	174	70	70
Pobiedziska	137	37	100
Puszczykowo	51	19	32
Rokietnica	346	101	245
Skoki	27	0	27
Stęszew	71	0	71
Suchy Las	179	70	109
Swarzędz	462	271	191
Szamotuły	67	1	66
Śrem	275	87	92
Tarnowo Podgórne	250	83	165
Razem	4867	2285	2424

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 13. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w roku 2012

Jednostka terytorialna	Ogółem	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne
Buk	45	1	44
Czerwonak	88	1	87
Dopiewo	366	130	236
Kleszczewo	146	59	87
Komorniki	603	439	160
Kostrzyn	103	8	95
Kórnik	452	148	304
Luboń	137	74	63
Mosina	481	255	226
Murowana Goślina	41	0	41
Oborniki	209	81	94
Pobiedziska	92	0	92
Puszczykowo	33	1	32
Rokietnica	256	56	200
Skoki	46	0	45
Stęszew	64	0	64
Suchy Las	229	117	112
Swarzędz	470	240	197
Szamotuły	120	3	117
Śrem	234	119	115
Tarnowo Podgórne	280	105	175
Razem	4495	1837	2586

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 14. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w roku 2013

Jednostka terytorialna	Ogółem	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne	Indywidualne na użytek własny inwestora	Indywidualne na sprzedaż lub wynajem
Buk	59	0	59	41	18
Czerwonak	91	0	91	87	4
Dopiewo	368	100	268	253	15
Kleszczewo	133	51	82	78	4
Komorniki	587	439	148	103	45
Kostrzyn	87	2	85	85	0
Kórnik	402	204	186	173	13
Luboń	239	155	84	66	18
Mosina	379	140	239	130	109
Murowana Goślina	38	0	38	38	0
Oborniki	142	7	94	94	0
Pobiedziska	98	4	94	94	0
Puszczykowo	37	0	37	34	3
Rokietnica	232	54	178	131	47
Skoki	37	0	37	31	6
Stęszew	60	5	55	55	0
Suchy Las	125	47	78	63	15
Swarzędz	405	207	198	179	19
Szamotuły	85	0	85	78	7
Śrem	118	22	96	86	10
Tarnowo Podgórne	257	58	169	157	12
Razem	3979	1495	2401	2056	345

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 15. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w roku 2014

Jednostka terytorialna	Ogółem	Przeznaczone na sprzedaż lub wynajem	Indywidualne	Indywidualne na użytek własny inwestora	Indywidualne na sprzedaż lub wynajem
Buk	28	0	28	28	0
Czerwonak	97	0	97	84	13
Dopiewo	455	216	239	224	15
Kleszczewo	172	81	91	75	16
Komorniki	518	362	156	93	63
Kostrzyn	71	0	71	71	0
Kórnik	321	140	181	156	25
Luboń	195	65	130	53	77

Mosina	348	177	171	111	60
Murowana Goślina	37	2	35	33	2
Oborniki	115	46	59	57	2
Pobiedziska	76	11	65	63	2
Puszczykowo	25	0	25	25	0
Rokietnica	206	41	165	112	53
Skoki	44	0	44	42	2
Stęszew	54	16	38	38	0
Suchy Las	112	30	82	58	24
Swarzędz	393	226	167	134	33
Szamotuły	97	0	97	53	44
Śrem	245	86	99	99	0
Tarnowo Podgórne	210	64	146	133	13
Razem	3819	1563	2186	1742	444

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Tabela 16. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w latach 2010–2014

Gmina/rok	Liczba oddanych do użytku mieszkań				
	2010	2011	2012	2013	2014
Buk	49	34	45	59	28
Czerwonak	171	247	88	91	97
Dopiewo	365	494	366	368	455
Kleszczewo	134	76	146	133	172
Komorniki	809	723	603	587	518
Kostrzyn	122	183	103	87	71
Kórnik	343	370	452	402	321
Luboń	136	165	137	239	195
Mosina	355	391	481	379	348
Murowana Goślina	53	145	41	38	37
Oborniki	207	174	209	142	115
Pobiedziska	115	137	92	98	76
Puszczykowo	40	51	33	37	25
Rokietnica	351	346	256	232	206
Skoki	36	27	46	37	44
Stęszew	61	71	64	60	54
Suchy Las	161	179	229	125	112
Swarzędz	204	462	470	405	393
Szamotuły	100	67	120	85	97
Śrem	127	275	234	118	245
Tarnowo Podgórne	334	250	280	257	210
Razem	4273	4867	4495	3979	3819

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

Na podstawie danych zestawionych w tabelach 17–18 można zrekonstruować dynamikę aktywności rynków mieszkaniowych w gminach Metropolii Poznań w latach 2010–2014. Nie było w badanym okresie gminy, w której niezmiennie utrzymałby się trend zwyżkowy (indeksy łańcuchowe większe od 100%), jeśli chodzi o dynamikę liczby oddawanych do użytku mieszkań z roku na rok. Pamiętając o ww. zastrzeżeniu, do najbardziej stabilnie dynamicznych należy zaliczyć rynki lokalne Dopiewa, Mosiny i Swarzędza. Znaczącą średnią dynamikę wykazywały także Kleszczewo, Kórnik, Luboń i Śrem, lecz tu notowano wyraźne fluktuacje w poszczególnych podokresach.

Z danych zgromadzonych w tabeli 18 można wnioskować o popularności poszczególnych gmin Metropolii Poznań (celowo pominięto w zestawieniu miasto Poznań, jako że miałoby ono zbyt duży udział w całości badanego zjawiska, przez co uniemożliwiłoby właściwe jego zinterpretowanie w innych gminach) w kontekście aktywności rynku mieszkaniowego. W pierwszym rzędzie należy wskazać

Tabela 17. Zmiana procentowa liczby mieszkań oddanych do użytku w pozostałych gminach Metropolii Poznań w latach 2010–2014

Gmina/rok	Zmiana w % (rok poprzedni = 100%)			
	2011	2012	2013	2014
Buk	69,4	132,4	131,1	47,5
Czerwonak	144,4	35,6	103,4	106,6
Dopiewo	135,3	74,1	100,5	123,6
Kleszczewo	56,7	192,1	91,1	129,3
Komorniki	89,4	83,4	97,3	88,2
Kostrzyn	150,0	56,3	84,5	81,6
Kórnik	107,9	122,2	88,9	79,9
Luboń	121,3	83,0	174,5	81,6
Mosina	110,1	123,0	78,8	91,8
Murowana Goślina	273,6	28,3	92,7	97,4
Oborniki	84,1	120,1	67,9	81,0
Pobiedziska	119,1	67,2	106,5	77,6
Puszczykowo	127,5	64,7	112,1	67,6
Rokietnica	98,6	74,0	90,6	88,8
Skoki	75,0	170,0	80,4	118,9
Stęszew	116,4	90,1	93,8	90,0
Suchy Las	111,2	127,9	54,6	89,6
Swarzędz	226,5	101,7	86,2	97,0
Szamotuły	67,0	179,1	70,8	114,1
Śrem	216,5	85,1	50,4	207,6
Tarnowo Podgórne	74,9	112,0	91,8	81,7
Razem	113,9	92,4	88,5	96,0

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

na Komorniki, które generowały około 15–16% podaży nowych mieszkań w powiecie poznańskim (a więc w przybliżeniu co szóste mieszkanie w Metropolii Poznań). W drugiej kolejności trzeba wymienić: Kórnik, Dopiewo, Mosinę i Swarzędz. W badanym okresie każda z wymienionych gmin kumulowała mniej więcej po 9% podaży nowych mieszkań na badanym obszarze. Trzeci garnitur popularności to Rokietnica i Tarnowo Podgórne, na których obszarze wybudowano po około 6–7% mieszkań z całego powiatu poznańskiego. Wymienionych 7 gmin generowało łącznie 2/3 podaży oddawanych w latach 2010–2014 mieszkań w Metropolii Poznań (z wyłączeniem miasta Poznania). Tym samym pozostałych 14 gmin (tj. Buk, Czerwonak, Kleszczewo, Kostrzyn, Luboń, Murowana Goślina, Oborniki, Pobiedziska, Puszczykowo, Skoki, Stęszew, Szamotuły i Śrem) dostarczało nieco ponad 30% nowej substancji mieszkaniowej w metropolii. Jest to informacja o tyle istotna, że wskazuje na kierunki suburbanizacji i definiuje zjawiska mody lokalizacyjnej na analizowanym obszarze.

Tabela 18. Mieszkania oddane do użytku w pozostałych gminach jako odsetek liczby mieszkań oddanych do użytku na terenie wszystkich analizowanych gmin w latach 2010–2014

Gmina/rok	Udział mieszkań w gminie jako odsetek liczby mieszkań w Metropolii Poznań (z wyłączeniem miasta Poznania) (%)				
	2010	2011	2012	2013	2014
Buk	1,15	0,70	1,00	1,48	0,73
Czerwonak	4,00	5,07	1,96	2,29	2,54
Dopiewo	8,54	10,15	8,14	9,25	11,91
Kleszczewo	3,14	1,56	3,25	3,34	4,50
Komorniki	18,93	14,86	13,41	14,75	13,56
Kostrzyn	2,86	3,76	2,29	2,19	1,86
Kórnik	8,03	7,60	10,06	10,10	8,41
Luboń	3,18	3,39	3,05	6,01	5,11
Mosina	8,31	8,03	10,70	9,53	9,11
Murowana Goślina	1,24	2,98	0,91	0,96	0,97
Oborniki	4,84	3,58	4,65	3,57	3,01
Pobiedziska	2,69	2,81	2,05	2,46	1,99
Puszczykowo	0,94	1,05	0,73	0,93	0,65
Rokietnica	8,21	7,11	5,70	5,83	5,39
Skoki	0,84	0,55	1,02	0,93	1,15
Stęszew	1,43	1,46	1,42	1,51	1,41
Suchy Las	3,77	3,68	5,09	3,14	2,93
Swarzędz	4,77	9,49	10,46	10,18	10,29
Szamotuły	2,34	1,38	2,67	2,14	2,54
Śrem	2,97	5,65	5,21	2,97	6,42
Tarnowo Podgórne	7,82	5,14	6,23	6,46	5,50

Źródło: opracowanie własne na podstawie Banku Danych Lokalnych GUS.

3.2. Procesy migracyjne na terenie Metropolii Poznań

W całym badanym okresie 2010–2013 wszystkie gminy Metropolii Poznań, poza miastem Poznaniem, według typologii Webba znajdowały się w grupie gmin rozwojowych demograficznie (rozwój liczby ludności). Wyjątek stanowiło miasto Puszczykowo, które jedynie w roku 2012 oceniono jako typ E (ujemny przyrost naturalny nie był rekompensowany przez dodatnie saldo migracji).

Aż 13 spośród 22 obserwowanych gmin przez cały badany okres należało do typu demograficznego C – oznacza to, że przyrost ich liczby ludności wynikał w większym stopniu z dodatniego salda migracji niż z dodatniego przyrostu naturalnego. Poza tym Luboń oraz Skoki przez 3 z 4 badanych lat także należały do typu C. Do gmin z dominującym typem demograficznym C zaliczono: Czerwonak, Dopiewo, Kleszczewo, Komorniki, Kostrzyn, Kórnik, Luboń, Mosinę, Pobiedziska, Rokietnicę, Skoki, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Tarnowo Podgórne.

Spośród pozostałych gmin tylko 3 okresowo pozostawały w grupie odznaczającej się ujemnym saldem migracji – chodzi tu o Buk (lata 2010, 2012, 2013), Śrem (lata 2010, 2011, 2013) i Murowaną Goślinę (rok 2013). Zarówno Buk,

Tabela 19. Typologia demograficzna gmin Metropolii Poznań w latach 2010–2013

Jednostka terytorialna	Typologia demograficzna gminy według Webba			
	2010	2011	2012	2013
Buk	A	B	A	A
Czerwonak	C	C	B	C
Dopiewo	C	C	C	C
Kleszczewo	C	C	C	C
Komorniki	C	C	C	C
Kostrzyn	C	C	C	C
Kórnik	C	C	C	C
Luboń	C	B	C	C
Mosina	C	C	C	C
Murowana Goślina	B	B	B	A
Oborniki	B	B	B	B
Pobiedziska	C	C	C	C
Poznań	H	H	H	G
Puszczykowo	D	C	E	D
Rokietnica	C	C	C	C
Skoki	C	B	C	C
Stęszew	C	C	C	C
Suchy Las	C	C	C	C
Swarzędz	C	C	C	C
Szamotuły	C	B	B	B
Śrem	A	A	B	A
Tarnowo Podgórne	C	C	C	C

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ludność... (2014).

Śrem, jak i Murowana Goślina pozostawały jednak pod silniejszym od ujemnego salda migracji wpływem dodatniego przyrostu naturalnego, w efekcie stabilnie zwiększając potencjał ludnościowy w całym okresie 2010–2013.

Miasto Poznań przez trzy badane lata, tj. 2010–2012, reprezentowało typ H, co oznacza, że ujemne saldo migracji nie było rekompensowane dodatnim przyrostem naturalnym. Natomiast w roku 2013 Poznań znalazł się w grupie G, a to oznacza, że notował ujemny przyrost naturalny, który miał jednak mniejszy wpływ na potencjał ludnościowy niż ujemne saldo migracji. Wszystkie te informacje jednoznacznie wskazują na malejącą liczbę ludności miasta Poznania.

Komentarz metodyczny – typologia demograficzna według Webba

„Typologia demograficzna według J.W. Webba jest sposobem uporządkowania jednostek przestrzennych przy uwzględnieniu dwóch czynników rozwoju, tj. przyrostu naturalnego (PN) i salda migracji (SM). Metoda Webba polega na zakwalifikowaniu badanej jednostki do jednego z ośmiu typów rozwoju ludności w zależności od znaku i wartości bezwzględnej przyrostu naturalnego oraz salda migracji na pobyt stały w przeliczeniu na 1000 ludności. Klasyfikacja Webba wyróżnia:

I. Typy rozwojowe (przyrost liczby ludności):
- typ A: +PN > -SM – dodatni przyrost naturalny przewyższa ujemne saldo migracji;
- typ B: +PN > +SM – przyrost liczby ludności wynika w większym stopniu z dodatniego przyrostu naturalnego niż z dodatniego salda migracji;
- typ C: +PN < +SM – przyrost liczby ludności wynika w większym stopniu z dodatniego salda migracji niż z dodatniego przyrostu naturalnego;
- typ D: |–PN| < +SM – dodatnie saldo migracji z nadwyżką rekompensuje ujemny przyrost naturalny;

II. Typy regresyjne (spadek liczby ludności):
- typ E: |–PN| > +SM – ujemny przyrost naturalny nie jest rekompensowany przez dodatnie saldo migracji;
- typ F: |–PN| > |–SM| – ubytek liczby ludności powodowany jest w większym stopniu ujemnym przyrostem naturalnym niż ujemnym saldem migracji;
- typ G: |–PN| < |–SM| – ubytek liczby ludności powodowany jest w większym stopniu ujemnym saldem migracji niż ujemnym przyrostem naturalnym;
- typ H: +PN < |–SM| – ujemne saldo migracji nie jest rekompensowane przez dodatni przyrost naturalny.

W przypadku, gdy wartości współczynnika przyrostu naturalnego i współczynnika salda migracji stałej są równe, wprowadza się dodatkowe typy (przejściowe)" (Ludność... 2014).

Saldo migracji na terenie miasta Poznania w roku 2013 było ujemne (–1429 osób), czego przyczyną był głównie silny odpływ ludności z Poznania na wieś (2598 osób). W ujęciu relatywnym na 1000 mieszkańców w Poznaniu obserwowano saldo migracji –5,59 (zob. tab. 20).

Na obszarze powiatu poznańskiego saldo migracji było dodatnie (+2907 osób), czego przyczyną był głównie napływ ludności z miast (4128 osób), zapewne

Tabela 20. Migracje ludności powiatu poznańskiego i powiatu miasto Poznań w roku 2013

Wyszczególnienie	Napływ (zameldowania)				Odpływ (wymeldowania)				Ogólne saldo migracji	
	ogółem	z miast	ze wsi	z zagranicy	ogółem	do miast	na wieś	za granicę	ogółem	na 1000 ludności
Powiat poznański	5179	4128	1020	31	2272	1130	1075	67	2907	17,12
Powiat miasto Poznań	2590	1612	921	57	4019	1210	2598	211	–1429	–5,59

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ludność... (2014).

Tabela 21. Migracje wewnętrzne ludności Metropolii Poznań według gmin w roku 2013

Wyszczególnienie	Napływ (zameldowania)					Odpływ (wymeldowania)				
	ogółem	z wojew.		z miast	ze wsi	ogółem	do wojew.		do miast	na wieś
		tego samego	innego				tego samego	innego		
Gminy miejskie										
Poznań	5773	3221	2552	3686	2087	7979	6810	1169	2524	5455
Luboń	640	513	127	535	105	432	379	53	226	206
Puszczykowo	173	145	28	149	24	122	110	12	82	40
Gminy miejsko-wiejskie										
Buk	146	136	10	89	57	156	138	18	84	72
miasto	60	56	4	25	35	76	65	11	33	43
wieś	86	80	6	64	22	80	73	7	51	29
Kostrzyn	377	341	36	265	112	204	191	13	90	114
miasto	179	168	11	114	65	106	97	9	32	74
wieś	198	173	25	151	47	98	94	4	58	40
Kórnik	971	828	143	746	225	291	274	17	161	130
miasto	227	181	46	144	83	121	115	6	37	84
wieś	744	647	97	602	142	170	159	11	124	46
Mosina	912	800	112	726	186	297	277	20	143	154
miasto	286	246	40	219	67	138	131	7	41	97
wieś	626	554	72	507	119	159	146	13	102	57
Murowana Goślina	257	227	30	155	102	281	256	25	133	148
miasto	107	93	14	51	56	177	155	22	84	93
wieś	150	134	16	104	46	104	101	3	49	55
Oborniki	463	417	46	283	180	411	382	29	174	237
miasto	196	172	24	90	106	264	245	19	71	193
wieś	267	245	22	193	74	147	137	10	103	44

Pobiedziska	452	410	42	340	112	262	237	25	135	127
miasto	159	141	18	96	63	132	117	15	50	82
wieś	293	269	24	244	49	130	120	10	85	45
Skoki	149	135	14	97	52	119	116	3	43	76
miasto	48	43	5	28	20	55	54	1	12	43
wieś	101	92	9	69	32	64	62	2	31	33
Stęszew	238	224	14	150	88	201	184	17	108	93
miasto	72	65	7	29	43	71	63	8	23	48
wieś	166	159	7	121	45	130	121	9	85	45
Swarzędz	1386	1201	185	1134	252	915	836	79	389	526
miasto	568	478	90	425	143	721	656	65	269	452
wieś	818	723	95	709	109	194	180	14	120	74
Szamotuły	422	384	38	265	157	389	366	23	150	239
miasto	196	173	23	88	108	239	223	16	67	172
wieś	226	211	15	177	49	150	143	7	83	67
Śrem	542	484	58	331	211	530	492	38	196	334
miasto	245	202	43	105	140	395	364	31	118	277
wieś	297	282	15	226	71	135	128	7	78	57
Gminy wiejskie										
Czerwonak	504	453	51	400	104	345	297	48	192	153
Dopiewo	1158	1007	151	972	186	222	191	31	133	89
Kleszczewo	320	261	59	249	71	66	60	6	38	28
Komorniki	1233	1043	190	1047	186	269	235	34	145	124
Rokietnica	694	636	58	550	144	136	125	11	87	49
Suchy Las	533	477	56	476	57	257	234	23	156	101
Tarnowo Podgórne	796	663	133	653	143	222	200	22	121	101

Źródło: opracowanie własne na podstawie Ludność... (2014).

w przeważającej mierze z Poznania. W ujęciu relatywnym w powiecie poznańskim ogólne saldo migracji na 1000 mieszkańców wyniosło +17,12 (zob. tab. 21).

Zjawiska migracyjne w gminach Metropolii Poznań charakteryzowały się w 2013 r. co do zasady dodatnim saldem. Wyjątki od tej reguły stanowiły 3 gminy – Poznań, Buk i Murowana Goślina. W Poznaniu ujemne saldo migracji było znaczące (2206 osób), natomiast w Buku i Murowanej Goślinie stosunkowo niewielkie (odpowiednio: 10 i 24 osoby). W większości pozostałych 19 gmin metropolii widać znaczącą przewagę napływu ludności nad jej odpływem (por. tab. 21). Dowodzi to popularności obszaru metropolitalnego (poza granicami miasta Poznania) jako miejsca zamieszkiwania oraz wskazuje na silne, dodatnie oddziaływanie na tereny zewnętrzne względem analizowanych gmin. Należy przypuszczać, że w znacznej mierze za taki kształt zjawisk migracyjnych na terenie metropolii są odpowiedzialni mieszkańcy Poznania, którzy świadomie i licznie przenoszą się na obszary podmiejskie, a także bardziej odległe.

3.3. Sytuacja na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach

Celem analizy rynku mieszkaniowego jest diagnoza i ocena sytuacji na rynku mieszkaniowym Metropolii Poznań oraz uwarunkowań rozwoju tego rynku. W związku z tym przeprowadzono badania, które objęły poziom i dynamikę cen ofertowych oraz transakcyjnych, a także elementy podaży i popytu mieszkaniowego. Z uwagi na dostępność informacji – część danych dotyczy wyłącznie miasta Poznań, część zaś zaprezentowano w podziale na Poznań oraz tereny poza miastem Poznań.

3.3.1. Zmiany cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu

Zmiany cen na rynku mieszkaniowym w Poznaniu przedstawiono z następującymi założeniami:

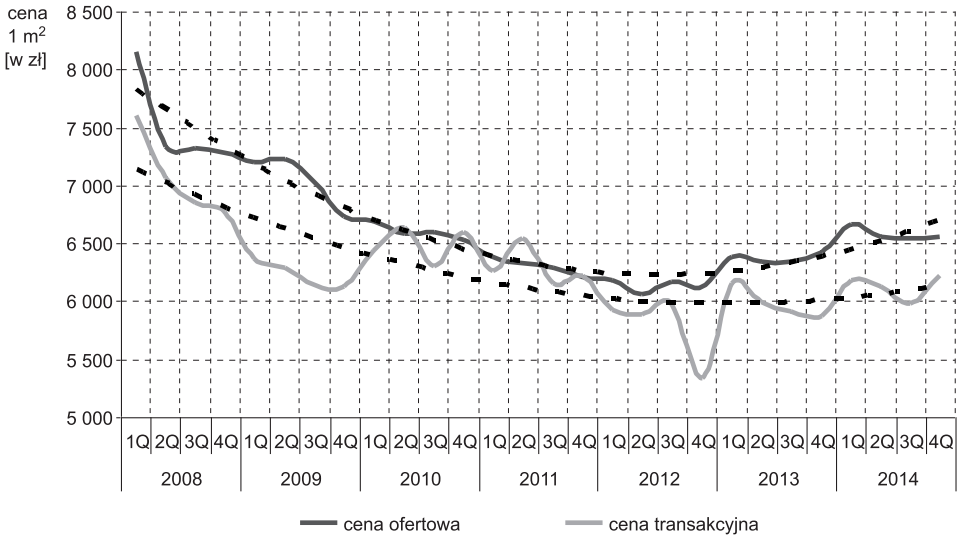
– do prezentacji zjawiska wykorzystano dane gromadzone i publikowane przez Narodowy Bank Polski (NBP) w ramach projektu badawczego dotyczącego badania cen nieruchomości mieszkaniowych w miastach Polski;
– zmiany zaprezentowano na podstawie przeciętnych cen 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej;
– uwzględniono podział rynku na: rynek pierwotny (rynek mieszkań deweloperskich) i wtórny (tzw. rynek mieszkań używanych);
– w ramach powyższych segmentów przedstawiono podział na cenę ofertową i transakcyjną;
– w pierwszych punktach zaprezentowano informacje od roku 2008 do 2014 r. Pierwsze dwa lata mają na celu wskazanie korekty cen, jaka miała miejsce szczególnie w latach 2008–2009. W kolejnych latach nie zaobserwowano już tak dużych spadków cen, w związku z czym część danych w kolejnych punktach dotyczy lat 2010–2014.

W przypadku rynku pierwotnego pierwszą kwestią jest poziom cen mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu w 2014 r. Zarówno ofertowa, jak i transakcyjna przeciętna cena 1 m^2 mieszkania na rynku pierwotnym przekroczyła wartość 6 tys. zł. W odniesieniu do ceny ofertowej wartość ta oscylowała wokół 6,6 tys. zł, transakcyjnej – 6,3 tys. zł.

Biorąc pod uwagę szerszy zakres czasowy (prezentowany okres na ryc. 2), można stwierdzić, że ceny mieszkań uległy pewnemu obniżeniu. Wcześniej (w latach 2006–2007) na rynku poznańskim, podobnie jak w innych dużych miastach Polski, odnotowano bezprecedensowy wzrost cen, który w opinii specjalistów wywołany był stosunkowo niską podażą mieszkań w stosunku do popytu.

Na popyt zaś wpłynęły przede wszystkim takie czynniki, jak:

- obawy związane ze wzrostem podatku VAT z 7 do 22% w przypadku zakupu nowych mieszkań;
- względnie duża dostępność kredytów mieszkaniowych i poszerzająca się oferta banków w tym zakresie;
- obserwowany przez gospodarstwa domowe wzrost cen – powszechnie komentowany i przedstawiany także w mediach.



Ryc. 2. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008–2014
Źródło: Narodowy Bank Polski.

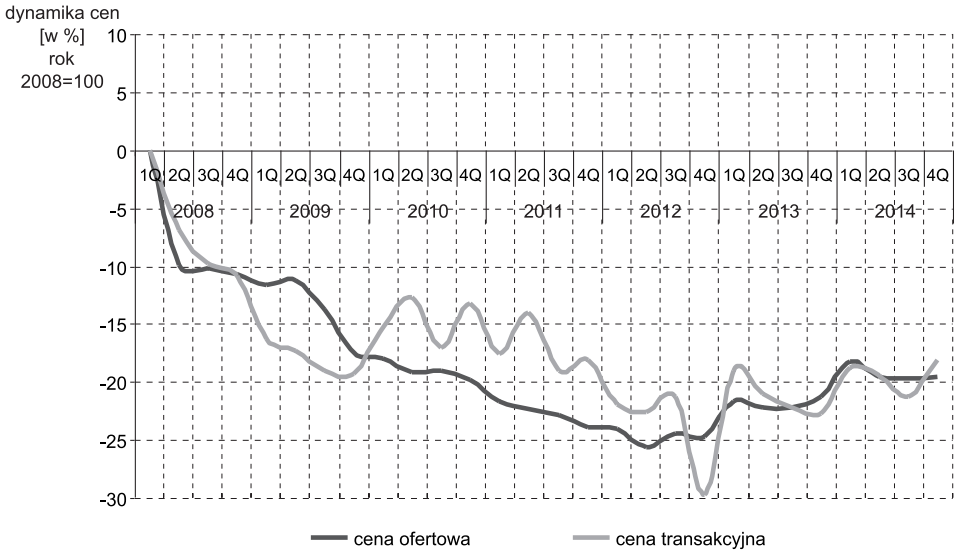
Od 2008 r. ceny zaczęły się obniżać. Był to rezultat z jednej strony relatywnie mniejszego popytu na mieszkania (również na skutek ograniczenia oferty kredytowej przez banki), a z drugiej strony – zwiększenia podaży mieszkań na rynku (duża liczba różnych inwestycji).

Z punktu widzenia cen istotna jest przeciętna różnica pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi. W ostatnim badanym okresie (rok 2014) różnica ta wyniosła kilka punktów procentowych, tj. od 4 do 9. Jest to tzw. pole negocjacyjne klienta na rynku, co oznacza, że klient może na rynku negocjować ofertową cenę zakupu mieszkania.

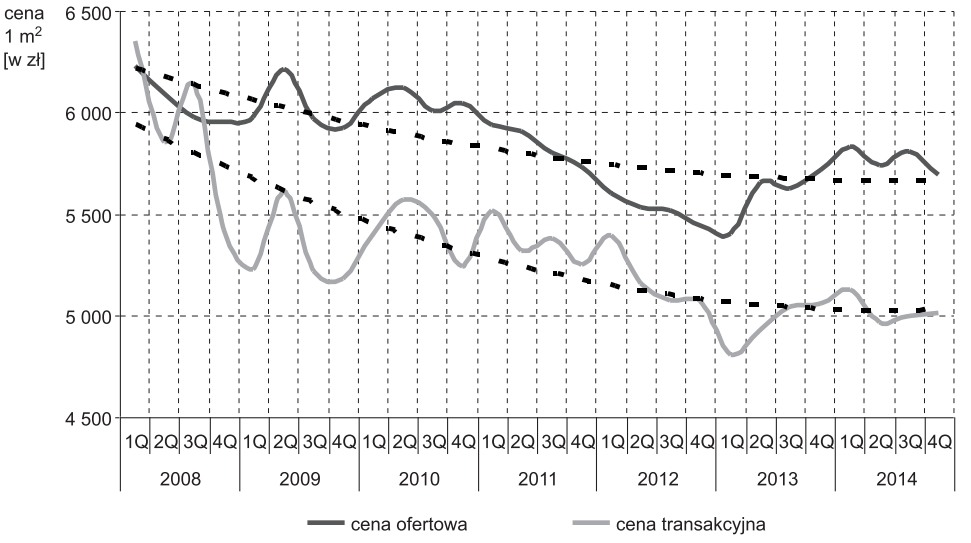
Z kolei w przypadku rynku wtórnego przeciętna cena ofertowa 1 m² zbliżona była w 2014 r. do poziomu około 5,6–5,7 tys. zł, transakcyjna zaś ukształtowała się na poziomie 5 tys. zł. Można zatem powiedzieć, że przeciętne ceny na rynku wtórnym były niższe w stosunku do pierwotnego. Biorąc zaś także pod uwagę dane zaprezentowane na rycinie 4, można stwierdzić, że w ostatnim badanym czasie ceny transakcyjne na rynku wtórnym były niższe od ofertowych o około 13%.

Warto również zauważyć, że stopniowo powiększa się różnica pomiędzy cenami ofertowymi i transakcyjnymi (zjawisko zaprezentowano na ryc. 3 za pomocą przerywanej linii trendu).

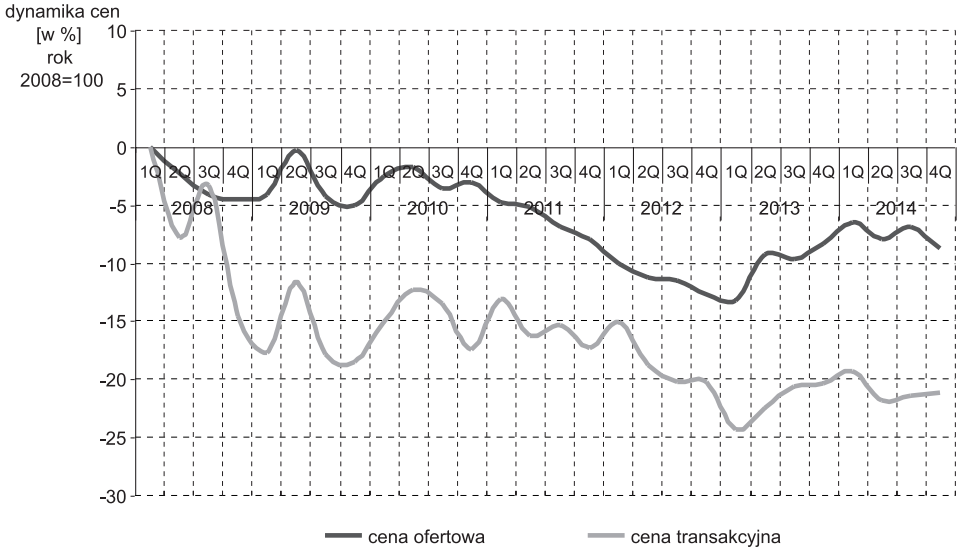
Trzeci z wniosków dotyczy tendencji – od roku 2008 do końca 2014 r. zaobserwowano spadek przeciętnych cen ofertowych i transakcyjnych, co związane jest z tzw. korektą cen na rynku. Dynamika cen wskazuje na spadki rzędu 20% w przypadku cen transakcyjnych (por. ryc. 5).



Ryc. 3. Dynamika przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku pierwotnym w Poznaniu w latach 2008–2014
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.



Ryc. 4. Zmiany przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008–2014
Źródło: Narodowy Bank Polski.



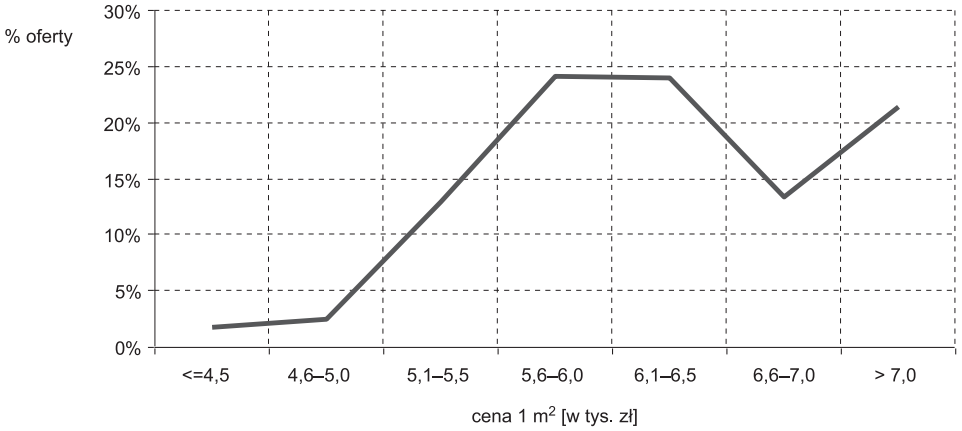
Ryc. 5. Dynamika przeciętnej ofertowej i transakcyjnej ceny 1 m² powierzchni mieszkaniowej na rynku wtórnym w Poznaniu w latach 2008–2014
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego.

3.3.2. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu

Oferta mieszkań deweloperskich na rynku w Poznaniu uznawana jest za stosunkowo szeroką. Od kilku lat funkcjonuje kilkadziesiąt firm deweloperskich, zaangażowanych w kilkadziesiąt inwestycji mieszkaniowych.

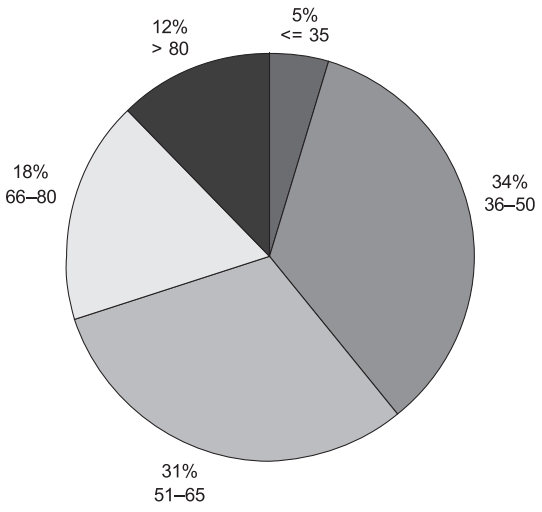
Poniżej zaprezentowano ofertę mieszkań deweloperskich na rynku w Poznaniu. Oferta ta przedstawiona jest z następującymi założeniami:
- analizy dokonano na podstawie danych zgromadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w IV kwartale 2014 r.;
- zidentyfikowano 55 inwestorów, zaangażowanych w 93 inwestycje;
- liczba ofert przebadanych wyniosła n=2926 jednostek;
- w analizie uwzględniono zarówno oferty z tzw. segmentu popularnego, jak i segmentu mieszkań o podwyższonym standardzie;
- ofertę zaprezentowano według powierzchni lokali, liczby pokoi oraz cen mieszkań, uwzględniając także powyższe kryteria.

Podstawowe informacje o ofercie i cenach nowych mieszkań w Poznaniu:
- przeciętna ofertowa cena 1 m² powierzchni mieszkaniowej w Poznaniu na koniec 2014 r. wyniosła 6,5 tys. zł;
- mediana cen wyniosła 6,25 tys. zł/m², co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny 6,25 tys. zł;
- minimalna cena 1 m² na poznańskim pierwotnym rynku mieszkaniowym wyniosła 3,265 tys. zł, zaś maksymalna 14,256 tys. zł;



Ryc. 6. Rozkład przeciętnych cen ofertowych w Poznaniu
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

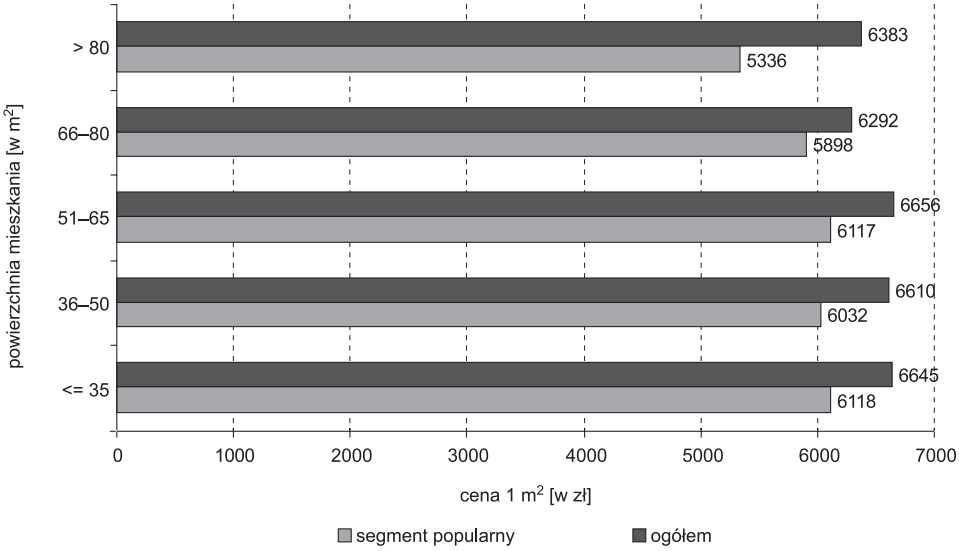
– stosunkowo największy udział w ofercie miały mieszkania w cenach od 5,6 do 6 tys. zł/m^2 oraz od 6,1 do 6,5 tys. zł/m^2 (po 24% oferty rynkowej), najmniejszy zaś udział dotyczy lokali w cenach do 5 tys. zł/m^2 (4% oferty rynkowej);
– dość znaczny był udział w ofercie mieszkań z cenami 1 m^2 na poziomie przekraczającym 7,0 tys. zł – szacuje się, że grupa ta obejmowała co piąte (21%) sprzedawane przez deweloperów w Poznaniu mieszkanie (por. ryc. 6).



Ryc. 7. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu według powierzchni lokali
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Biorąc pod uwagę pierwsze z kryteriów – powierzchnię mieszkań – wyróżniono pięć grup lokali (podział taki stosowany jest w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu i w założeniu odzwierciedla poniekąd wielkość mieszkania pod względem liczby pokoi):
– do 35 m^2;
– od 36 do 50 m^2;
– od 51 do 65 m^2;
– od 66 do 80 m^2;
– powyżej 80 m^2.

Zgodnie z tym podziałem najmniejsza część oferty rynkowej przypadła mieszkaniom o powierzchni do 35 m^2 – 5% ogółu oferowanych w Poznaniu mieszkań. Największą grupę stanowiły zaś mieszkania



Ryc. 8. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem powierzchni lokali
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

o powierzchni od 36 do 50 m^2 – 34% ogółu lokali w ofercie. Dość liczną grupę mieszkań tworzyły lokale o powierzchni od 51 do 65 m^2 – 31% ogółu, mniejszą zaś mieszkania o metrażu od 66 do 80 m^2 (18% ogółu) oraz powyżej 80 m^2 (12%).

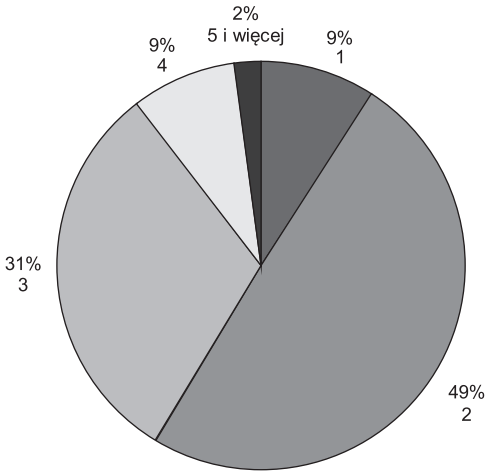
Ceny mieszkań według powierzchni były zróżnicowane. Generalnie zauważono tendencję, zgodnie z którą wzrost powierzchni mieszkania związany był z relatywnym spadkiem ceny 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej (por. ryc. 8).

I tak mieszkania najmniejsze charakteryzowały się przeciętną ceną 6,6 tys. zł/m^2, w przypadku uwzględnienia wszystkich ofert, zaś 6,1 tys. zł/m^2 w przypadku mieszkań z segmentu popularnego.

Z kolei mieszkania największe (powyżej 80 m^2) odznaczały się przeciętną ceną 1 m^2 na poziomie 6,4 tys. zł – dla całości oferty i 5,3 tys. zł w przypadku mieszkań z segmentu popularnego. Ceny dla pozostałych grup mieszkań również zilustrowano na rycinie 8.

Kolejne kryterium związane było z liczbą pokoi w mieszkaniu. Zgodnie z nim w Poznaniu zdecydowaną większość – połowę oferowanych mieszkań – stanowiły lokale dwupokojowe. Drugą pod względem liczebności grupę tworzyły jednostki trzypokojowe (31%). Zdecydowanie mniejszy udział w ofercie miały zaś lokale jednopokojowe i czteropokojowe (po 9% ogółu) oraz większe – pięcio-, sześciopokojowe, które stanowią zaledwie 2% oferty (por. ryc. 9).

Jeśli idzie o cenę mieszkań, to podobnie jak w przypadku kryterium związanego z powierzchnią, zauważono pewną tendencję, zgodnie z którą im mniej pokoi w lokalu, tym przeciętna cena 1 m^2 wyższa (por. ryc. 10). I tak najwyższą przeciętną cenę 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej zaobserwowano w przypadku

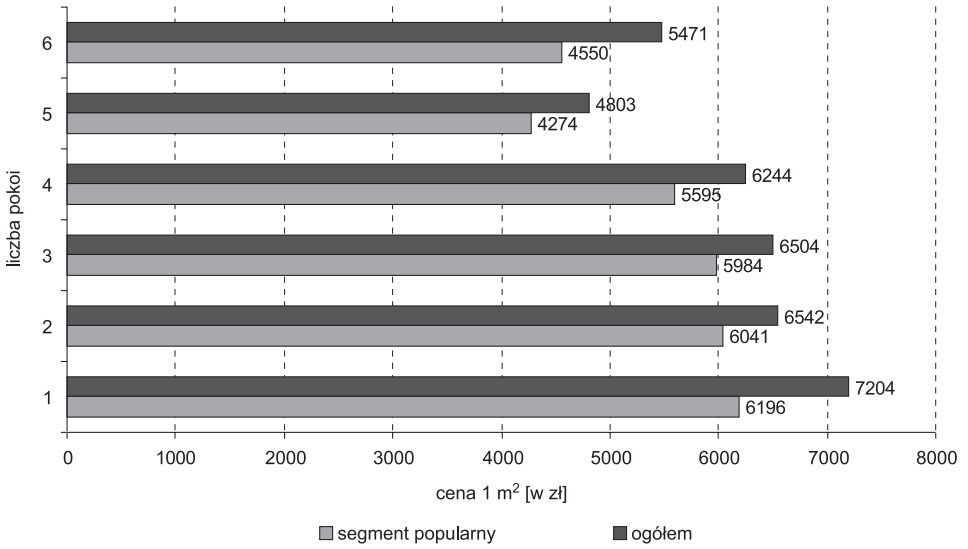


Ryc. 9. Oferta mieszkań deweloperskich w Poznaniu według liczby pokoi
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

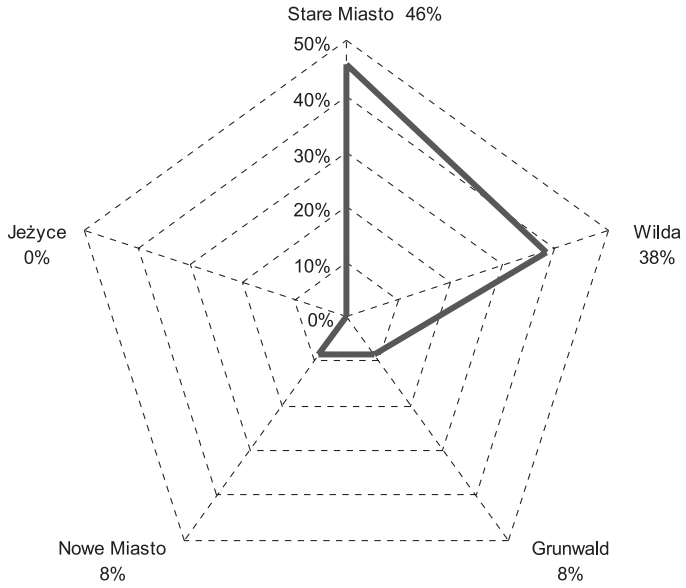
mieszkań jednopokojowych (7,2 tys. zł ogółem i 6,2 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych), zaś najniższą w przypadku mieszkań pięcio- i sześciopokojowych (odpowiednio 4,8 tys. zł i 5,5 tys. zł ogółem oraz 4,3 i 4,6 tys. zł w segmencie mieszkań popularnych).

Warto na tym tle przedstawić także ofertę mieszkaniową na rynku lokali o tzw. podwyższonym standardzie. W samym Poznaniu ocenia się ją na kilkaset mieszkań, co stanowi około 1/5 ogólnej oferty lokali na poznańskim pierwotnym rynku mieszkaniowym. W warunkach poznańskich wśród inwestorów oraz pośredników w obrocie nieruchomościami rynek ten oceniany jest jako stosunkowo trudny ze względu na:

- niewielki odsetek klientów zainteresowanych tego typu lokalami (wysokie ceny i silna konkurencja ze strony domów jednorodzinnych);



Ryc. 10. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



Ryc. 11. Przestrzenne rozmieszczenie oferty mieszkań o podwyższonym standardzie i apartamentowych na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w IV kwartale 2014 r. Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

- długi proces sprzedaży tych mieszkań (co jest rezultatem małej liczby klientów) – w niektórych wypadkach trwający 4 lata, a nawet dłużej (Strączkowski 2012, s. 104–105).

W ofercie mieszkań na rynku pierwotnym w Poznaniu w 2014 r. znajdowało się blisko 650 mieszkań w inwestycjach o podwyższonym standardzie (por. tab. 22). Na podstawie zebranych informacji można powiedzieć, że:

– przeciętna cena 1 m^2 sięgała poziomu 8,6 tys. zł, zaś mediana – 8,4 tys. zł;
– przeciętne mieszkanie w ofercie cechowało się powierzchnią 65 m^2;
– stosunkowo najwięcej tego typu mieszkań oferowano w dzielnicy Stare Miasto – blisko 300 lokali;
– przeciętne ceny 1 m^2 mieszkań były zróżnicowane w zależności od dzielnicy i inwestycji – kształtowały się na poziomie od 7,0 do 10,5 tys. zł;
– za najdroższe miejsca uznać można następujące lokalizacje: Stare Miasto – okolice Starego Rynku, parku Cytadela, ul. Półwiejskiej oraz Towarowej (bliskość Międzynarodowych Targów Poznańskich) oraz Grunwald – okolice ul. Wojskowej;
– jeśli wziąć pod uwagę strukturę oferty według powierzchni, to można powiedzieć, że stosunkowo największą część oferty stanowiły mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m^2 (34% ogółu oferty) oraz od 51 do 65 m^2 (29%); warto jednak podkreślić, że stosunkowo liczne były także lokale o powierzchni powyżej 80 m^2 (21%); ceny mieszkań w inwestycjach o podwyższonym standardzie nie są silnie uzależnione od powierzchni lokali – w zasadzie są

Tabela 22. Oferta mieszkań o podwyższonym standardzie i z apartamentami na pierwotnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu w IV kwartale 2014 r.

Dzielnica	Inwestycja	Deweloper	Przeciętna cena 1 m² w ofercie (w tys. zł)	Liczba mieszkań w ofercie
Grunwald	Dwór Marcelin, ul. Marcelińska	SAP Property	7,0	12
	Inwestycja Księżycowa	Jakon	7,1	4
	Lofty Ułańskie, ul. Wojskowa	Agrobex	7,4	1
	ul. Orzeszkowej	Wechta	8,6	31
	ul. Wojskowa	City Park	10,3	5
razem Grunwald			8,3	53
Nowe Miasto	Ostrówek 12	Inwestycje Wielkopolski	7,7	10
	Warzelnia, Kobylepole	Nickel Development	7,2	43
razem Nowe Miasto			7,3	53
Stare Miasto	Apartamenty, ul. Dominikańska	NG Invest	10,5	1
	Chwaliszewo	Inwestycje Wielkopolski	7,1	6
	Cytadela Centrum	Jakon	7,8	67
	Nowa Sienna, Chwaliszewo	Nowa Sienna	8,4	7
	Półwiejska 47	Inwestycje Wielkopolski	9,2	16
	Towarowa 37	Ataner	9,4	46
	ul. Bóżnicza 1	Ataner	7,8	25
	ul. Szyperska	Elite Garbary	9,5	14
	Za Cytadelą	Wechta	10,4	113
razem Stare Miasto			9,2	295
Wilda	Maraton Gardens, ul. Maratońska	Restaura	8,8	131
	River Park, ul. Droga Dębińska	Immofinanz	7,4	115
razem Wilda			8,1	246
razem Poznań			8,6	647

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

one zbliżone (do poziomu 8,6–8,9 tys. zł/m²); dopiero przy większych mieszkaniach (powyżej 80 m²) ceny są nieco niższe (8,1 tys. zł/m²), choć i tak przekraczają wartość 8,0 tys. zł/m²;

– z kolei w przypadku liczby pokoi dominowały lokale dwu- i trzypokojowe – odpowiednio 44% i 29% ogółu oferty. Lokale o większej liczbie pokoi (cztery lub więcej) stanowiły 11% oferty.

3.3.3. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich

Oferta mieszkań deweloperskich na rynku podpoznańskim uznawana jest za stosunkowo szeroką. Na rynku funkcjonuje kilkanaście firm deweloperskich, zaangażowanych w inwestycje mieszkaniowe zlokalizowane w różnym oddaleniu od Poznania.

Poniżej zaprezentowano ofertę mieszkań deweloperskich na rynku w miejscowościach podpoznańskich. Oferta ta przedstawiona jest z następującymi założeniami:
- analizy dokonano na podstawie danych zgromadzonych w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu w I kwartale 2015 r.;
- zidentyfikowano 25 inwestorów, zaangażowanych w 36 inwestycji;
- liczba ofert przebadanych wyniosła n=1111 jednostek;
- analizę przeprowadzono dla miejscowości podpoznańskich ogółem oraz według powierzchni lokali, liczby pokoi i cen mieszkań.

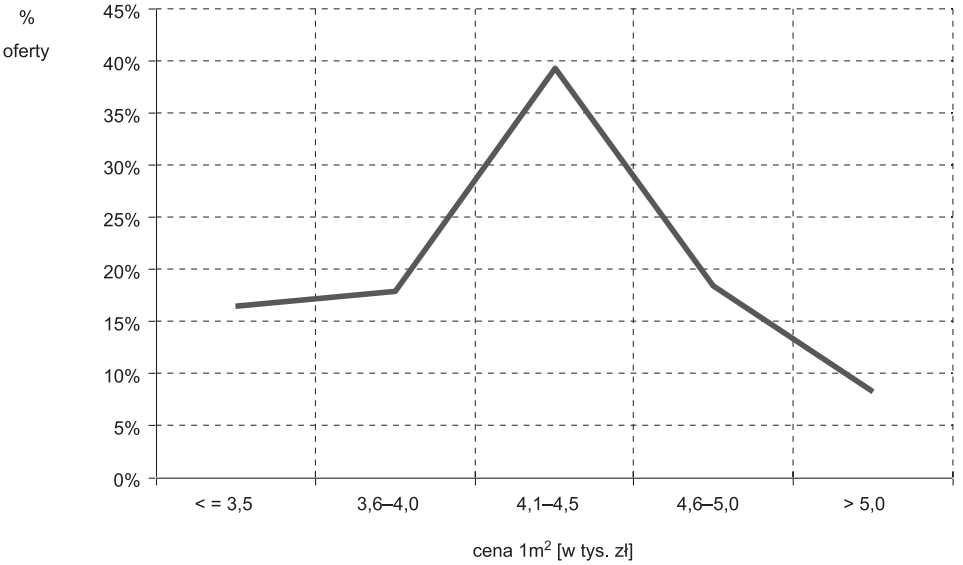
Dzięki zebranym danym można przedstawić podstawowe informacje m.in. o cenach w miejscowościach podpoznańskich. I tak:
- przeciętna ofertowa cena 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej wyniosła 4,182 tys. zł;
- mediana cen wyniosła 4,3 tys. zł/m^2, co oznacza, że połowa mieszkań oferowanych na rynku nie przekracza ceny 4,3 tys. zł;
- minimalna cena 1 m^2 na zbadanym pierwotnym rynku mieszkaniowym w miejscowościach podpoznańskich wyniosła 1,838 tys. zł, zaś maksymalna 5,586 tys. zł;
- typowa oferta mieszkaniowa obejmowała mieszkania w cenach od 3,6 do 4,8 tys. zł/m^2;
- stosunkowo największy udział w ofercie miały mieszkania w cenach od 4,1 do 4,5 tys. zł/m^2 (39% oferty rynkowej) oraz od 3,6 do 4,0 tys. zł/m^2 i od 4,5 do 5,0 tys. zł/m^2 (po 18% oferty rynkowej), najmniejszy zaś udział miały lokale w cenach powyżej 5,0 tys. zł/m^2 (8% oferty rynkowej) (por. ryc. 12).

Biorąc pod uwagę pierwsze z kryteriów – powierzchnię mieszkań – wyróżniono pięć grup lokali (podział taki stosowany jest w Katedrze Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu i w założeniu odzwierciedla wielkość mieszkania pod względem liczby pokoi):
- do 35 m^2;
- od 36 do 50 m^2;
- od 51 do 65 m^2;
- od 66 do 80 m^2;
- powyżej 80 m^2.

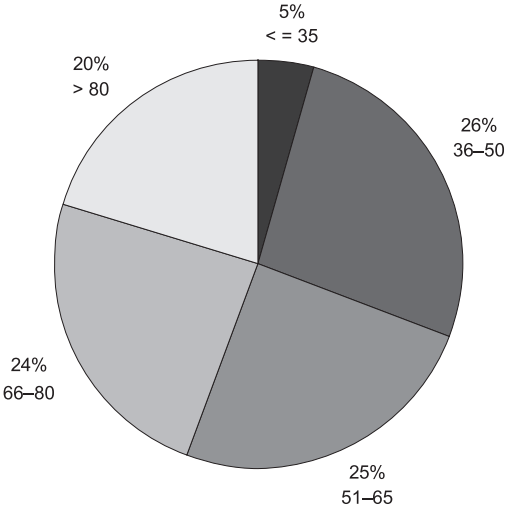
Zgodnie z tym podziałem największą część oferty rynkowej stanowiły mieszkania o powierzchni od 36 do 50 m^2 – 26% ogółu oferowanych mieszkań. Bardzo zbliżony był także udział lokali o metrażu od 51 do 65 m^2 (25% ogółu oferty) oraz od 66 do 80 m^2 (24% ogółu oferty). Warto również zwrócić uwagę na to, że:

– liczna była grupa lokali, których powierzchnia przekraczała 80 m^2 – stanowiły co piąty oferowany na rynku lokal;
– najmniejsza część oferty obejmowała lokale o metrażu do 35 m^2 – zaledwie 5% oferty rynkowej.

W przypadku cen przeciętnych i powierzchni mieszkań można powiedzieć o stosunkowo mniejszym zróżnicowaniu aniżeli w Poznaniu. Owszem, mieszkania mniejsze – do 35 m^2 oraz od 36 do 50 m^2 – były relatywnie droższe – przeciętne



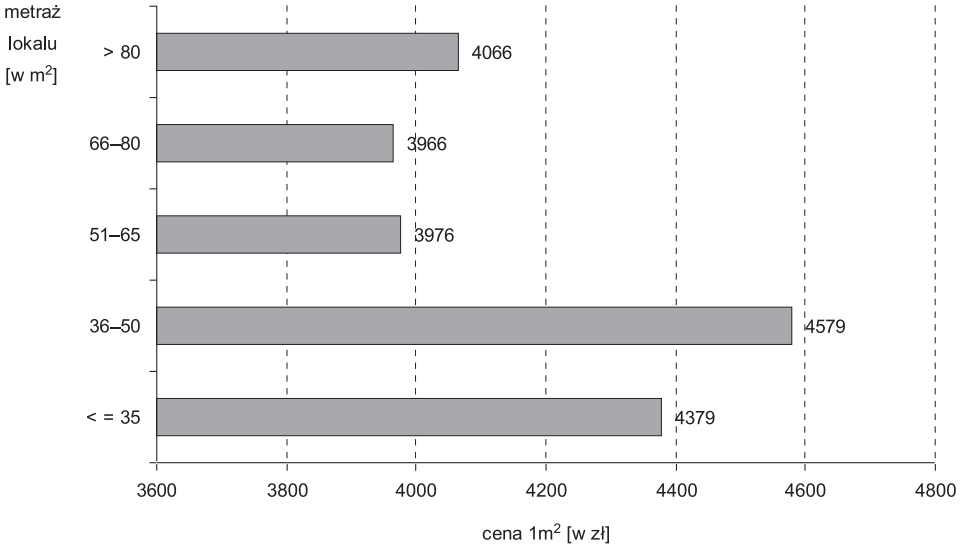
Ryc. 12. Rozkład przeciętnych cen ofertowych w miejscowościach podpoznańskich
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



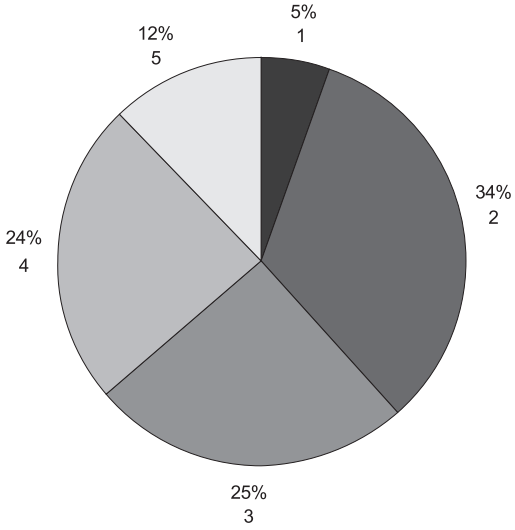
Ryc. 13. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według powierzchni lokali
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

ceny 1 m^2 powierzchni wynosiły odpowiednio 4,4 i 4,6 tys. zł, ale już w przypadku mieszkań większych cena ta zbliżona była do poziomu 4,0–4,1 tys. zł.

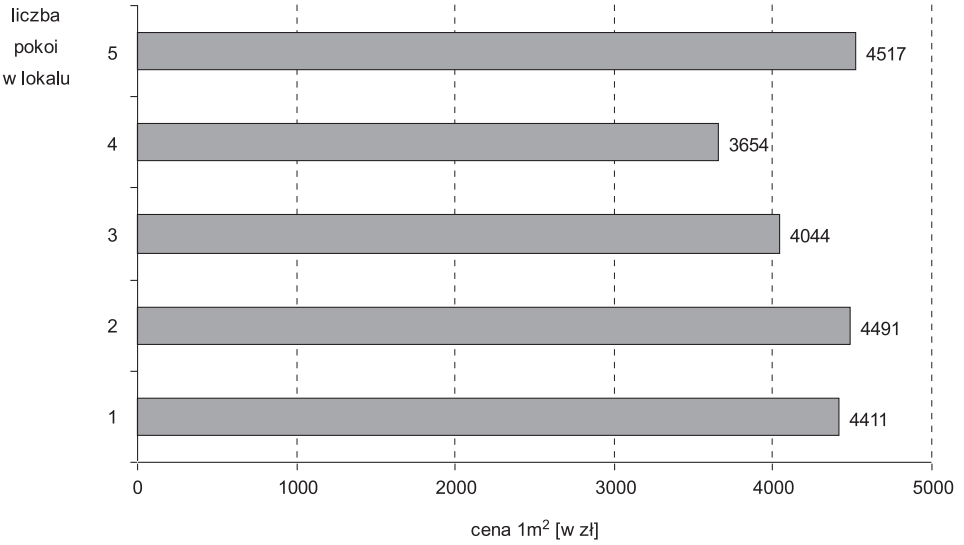
Kolejne kryterium związane jest z liczbą pokoi w mieszkaniu. Zgodnie z nim w podpoznańskich miejscowościach największy udział przypadał lokalom dwupokojowym – 34% ogółu oferty. Następne były mieszkania trzy- oraz czteropokojowe – ich odsetek wynosił odpowiednio: 25% i 24% oferty. Lokale większe, pięciopokojowe stanowiły 12%, zaś najmniejsze – tzw. kawalerki – 5%.



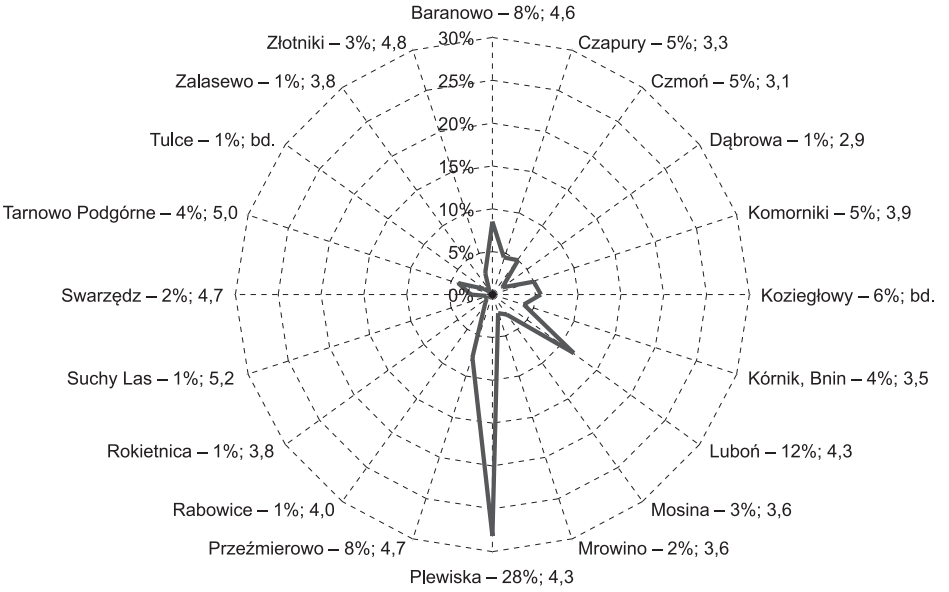
Ryc. 14. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem powierzchni lokali
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



Ryc. 15. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według liczby pokoi
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



Ryc. 16. Przeciętne ceny ofertowe mieszkań z uwzględnieniem liczby pokoi w lokalu
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.



Ryc. 17. Oferta mieszkań deweloperskich w miejscowościach podpoznańskich według lokalizacji z uwzględnieniem cen przeciętnych
Uwaga! Na rysunku pierwsza wartość (w %) informuje o udziale liczby mieszkań w ofercie ogółem. Druga wartość oznacza przeciętną cenę 1 m² (w tys. zł) powierzchni mieszkaniowej w danej lokalizacji.
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu.

Jeśli idzie o cenę mieszkań, to podobnie jak w przypadku kryterium związanego z powierzchnią zauważa się, że mieszkania jedno-, dwupokojowe były relatywnie droższe niż lokale trzy-, czteropokojowe – relacja cen przedstawia się następująco: 4,4–4,5 tys. zł/m^2 dla mieszkań mniejszych, 3,7–4,0 tys. zł/m^2 w przypadku mieszkań większych. Pewien wyjątek stanowiły lokale większe – pięciopokojowe, dla których przeciętna cena 1 m^2 ukształtowała się na poziomie 4,5 tys. zł. Na taką wartość wpływ miał jednak charakter oferty deweloperskiej – w tym przypadku wyższa cena wynikała z faktu, że w sprzedaży były mieszkania o wysokich cenach z uwagi na lokalizację inwestycji (bezpośrednia bliskość Poznania).

Jeśli chodzi o rozkład przestrzenny analizowanych inwestycji, to największą część inwestycji zlokalizowano w Plewiskach – 28% ogółu oferty. Nieco mniejszy udział, ale wyraźnie zaznaczający się, miały takie lokalizacje, jak: Luboń (12%), Przeźmierowo (8%), Baranowo (8%).

Jeśli zaś wziąć pod uwagę przeciętne ceny 1 m^2 powierzchni w poszczególnych lokalizacjach, to po pierwsze – różnice pomiędzy różnymi miejscami sięgają 2,3 tys. zł, po drugie – najdroższe lokalizacje to: Suchy Las (5,2 tys. zł/m^2 powierzchni mieszkaniowej), Tarnowo Podgórne (5,0 tys. zł), Złotniki (4,8 tys. zł), Swarzędz (4,7 tys. zł), Przeźmierowo (4,7 tys. zł) oraz Baranowo (4,6 tys. zł) (por. ryc. 17).

3.3.4. Siła nabywcza dochodu i popyt na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach

Bezpośrednio z problemem cen mieszkań wiąże się możliwość ich kupowania, czyli tzw. dostępność mieszkaniowa. Dostępność mieszkaniową można obliczyć, stosując dwa wskaźniki:

- pierwszy – stanowi relację przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia (s) do przeciętnej ceny 1 m^2 powierzchni mieszkaniowej na lokalnym rynku (p); relacja ta obrazuje ile metrów kwadratowych mieszkania można nabyć za przeciętne wynagrodzenie; biorąc pod uwagę ten wskaźnik i obliczając wynagrodzenie netto, można powiedzieć, że w Poznaniu przeciętna płaca pozwala na zakup około 0,5 m^2 mieszkania; to wartość stosunkowo niska, świadcząca o niskiej dostępności mieszkaniowej;
- drugi – stanowi relację mediany ceny mieszkania (P) do mediany rocznych dochodów przed opodatkowaniem gospodarstw domowych (I). Relacja ta pozwala na obliczenie dostępności mieszkaniowej w punktach.

Gdy P/I <=3,0 – mówi się o dostępności mieszkaniowej, gdy 3,1 <= P/I <= 4,0 – mówi się o umiarkowanej niedostępności mieszkaniowej, gdy 4,1 <=P/I <=5,0 – mówi się o niedostępności mieszkaniowej, gdy P/I > 5,0 – mówi się o wysokiej niedostępności mieszkaniowej.

Ponieważ dane takie są w warunkach polskich niemożliwe do uzyskania, często szacunków dokonuje się z przyjęciem po stronie dochodowej przeciętnego wynagrodzenia dla dwóch osób pracujących w gospodarstwie domowym – założenie to przyjęto do obliczenia dostępności mieszkań w Poznaniu w latach 2010–2014, co zaprezentowano w tabeli 23.

Tabela 23. Dostępność mieszkań w Poznaniu w latach 2010–2014

Rok	Wynagrodzenie (s)		Przeciętna cena 1 m² (p)	Wskaźnik s/p	Cena mieszkania 50 m² (P)	Roczny dochód gosp. dom. (I)	Wskaźnik P/I
	brutto	netto					
2010	3814,08	2708,00	6 591	0,41	329 565	64 992	5,07
2011	3987,13	2830,86	6 219	0,46	310 946	67 941	4,58
2012	4119,68	2924,97	5 339	0,55	266 946	70 199	3,80
2013	4256,82	3022,34	5 868	0,52	293 393	72 536	4,04
2014	4422,26	3139,80	6 230	0,50	311 492	75 355	4,13

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP oraz GUS.

Wynagrodzenia w Poznaniu w ostatnich latach wzrastają. Szacuje się, że od roku 2012 przeciętne wynagrodzenie brutto przekroczyło wartość 4 tys. zł. W tym samym czasie ceny mieszkań (przeciętnie za 1 m²) oscylowały wokół 6 tys. zł.

W tabeli 24 obliczono całkowitą cenę mieszkania przy cenach transakcyjnych udostępnionych przez NBP oraz przy powierzchni lokalu =50 m². Dochód zaś przedstawiono jako sumę dwóch miesięcznych płac netto (dane GUS), przy założeniu dwóch zarabiających osób w ciągu roku. Wskaźnik oznacza, że w Poznaniu mamy do czynienia z niedostępnością mieszkaniową. Warto zauważyć, że obliczenia dotyczą dochodów całkowitych z pominięciem wydatków na codzienne utrzymanie gospodarstwa domowego.

Jak widać, podstawowe wskaźniki dostępności mieszkaniowej w Poznaniu przyjmują niezadowalające wartości. Stąd znaczne ograniczenia popytowe i duża zależność od kredytów bankowych i polityki kredytowej banków.

Dla porównania warto także zwrócić uwagę na kształtowanie się wskaźnika dostępności mieszkaniowej dla oferty mieszkań deweloperskich z terenów podpoznańskich.

Powyższe analizy mają o tyle znaczenie, że wskazują na fakt niższych cen mieszkań w miejscowościach podpoznańskich aniżeli w Poznaniu. To bezpośrednio wpływa na tzw. dostępność mieszkaniową i liczone w tym zakresie wskaźniki.

Jak widać (por. tab. 24), przy tym samym poziomie wynagrodzeń, ale różnych cenach mieszkań w Poznaniu i pod Poznaniem, wskaźniki dostępności przyjmują inne wartości. Pierwszy ze wskaźników – s/p – informuje, że w Poznaniu za

Tabela 24. Wskaźniki dostępności mieszkaniowej dla Poznania i miejscowości podpoznańskich

Rynek	Wynagrodzenie (s)		Przeciętna cena 1 m² (p)	Wskaźnik s/p	Cena mieszkania 50 m² (P)	Roczny dochód gosp. dom. (I)	Wskaźnik P/I
	brutto	netto					
Poznań	4422	3140	6230	0,5	311 492	75 355	4,13
Miejscowości podpoznańskie	4422	3140	4182	0,8	209 100	75 355	2,77

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP, GUS oraz KIiN UEP.

Tabela 25. Transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych na terenie powiatu miasto Poznań oraz powiatu poznańskiego w latach 2011–2014

Powiat miasto Poznań	2011	2012	2013	2014
liczba transakcji	3703	4186	4475	3874
przeciętna wartość transakcji (w tys. zł)	247,8	233,8	276,0	274,8
przeciętna powierzchnia lokalu (w m^2)	55,0	53,5	54,5	53,6
Powiat poznański	2011	2012	2013	2014
liczba transakcji	594	2507	1526	1694
przeciętna wartość transakcji (w tys. zł)	231,7	258,8	234,9	231,9
przeciętna powierzchnia lokalu (w m^2)	59,6	62,4	64,0	63,9

Źródło: Obrót nieruchomościami (2011, s. 51, 2012, s. 52, 2013, s. 55, 2014, s. 55).

przeciętne wynagrodzenie netto można nabyć 0,5 m^2 powierzchni mieszkania, zaś w miejscowościach podpoznańskich 0,8 m^2.

Drugi ze wskaźników P/I z kolei wskazuje, że o ile w przypadku cen poznańskich obserwuje się zjawisko niedostępności mieszkaniowej, to w odniesieniu do miejscowości podpoznańskich można mówić o pozytywnej wartości wskaźnika (poniżej 3 punktów) i dostępności mieszkaniowej.

Innymi słowy, w sytuacji braku możliwości sfinansowania zakupu na terenie miasta Poznania (bariera dochodowa) rozwiązaniem dla wielu klientów jest zakup lokalu pod Poznaniem, względnie zakup większego lokalu niż w Poznaniu (w przypadku osób chcących posiadać większe powierzchnie mieszkań).

Na tym tle warto zwrócić uwagę na porównanie wielkości obu rynków – z terenu powiatu miasto Poznań oraz powiatu poznańskiego (stosowne porównanie zawarto w tab. 25). Jak widać – większą liczbę transakcji odnotowuje się na terenie miasta Poznania; w latach 2011–2014 ich udział ocenia się przeciętnie na 72%. Charakterystyczne jest także to, że nieco wyższą przeciętną wartość transakcji odnotowano na rynku w Poznaniu – średnio w latach 2011–2014 o 8%. Z kolei na terenie powiatu poznańskiego transakcje kupna-sprzedaży lokali mieszkalnych cechowały się tym, że przeciętna powierzchnia lokalu zmieniającego właściciela była większa o około 10 m^2, tj. o 15%.

Za uzupełniające można uznać informacje, które związane są z wyborami na rynku mieszkaniowym i preferencjami nabywców mieszkań. Jako źródła danych w tym zakresie wykorzystano badania przeprowadzone i opublikowane przez pracowników Katedry Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu: Gawron i in. (2012) oraz Trojanek, Trojanek (2012).

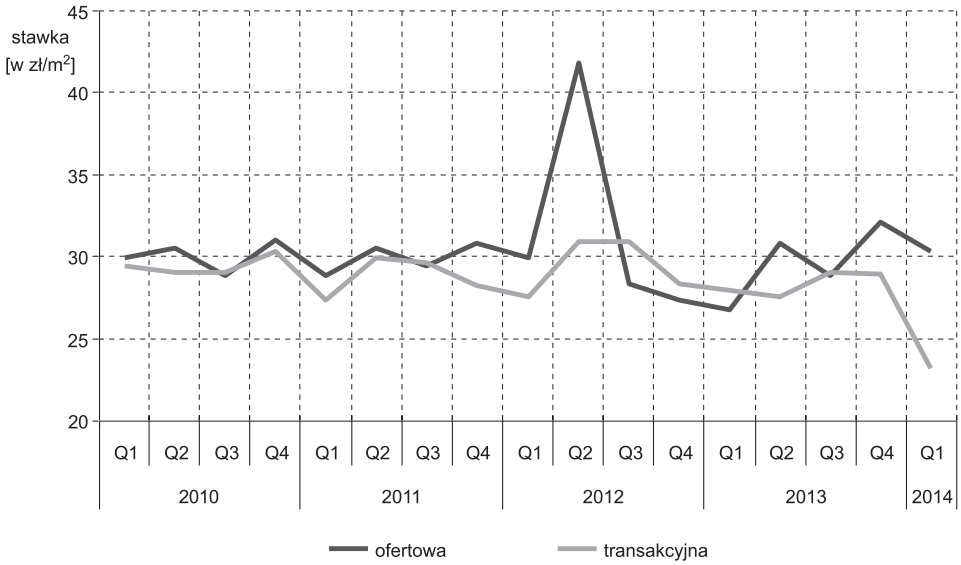
Z przeprowadzonych badań wynika, że:

- w przypadku badanych studentów:
  - dla 67% posiadanie własnego mieszkania pozwala realnie myśleć o małżeństwie;
  - tylko 13% stwierdziło, że wynajęte mieszkanie zapewnia to samo bezpieczeństwo co własne;
  - 62% obawia się, że bez pomocy bliskich nie będzie w stanie kupić własnego mieszkania;

  - 59% stwierdziło, że wolałoby kupić mieszkanie w mieście niż poza miastem;
  - najlepiej, by pierwsze mieszkanie było nowe (71%), składało się z dwóch (46%), względnie trzech pokoi (40%), o powierzchni 36–50 m^2 (36%) lub 51–65 m^2 (38%), w bloku (71%);
- w przypadku badanych par narzeczeńskich:
  - 55% zamieszka po ślubie we własnym mieszkaniu;
  - najczęściej będzie to mieszkanie w bloku (59%), dwupokojowe (43%) lub trzypokojowe (23%), o powierzchni od 36 do 50 m^2 (32%) lub od 51 do 65 m^2 (23%), sfinansowane poprzez kredyt z banku (59%);
  - aż 31% badanych par w Poznaniu zadeklarowało, że mieszkanie po ślubie usytuowane będzie poza Poznaniem;
- w przypadku badań wśród poznańskich pośredników w obrocie nieruchomościami:
  - najczęściej przez osoby młode – do 35 lat – wybierane są mieszkania dwupokojowe, o powierzchni od 36 do 50 m^2, raczej starsze, zbudowane w technologii wielkopłytowej, w cenach do 250 tys. zł;
  - dla młodych klientów biur najważniejsze czynniki zakupu mieszkania to: warunki zakupu (cena) oraz komunikacja (tzw. dobra dostępność);
  - występuje na rynku mieszkaniowym problem osób starszych, w wieku powyżej 60 lat – zdaniem pośredników nawet jeśli w tej grupie osób pojawia się chęć do zmiany miejsca zamieszkania, to problemem jest trudność w sfinansowaniu transakcji (ograniczenia kredytu z banku) (Gawron i in. 2012);
- największą popularnością cieszyły się mieszkania o cenach mieszczących się w przedziale od 201 tys. zł do 300 tys. zł;
- największą część nabywców mieszkań stanowią osoby w wieku 25 do 30 lat, względnie od 31 do 35 lat;
- największą część mieszkań kupiły małżeństwa (ok. 44%), następnie kobiety (ok. 27%) i mężczyźni (ok. 20%);
- największe mieszkania kupowały małżeństwa (przeciętna powierzchnia mieszkania to 55 m^2), następnie mężczyźni (przeciętny metraż 53 m^2) i kobiety (metraż 49 m^2), małżeństwa najczęściej kupowały mieszkania o powierzchni od 36 m^2 do 50 m^2 oraz 51 m^2 do 70 m^2 (ok. 74% kupionych mieszkań przez małżeństwa);
- najwyższą skłonność do zaciągania kredytów mieszkaniowych w analizowanym okresie w Poznaniu wykazywały małżeństwa – około 68% mieszkań zostało kupionych przy udziale finansowania kapitałem obcym;
- za gotówkę najwięcej kupiono mieszkań najtańszych – do 150 tys. zł (Trojanek, Trojanek 2012).

3.3.5. Stawki najmu mieszkań w Poznaniu w latach 2010–2014

Pewnego rodzaju uzupełnieniem danych o rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach jest informacja o rynku najmu mieszkań w stolicy Wielkopolski. Nie ulega wątpliwości, że najem lokali odbywa się głównie w Po-



Ryc. 18. Przeciętna stawka najmu w Poznaniu w latach 2010–2014
Źródło: Narodowy Bank Polski.

znaniu, ze względu na większy rynek pracy oraz akademicki charakter miasta (dostępność uczelni wyższych).

Do określenia sytuacji w zakresie stawek najmu wykorzystano dwa źródła danych:

- informacje prezentowane przez Narodowy Bank Polski[10] – dane za okres 2010–2014 (I kwartał);
- informacje dostępne w serwisie internetowym, poświęconym rynkowi nieruchomości otodom.pl[11].

W przypadku ofertowych stawek najmu w prezentowanym okresie uwagę zwraca fakt, że przeciętna wartość oscylowała wokół 30 zł/m^2, transakcyjna zaś na poziomie nieco niższym – około 28–29 zł/m^2. W całym okresie można powiedzieć, że przeciętne transakcyjne stawki najmu są niższe od ofertowych o około 2%. Warto także zwrócić uwagę na względną stabilność zjawiska – z wyjątkiem II kwartału 2012 r. oraz I kwartału 2014 r. nie odnotowano większych wahań stawek najmu w Poznaniu.

W odniesieniu do sytuacji w roku 2014 i układu przestrzennego (oraz abstrahując od standardu mieszkań) można powiedzieć, że rynek najmu w Poznaniu jest dość zróżnicowany.

Za wynajem mieszkania w Poznaniu przeciętnie zapłacić trzeba 1605 zł (na miesiąc), przy czym znacznie więcej w centrum miasta – 2065 zł, najmniej zaś

[10] Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 roku, 2014. Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa 2014.

[11] Dane dostępne na początku lipca 2015 roku.

Tabela 26. Miesięczne przeciętne ofertowe ceny najmu mieszkań w Poznaniu według rejonu mieszkaniowego i liczby pokoi w mieszkaniu (zł)

Rejon	Ogółem	Liczba pokoi w mieszkaniu			
		1	2	3	4
Poznań	1605	1036	1479	2057	2532
Centrum	2065	1211	1828	2796	2941
Grunwald	1539	979	1398	2186	2668
Jeżyce	1542	981	1386	1919	2471
Piątkowo	1351	982	1360	1607	1967
Rataje	1458	1141	1400	1578	2144
Winogrady	1335	918	1339	1607	1731
Wilda	1431	953	1323	1703	2784

Źródło: opracowanie własne na podstawie otodom.pl.

na Winogradach – 1335 zł. Różnica wyniosła więc 730 zł, choć jak widać w tabeli 26, gdyby nie liczyć ofert w centrum miasta, rozpiętość ta byłaby znacznie niższa (207 zł).

Ceny zależne są jednak nie tylko od rejonu mieszkaniowego, ale również od wielkości mieszkania liczonej np. według kryterium „liczba pokoi". I tak, gdy przykładowo pod uwagę weźmie się mieszkania jednopokojowe – kawalerki, to relatywnie najdroższe były lokale usytuowane na Grunwaldzie – 1211 zł miesięcznie, najtańsze zaś są mieszkania na Winogradach – 918 zł/miesiąc. Różnica więc sięgnęła poziomu blisko 300 zł.

Z kolei w przypadku mieszkań większych:

– dwupokojowych, stosunkowo najdroższe są lokale oferowane w centrum Poznania (1828 zł), najtańsze zaś w rejonie Wildy (1323 zł) – rozpiętość pomiędzy wartościami maksymalnymi i minimalnymi sięga poziomu 505 zł;
– trzypokojowych – najwyższe ceny obserwuje się w centrum miasta (2057 zł), najniższe na Ratajach (1578 zł), rozpiętość 1218 zł;
– czteropokojowych – najwyższe ceny obserwuje się w centrum miasta (2941 zł), najniższe na Winogradach (1731 zł), rozpiętość 1210 zł.

Zróżnicowanie miesięcznych cen najmu można także zaobserwować w przypadku różnych klas powierzchniowych mieszkań. W pierwszej grupie lokali (o powierzchni do 38 m^2) widać, że względnie najdroższe są oferty z centrum miasta (przeciętna cena za miesięczny wynajem mieszkania sięga 1179 zł), zaś najtańsze są propozycje z Winograd (908 zł) – rozpiętość to 271 zł.

W kolejnych grupach zauważa się, że:

– w klasie lokali o powierzchni od 38 do 60 m^2 – najdroższe są oferty z centrum Poznania (1840 zł/miesiąc), najtańsze zaś z Wildy (1276 zł/miesiąc), ale warto zwrócić uwagę, że różnice cenowe w pozostałych rejonach są stosunkowo niewielkie (rozpiętość wynosi wówczas 163 zł);
– w klasie lokali o powierzchni od 60 do 90 m^2 ponownie najdroższe są propozycje z centrum miasta (2464 zł/miesiąc), najtańsze z Rataj (1597 zł/miesiąc); tu także obserwuje się znaczną różnicę pomiędzy centrum Poznania a pozo-

Tabela 27. Przeciętne ofertowe miesięczne ceny najmu mieszkań w Poznaniu według rejonu mieszkaniowego i powierzchni mieszkania (zł)

Rejon	Ogółem	Powierzchnia (w m²)			
		<38	38–60	60–90	90–110
Poznań	1605	1038	1459	1950	2905
Centrum	2065	1179	1840	2464	3352
Grunwald	1539	961	1343	1832	3081
Jeżyce	1542	985	1381	1892	2140
Piątkowo	1351	979	1370	1673	2000
Rataje	1458	1141	1439	1597	2767
Winogrady	1335	908	1374	1759	×
Wilda	1431	1041	1276	1666	2229

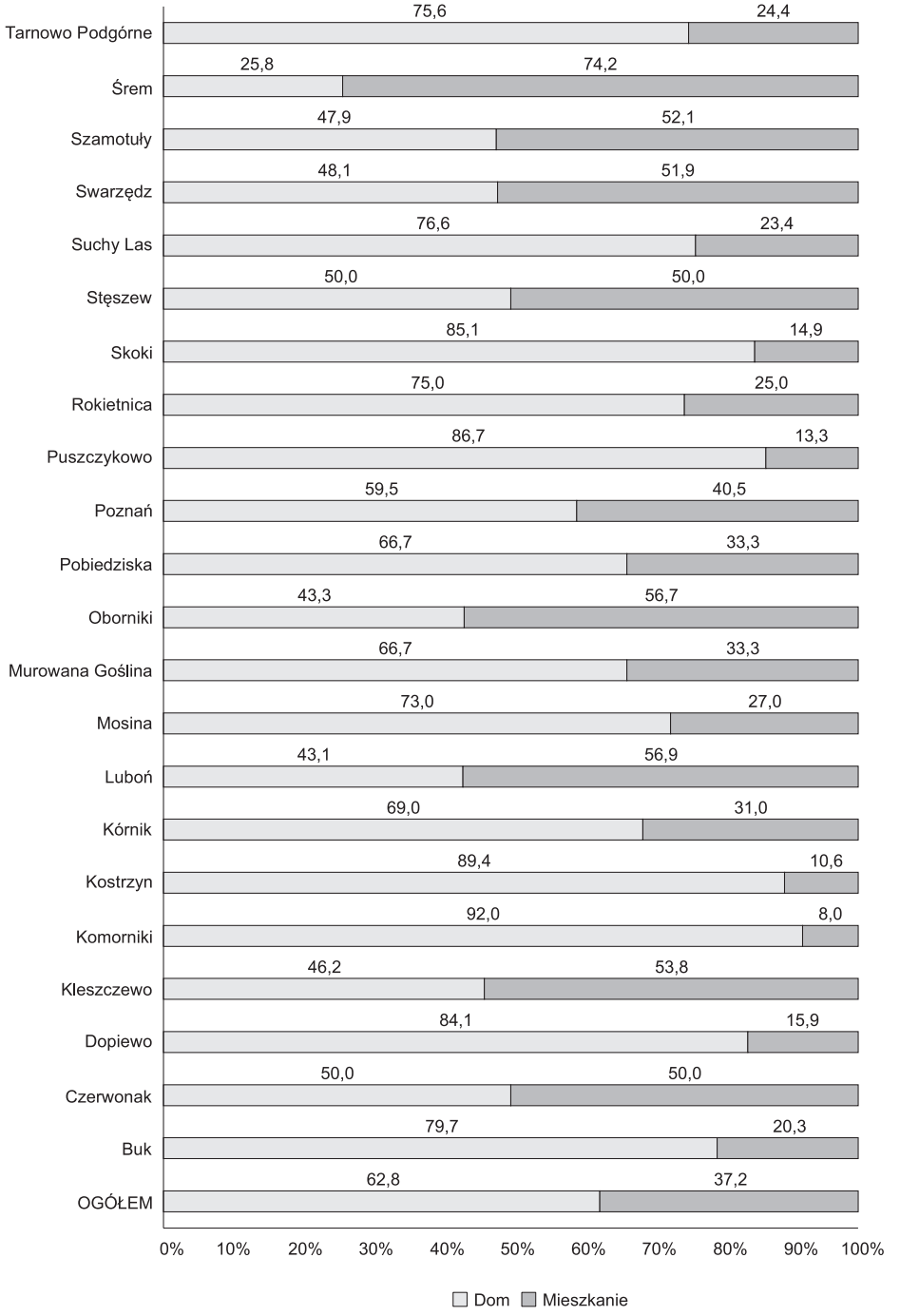
Źródło: opracowanie własne na podstawie otodom.pl.

stałymi rejonami – gdyby wyeliminować centrum z analizy, różnice pomiędzy rejonami sięgnęłyby niecałych 300 zł;
– w klasie lokali o powierzchni od 90 do 110 m² najwyższe ceny odnotowuje się w centrum miasta (przeciętnie 3352 zł/miesiąc), najniższe zaś na Piątkowie – 2000 zł/miesiąc. Warto zwrócić uwagę na rejon Grunwaldu, w którym miesięczne, przeciętne, ofertowe ceny wynajmu są zbliżone do centralnych (przeciętna 3081 zł/miesiąc).

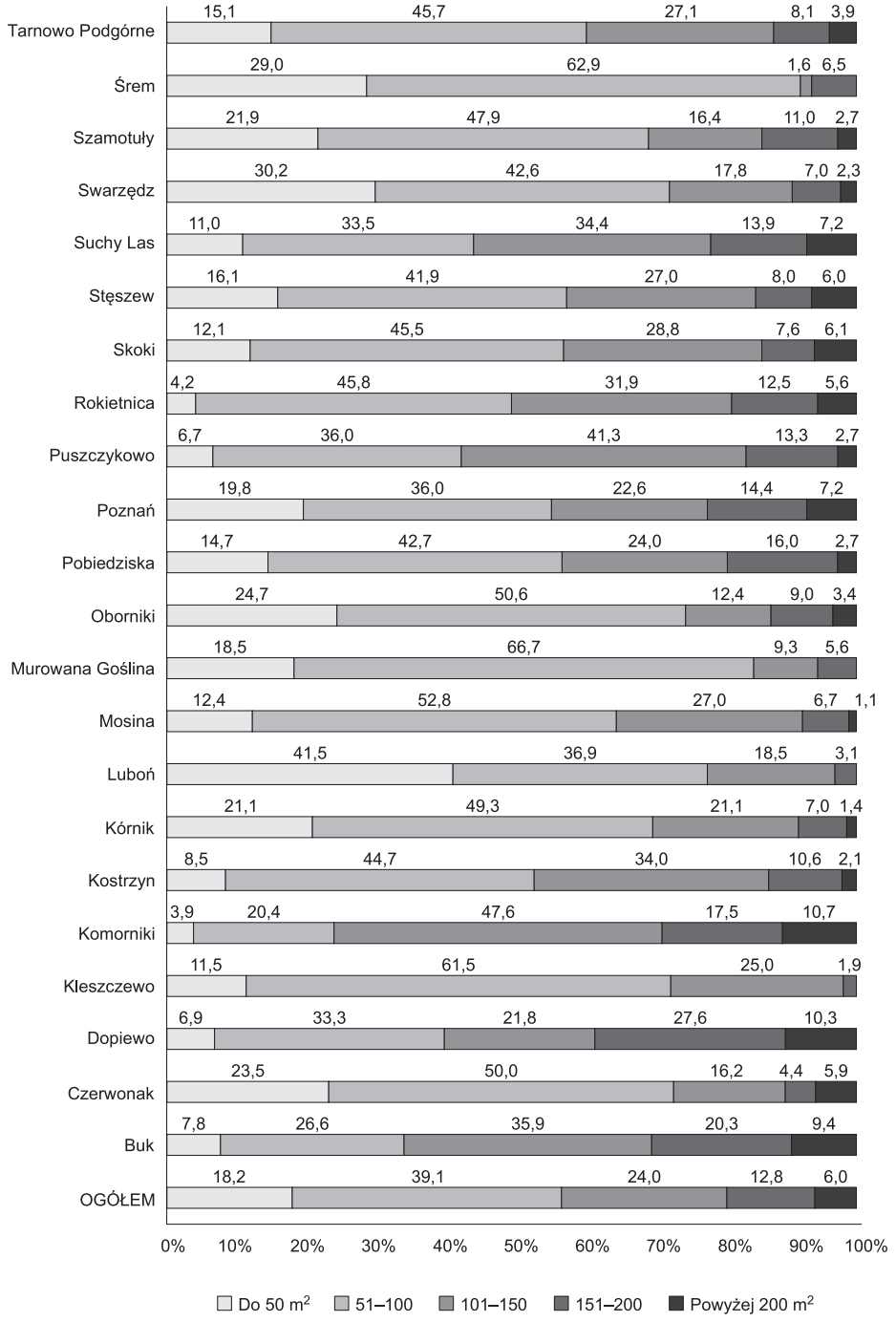
Zaprezentowane powyżej informacje mają jednak wyłącznie poglądowy charakter. Na wynajem mieszkania wpływ mają bowiem nie tylko czynniki takie, jak liczba pokoi w mieszkaniu oraz powierzchnia mieszkania. Z opinii specjalistów – pośredników w obrocie nieruchomościami (opinii o charakterze nieformalnym) – wynika, że w wielu sytuacjach dość duże znaczenie, a czasem i decydujące ma standard oferowanych do wynajmu lokali oraz to czy np. są umeblowane czy też kwestia ta pozostawiona jest do decyzji osoby obejmującej lokal w najem.

3.4. Analiza wybranych zjawisk mieszkaniowych na obszarze metropolitalnym

Gminy Metropolii Poznań różnią się pod względem typu zasobu mieszkaniowego (ryc. 19). Wśród gospodarstw domowych analizowanych w niniejszym badaniu większość respondentów zamieszkiwała w domach. Szczególnie duży odsetek takich osób (powyżej 80%) zanotowano w gminach Dopiewo, Komorniki, Kostrzyn, Puszczykowo i Skoki. Gminy, gdzie najwięcej respondentów zamieszkiwało budownictwo wielorodzinne (powyżej 50%), to Śrem (74%), Swarzędz, Oborniki, Luboń i Kleszczewo. Największy odsetek ankietowanych użytkuje mieszkania lub domy o powierzchni pomiędzy 50 a 100 m². Wśród gmin – najwięcej mieszkań do 50 m² deklarowali respondenci w Luboniu (42%), natomiast od 101 do 150 m² – w Buku (36%), Puszczykowie (41%), Kostrzynie (34%) i Suchym Lesie (34%). Ponad 10% ankietowanych z gmin Dopiewo i Komorniki deklaruje powierzchnię mieszkania lub domu przekraczającą 200 m² (ryc. 20).



Ryc. 19. Rodzaj budynku
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 20. Powierzchnia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Jeżeli chodzi o strukturę własnościową mieszkań i domów, w większości gmin dominuje pełna własność, która stanowi zazwyczaj co najmniej 50% struktury własności. Prawie 2/3 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Do gmin o odbiegającej od średniej strukturze własności należą Luboń i Stęszew, gdzie przeważają inne formy własności. Gminy o szczególnie dużym udziale mieszkań i domów obciążonych hipoteką to Tarnowo Podgórne (prawie 1/3 badanych gospodarstw domowych), Swarzędz (powyżej 1/5), Rokietnica (prawie 40%) i Pobiedziska (nieco ponad 1/5). Najem ma zazwyczaj niewielki udział w poszczególnych gminach, osiągając wartości kilkulub kilkunastoprocentowe. Wyjątkiem jest gmina Stęszew, gdzie dochodzi on do 30% struktury własności. Gminy, w których popularne są także inne formy własności, to: Puszczykowo (współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny), Mosina (przydział mieszkania społecznego TBS) oraz Luboń (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) (ryc. 21).

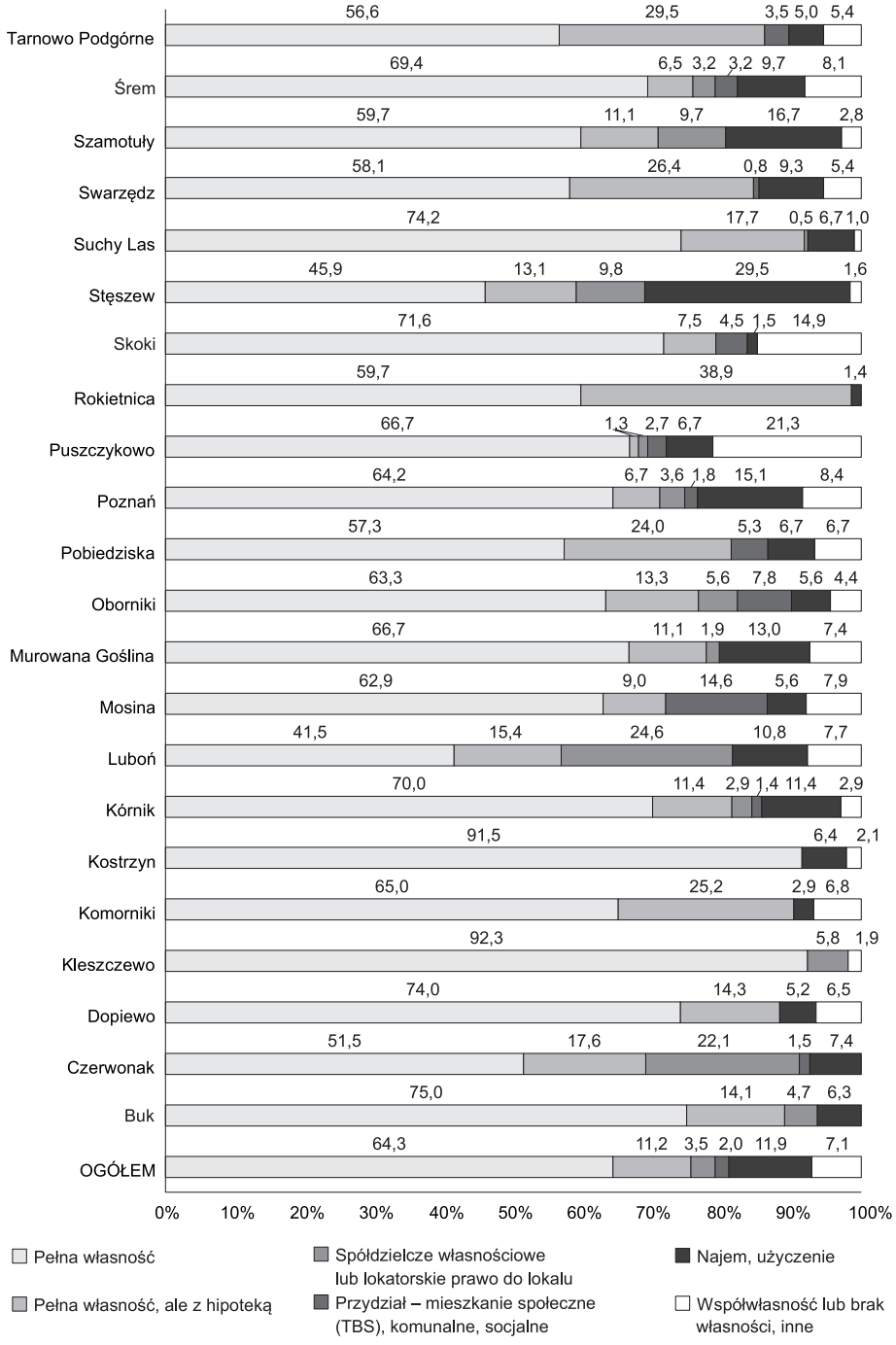
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości (78%) kuchnie jako osobne pomieszczenie. Relatywnie często aneks kuchenny zamiast osobnego pomieszczenia deklarowali respondenci (ponad 40%) w Komornikach, Swarzędzu i Rokietnicy (ryc. 22). Taki podział jest zazwyczaj związany z wielkością mieszkania lub domu, ale również ze stopniem jego nowości – w młodszych zasobach mieszkaniowych występuje raczej aneks kuchenny.

Wśród ankietowanych tylko niecały 1% badanych deklarował brak łazienki. Najczęściej w gospodarstwach domowych WC i łazienka są razem (47%). Odmienna sytuacja występuje w Puszczykowie, gdzie w miejscach zamieszkania zwykle jest kilka łazienek (52,0%), oraz w Kórniku, Rokietnicy, Suchym Lesie i Śremie, gdzie dominuje układ: osobno WC i łazienka (ryc. 23). Tutaj również można zauważyć zależność od powierzchni i wieku zasobu.

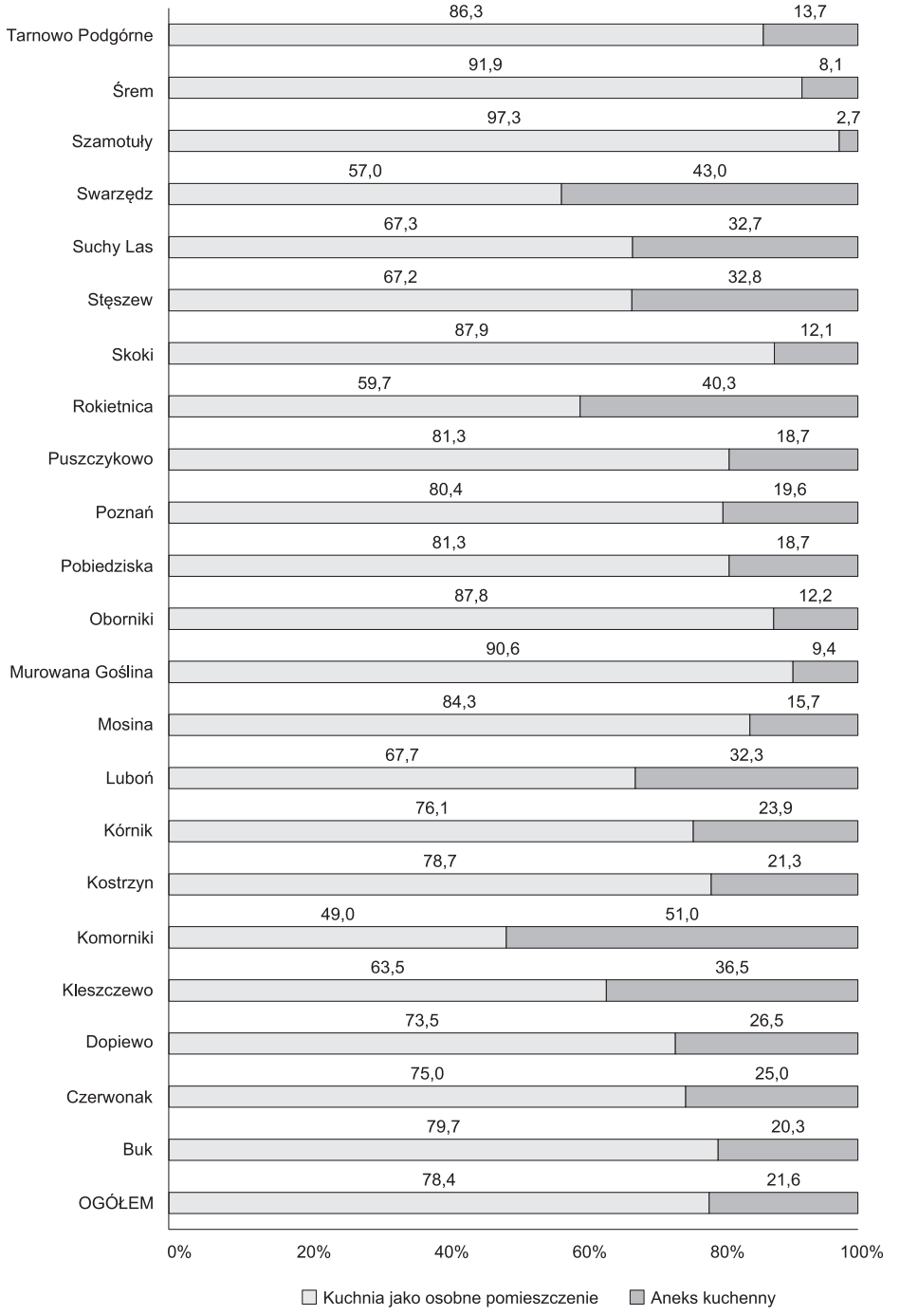
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają najczęściej centralne ogrzewane indywidualne (59%). W Kostrzynie, Kleszczewie oraz Tarnowie Podgórnym takie ogrzewanie deklarowało ponad 90% respondentów. Spośród gmin jedynie w Śremie przeważało centralne ogrzewanie zbiorowe (66%). Najwyższy udział ogrzewania piecami zaobserwowano w gminie Skoki (13%) (ryc. 24).

92% respondentów deklarowało na wyposażeniu swojego miejsca zamieszkania gaz, przy czym 15% z tej liczby stanowił gaz butlowy. Ponad 3/4 badanych jest podłączonych do sieci gazowej. W poszczególnych gminach udziały ankietowanych mających gaz (sieciowy lub butlowy) lub wykazujących jego brak były bardzo różne. W Swarzędzu, Czerwonaku i Szamotułach ponad 25% ankietowanych nie ma gazu (ryc. 25).

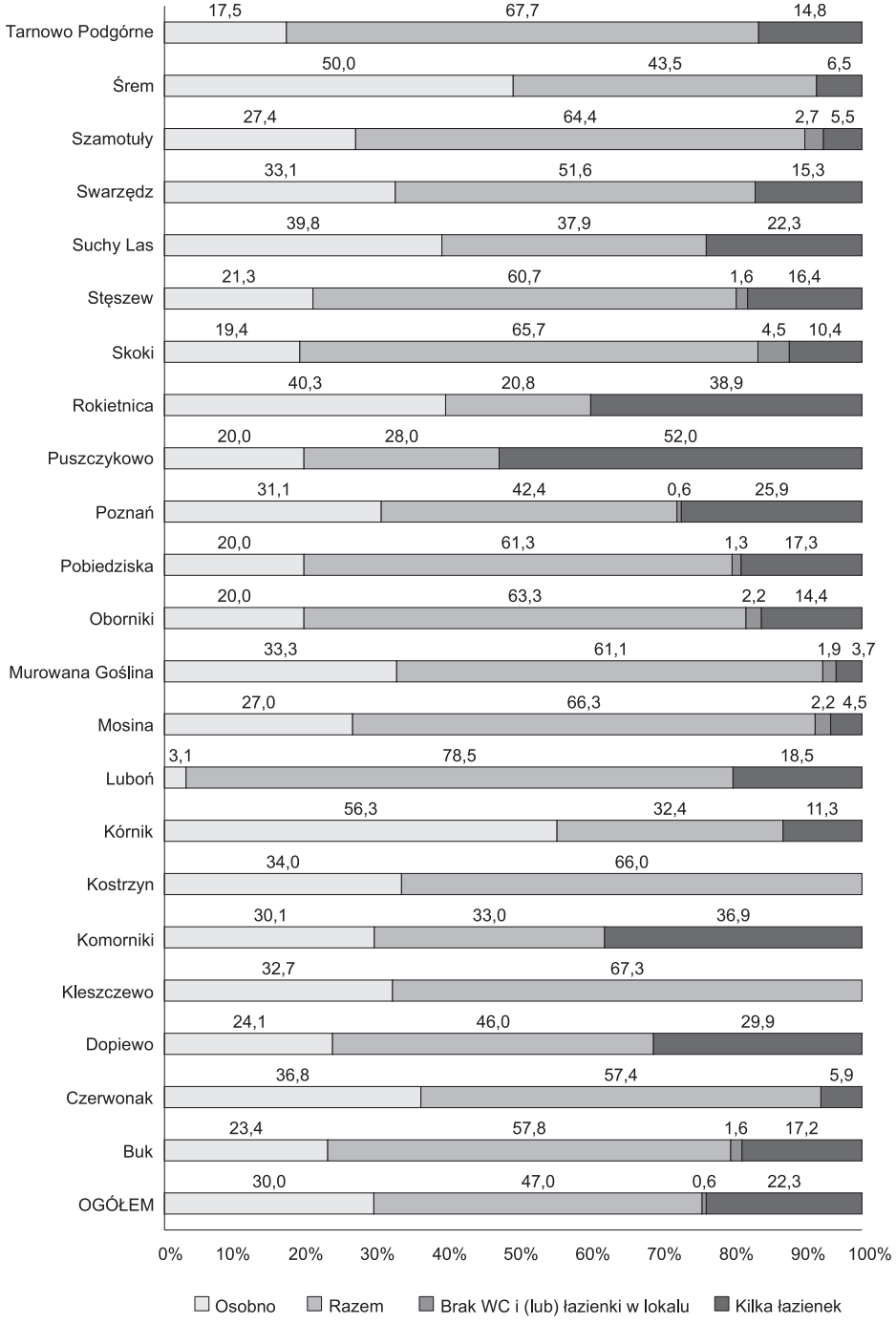
Najwięcej respondentów mieszka w domu jednorodzinnym (43%). Na drugim miejscu jako typ budynku występuje blok niski (24%), a na trzecim szeregowiec/bliźniak (22%). Poszczególne gminy różnią się znacznie w tym zakresie. Najwięcej ankietowanych mieszka w domu jednorodzinnym w Skokach (82%), a najmniej w Śremie (20%).



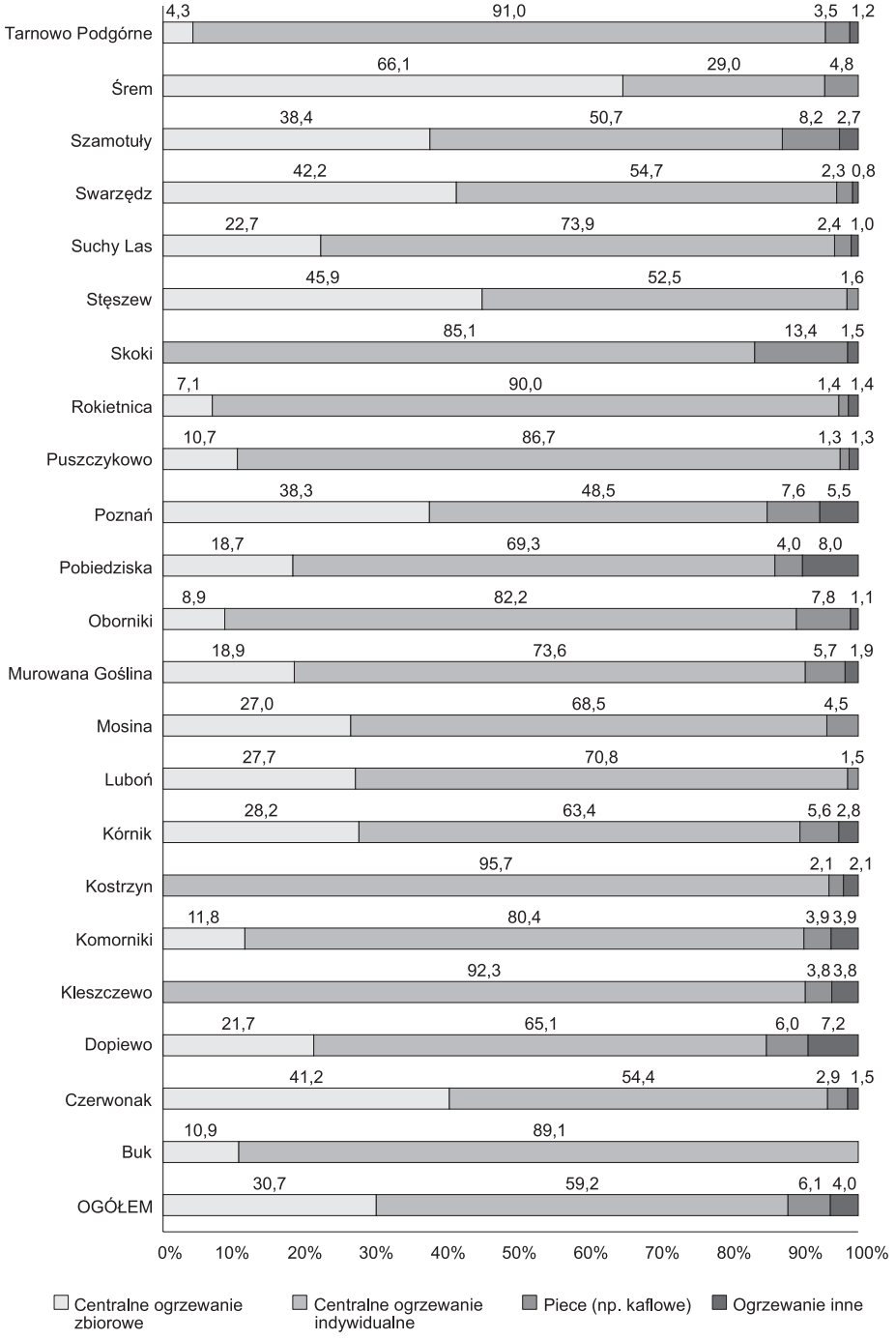
Ryc. 21. Forma własności
Źródło: opracowanie własne.



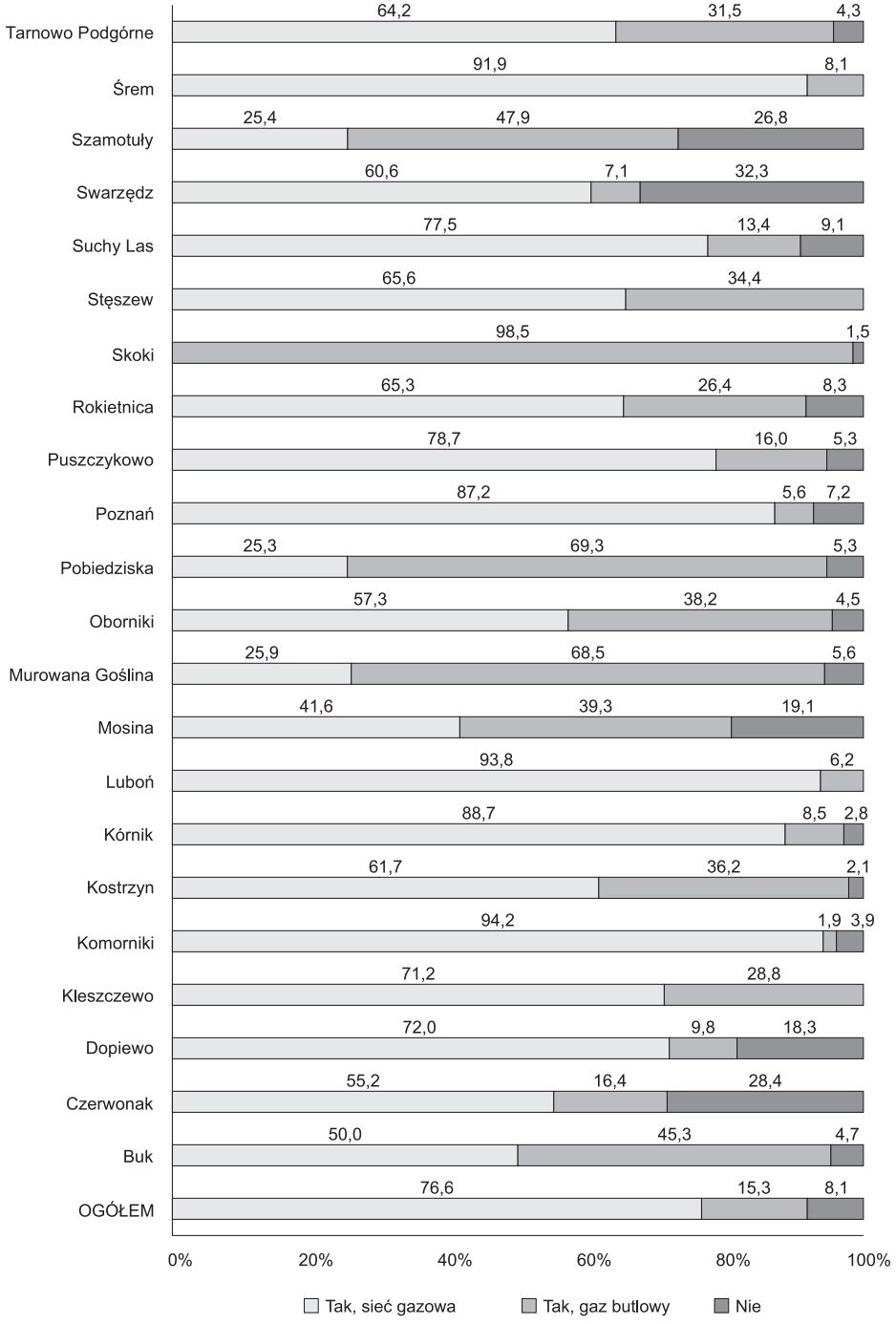
Ryc. 22. Wyposażenie domu – kuchnia
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 23. Wyposażenie domu – łazienka
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 24. Wyposażenie domu – ogrzewanie
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 25. Wyposażenie domu – gaz
Źródło: opracowanie własne.

Jeśli chodzi o poszczególne typy budynków (najczęściej zamieszkiwanych przez respondentów) i różnice pomiędzy gminami, to można powiedzieć, że w przypadku:

- domów jednorodzinnych – największy odsetek ankietowanych mieszka w nich w gminach: Skoki (82%), Pobiedziska (71%) oraz Kostrzyn i Tarnowo Podgórne (po 68%), najmniejszy zaś w gminach: Śrem (20%), Stęszew (29%) oraz Szamotuły (30%); różnice w odsetkach w tej kategorii zabudowy sięgają 62 punktów procentowych;
- bloków niskich (do 5 kondygnacji) – najwięcej ankietowanych mieszka w tego typu budynkach w gminach Śrem (63%), Luboń (56%) oraz Swarzędz (52%); najmniej zaś w Kleszczewie (2%), Kostrzynie (2%) oraz Skokach (3%); różnice w odsetkach w tej kategorii zabudowy sięgają 61 punktów procentowych;
- szeregowców/bliźniaków – największy odsetek mieszkających w tego typu zabudowie występuje w gminach: Kleszczewo (55%), Komorniki (43%) oraz Rokietnica (38%), najmniejszy zaś w: Czerwonaku (5%), Pobiedziskach (6%) i Kórniku (6%); różnice w odsetkach w tej kategorii sięgają 50 punktów procentowych;
- kamienic (typowych budynków w zabudowie śródmiejskiej, co najmniej 3-kondygnacyjnych) – najwyższy odsetek mieszka w nich w Obornikach (10%), Kórniku (9%) oraz w Szamotułach (8%), najniższy zaś w Tarnowie Podgórnym (1%), Swarzędzu (2%) oraz Kostrzynie (2%), przy czym w niektórych gminach nie odnotowano żadnego respondenta zamieszkującego ten typ zabudowy mieszkaniowej. Różnice w odsetkach w tej kategorii sięgają 10 punktów procentowych.

Uzyskane rezultaty wskazują, że w gminach występuje znacznie zróżnicowanie typów zabudowy (ryc. 26).

Stan techniczny budynku według gminy zamieszkania

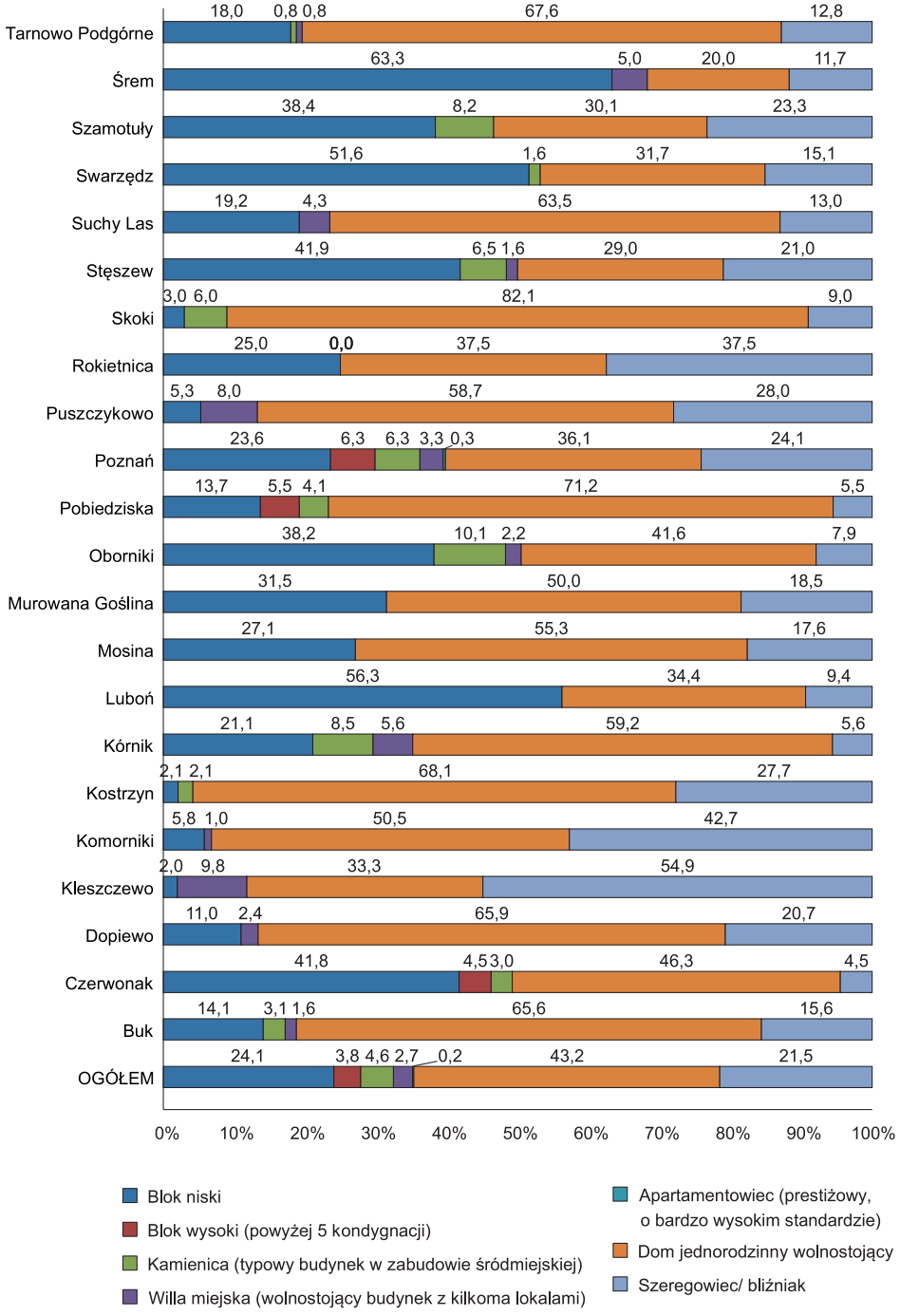
Według opinii ankieterów stan techniczny budynków zamieszkiwanych przez respondentów najczęściej jest dobry (63%). Od tej oceny odstają budynki w gminach Buk i Murowana Goślina, gdzie dominują obiekty o przeciętnym stanie technicznym (ryc. 27).

W przypadku stanu technicznego budynku warto wskazać gminy, w których stan techniczny był najlepszy, oraz te, w których był najgorszy.

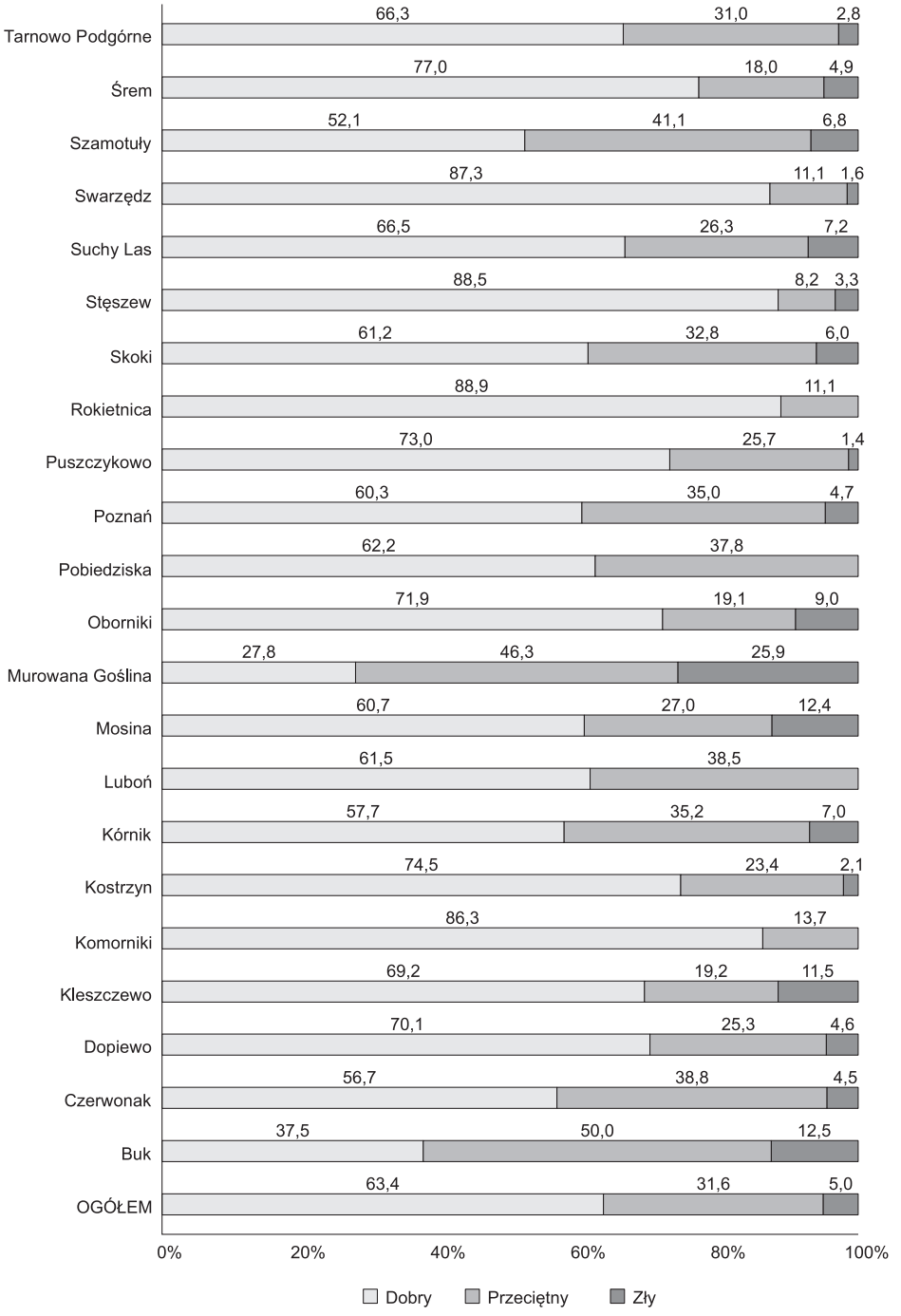
Biorąc więc pod uwagę kryterium dobrego stanu technicznego, stwierdzono, że najwyższy odsetek respondentów mieszka w tego typu budynkach w gminach: Rokietnica (89%), Stęszew (89%) oraz Swarzędz (87%). Najniższy zaś odsetek w: Murowanej Goślinie (28%), Buku (38%) oraz Szamotułach (52%).

Z kolei w przypadku tzw. przeciętnego stanu technicznego budynków najwyższy odsetek respondentów w tej kategorii odnotowano w Buku (50%), Murowanej Goślinie (46%) oraz Szamotułach (41%), najniższy zaś w: Stęszewie (8%), Swarzędzu (11%) oraz Rokietnicy (11%).

W ostatniej kategorii, dotyczącej budynków w złym stanie technicznym, najwyższy odsetek badanych zaobserwowano w Murowanej Goślinie (26%), Buku (13%) oraz Mosinie i Kleszczewie (po 12%), najniższy zaś w gminach Rokietnica,



Ryc. 26. Typ budynku
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 27. Stan techniczny budynku według gminy zamieszkania
Źródło: opracowanie własne.

Komorniki, Pobiedziska oraz Luboń, gdzie żaden z budynków zamieszkiwanych przez respondentów nie odznaczał się złym stanem technicznym.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu

Wśród ankietowanych przeważają opinie pozytywne (48%) lub bardzo pozytywne (36%) dotyczące ogólnego poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu. Wyróżniające się gminy to: Komorniki (60% ocen bardzo pozytywnych), Kleszczewo (48% ocen bardzo pozytywnych), Kostrzyn i Puszczykowo (po 45% ocen pozytywnych). W żadnej z gmin odsetek osób niezadowolonych nie przekracza 7%, natomiast bardzo niezadowolonych – 2%.

Dla pełniejszego obrazu zadowolenia i niezadowolenia z zajmowanego mieszkania zgrupowano osoby wyrażające opinie bardzo pozytywne i pozytywne (w jedną grupę) oraz bardzo negatywne i negatywne (w drugą grupę). Trzecią grupę stanowiły osoby o odczuciach ambiwalentnych.

I tak biorąc pod uwagę osoby wyrażające zadowolenie z zajmowanego mieszkania, najwyższy ich odsetek odnotowano w gminach: Komorniki (94%), Kleszczewo (92%), Swarzędz (91%) oraz Tarnowo Podgórne (90%) i Dopiewo (90%). Najniższe odsetki zadowolonych respondentów zaobserwowano w: Buku (64%), Stęszewie (65%) oraz Kórniku i Szamotułach (po 75%).

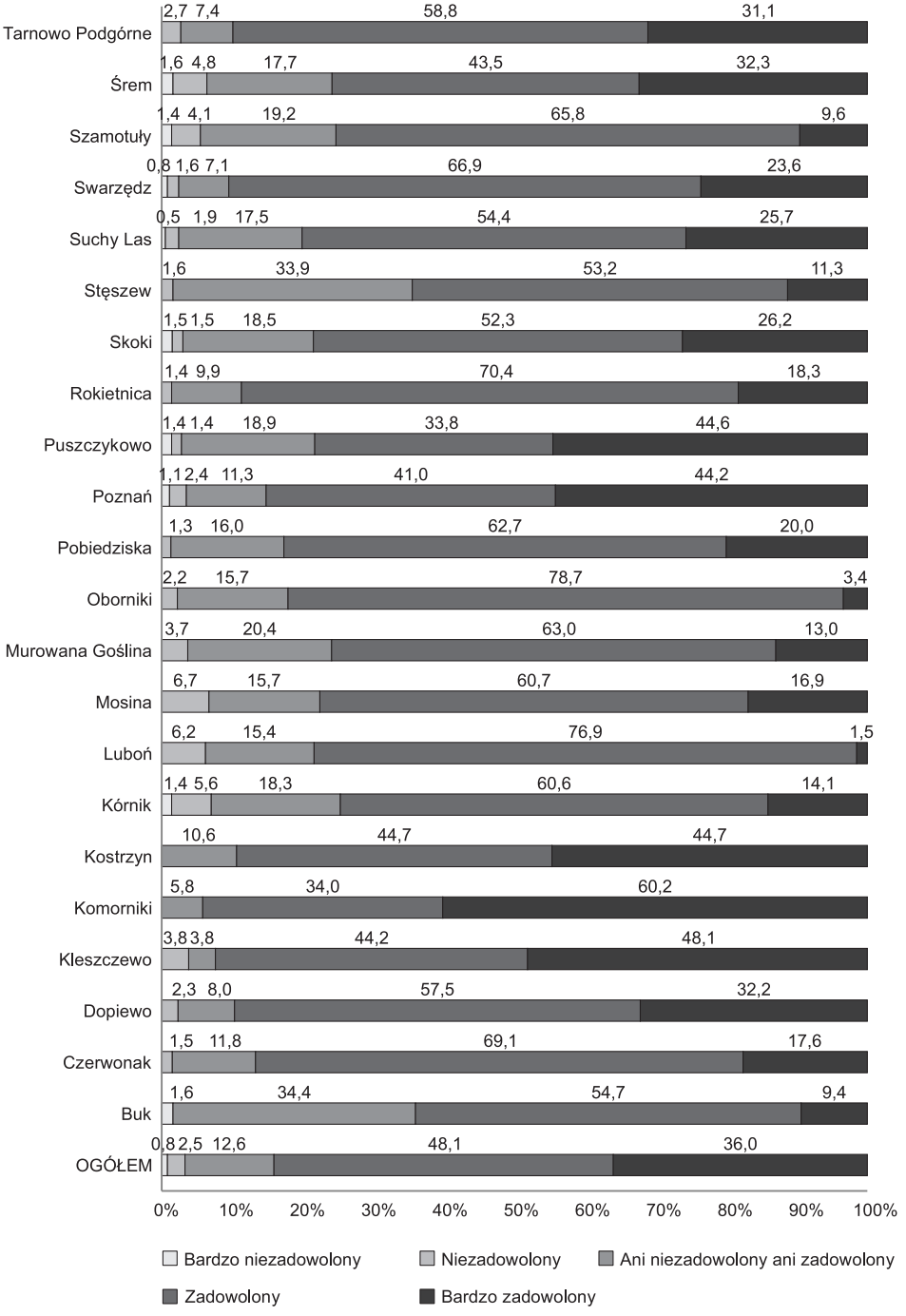
Po przeciwnej stronie znaleźli się respondenci, którzy wyrażali negatywne oceny. Choć jest ich zdecydowanie mniej (we wszystkich gminach), to najwyższe ich udziały odnotowano w: Kórniku (7%), Mosinie (7%), a także Śremie, Luboniu i Szamotułach (po 6%). W dwóch gminach odsetek ten zbliżony jest do 1% – Rokietnica i Pobiedziska, w dwóch także nie było respondentów niezadowolonych z zajmowanych mieszkań – Kostrzyn oraz Komorniki.

Jako uzupełnienie powyższych informacji można dodać, że najwyższe odsetki osób wahających się w ocenie zadowolenia ze swojego mieszkania odnotowano w: Buku (34%), Stęszewie (34%) oraz Murowanej Goślinie (20%), najniższe zaś zaobserwowano w: Kleszczewie (4%), Komornikach (6%), Swarzędzu (7%) oraz Tarnowie Podgórnym (7%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna oraz ogrzewanie) a 4,2 (jasność pomieszczeń i lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani w Murowanej Goślinie przeciętnie przyznają najniższą ocenę dla największej liczby cech (8 z 10) w porównaniu z innymi gminami. W 8 z 10 cech najwyższe przeciętnie oceny przyznają mieszkańcy gminy Komorniki.

Uzyskane rezultaty można pogłębić poprzez analizę średnich ocen według poszczególnych cech związanych z mieszkaniem/domem. I tak w przypadku:

1. lokalizacji – najwyższe średnie oceny odnotowano w Puszczykowie (ocena 4,5), Poznaniu (4,4) oraz gminach Kostrzyn (4,3) i Śrem (4,3), najniższe zaś w: Murowanej Goślinie (3,7), Mosinie (3,7) oraz Obornikach i Buku (średnie oceny na poziomie 3,8 punktu);
2. wyglądu budynku – najwyższe średnie oceny uzyskano w trzech gminach: Komorniki (4,4), Dopiewo (4,2) oraz Kostrzyn (4,1), Śrem (4,1) i Swarzędz



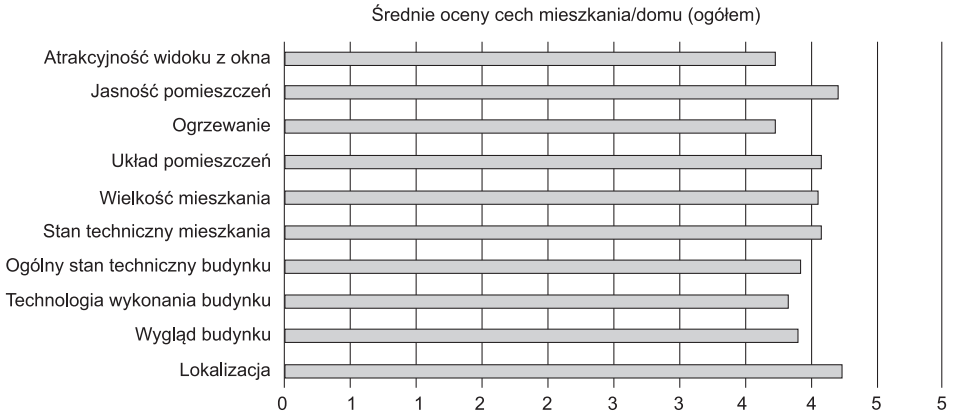
Ryc. 28. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

(4,1), najniższe zaś ponownie w Murowanej Goślinie (3,4), Buku (3,4) oraz Obornikach i Szamotułach (średnie oceny na poziomie 3,6 punktu);
3. technologii wykonania budynku – najwyższą średnią ocenę odnotowano w gminach Komorniki oraz Kostrzyn (oceny na poziomie 4,2 punktu), w czterech kolejnych po 4 punkty – w Dopiewie, Swarzędzu, Kleszczewie i Rokietnicy; z kolei najniższe oceny przypadły w udziale gminom: Murowana Goślina (3,3), Oborniki (3,4) oraz Czerwonak (3,4);
4. ogólnego stanu technicznego budynku – najwyższe oceny przypadły gminom: Komorniki (4,4), Kostrzyn (4,2) Dopiewo (4,1) oraz Swarzędz, Kleszczewo

Tabela 28. Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem

Wyszczególnienie	Lokalizacja	Wygląd budynku	Technologia wykonania budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Stan techniczny mieszkania	Wielkość mieszkania	Układ pomieszczeń	Ogrzewanie	Jasność pomieszczeń	Atrakcyjność widoku z okna
Ogółem	4,2	3,9	3,8	3,9	4,1	4,1	4,1	3,7	4,2	3,7
Buk	3,8	3,4	3,5	3,6	3,8	3,5	3,5	3,5	3,9	3,5
Czerwonak	3,9	3,7	3,4	3,6	3,8	3,3	3,3	3,4	3,7	3,5
Dopiewo	4,2	4,2	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	4,2	3,8
Kleszczewo	4,1	4,0	4,0	4,0	4,3	4,0	4,0	3,8	4,0	3,8
Komorniki	4,2	4,4	4,2	4,4	4,5	4,3	4,4	4,1	4,5	3,7
Kostrzyn	4,3	4,1	4,2	4,2	4,3	4,0	4,1	3,7	4,2	3,9
Kórnik	4,0	3,8	3,6	3,7	3,9	4,0	3,8	3,3	4,1	3,4
Luboń	3,9	3,8	3,9	3,9	4,1	3,3	3,8	3,7	3,8	3,2
Mosina	3,7	3,8	3,6	3,8	4,0	3,9	4,0	3,5	4,0	3,4
Murowana Goślina	3,7	3,4	3,3	3,6	3,7	3,4	3,4	3,1	3,7	3,2
Oborniki	3,8	3,6	3,4	3,6	3,8	3,7	3,7	3,8	3,9	3,3
Pobiedziska	3,9	3,8	3,8	3,8	3,9	3,8	3,8	3,9	4,0	3,7
Poznań	4,4	3,9	3,8	3,9	4,2	4,2	4,2	3,7	4,3	3,8
Puszczykowo	4,5	3,8	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1	3,5	4,3	4,1
Rokietnica	3,9	4,0	4,0	3,9	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0	3,7
Skoki	3,9	3,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,1	3,9	4,2	3,9
Stęszew	4,0	3,8	3,7	3,8	3,9	3,6	3,8	3,8	3,9	3,6
Suchy Las	4,0	3,9	3,9	3,9	4,0	3,9	4,0	3,9	4,2	3,8
Swarzędz	4,1	4,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	4,2	3,7
Szamotuły	3,9	3,6	3,7	3,6	3,9	3,8	3,8	3,7	3,9	3,6
Śrem	4,3	4,1	3,8	4,0	4,1	3,9	4,1	4,1	4,2	3,7
Tarnowo Podgórne	4,1	3,9	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	3,9	4,1	4,0

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 29. Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

i Śrem (po 4 punkty), najniższe zaś pięciu gminom, gdzie średnia ocena sięgnęła poziomu 3,6 punkty – są to gminy: Szamotuły, Buk, Czerwonak, Oborniki, Murowana Goślina;

5. stanu technicznego mieszkania – gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,5), Kostrzyn (4,3) oraz Kleszczewo (4,3), z najniższymi zaś: Buk (3,8), Czerwonak (3,8), Oborniki (3,8), Murowana Goślina (3,7);
6. wielkości mieszkania – jednostki z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,3), Poznań (4,2), a także Dopiewo, Swarzędz, Rokietnica i Puszczykowo (we wszystkich przypadkach przeciętna ocena sięgnęła poziomu 4,1 punktu), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,4), Luboń (3,3), Czerwonak (3,3);
7. układu pomieszczeń – najwyższe średnie oceny uzyskano w Komornikach (4,4) oraz Poznaniu (4,2), zaś w kolejnych ośmiu gminach średnie oceny kształtowały się na tym samym poziomie – 4,1 punktu; są to gminy: Dopiewo, Swarzędz, Rokietnica, Puszczykowo, Kostrzyn, Skoki, Tarnowo Podgórne, Śrem; najniższe zaś oceny cechowały: Buk (3,5), Murowaną Goślinę (3,4) oraz Czerwonak (3,3);
8. ogrzewania – gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,1), Śrem (4,1), a także Dopiewo (4,0), Swarzędz (4,0) oraz Rokietnica (4,0), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,1) oraz Kórnik (3,3) i Czerwonak (3,4);
9. jasności pomieszczeń – najwyższe przeciętne oceny odnotowano w: Komornikach (4,5), Poznaniu (4,3) oraz Puszczykowie (4,3); zaobserwowano także kilka gmin z ocenami na tym samym poziomie – 4,2 punktów: Śrem, Dopiewo, Swarzędz, Skoki, Suchy Las, Kostrzyn; z kolei najniższe noty stały się udziałem gmin: Murowana Goślina (3,7) oraz Czerwonak (3,7) i Luboń (3,8);
10. atrakcyjności widoku z okna – gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Puszczykowo (4,1), Tarnowo Podgórne (4,0) oraz Skoki i Kostrzyn (po 3,9

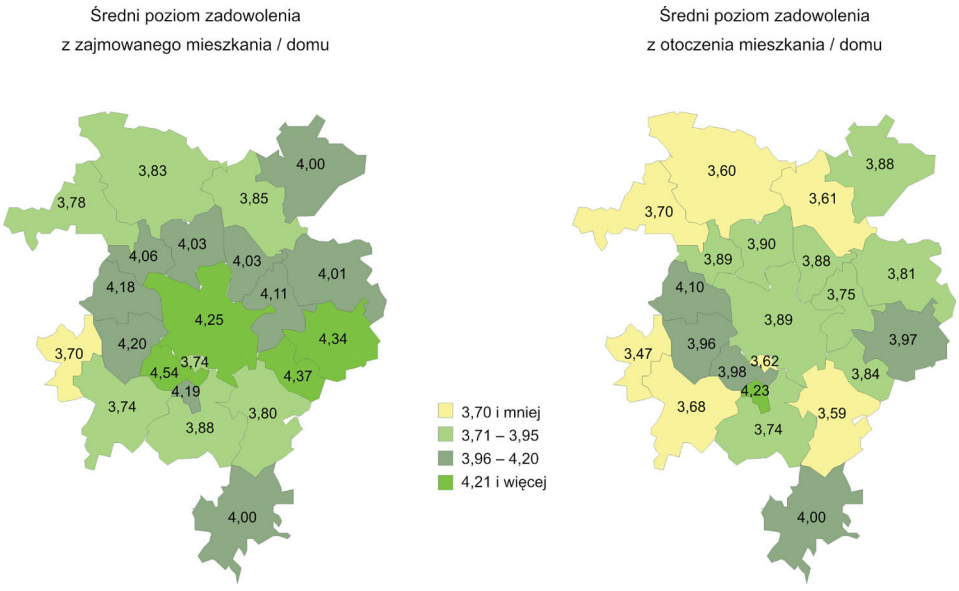
punktu), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,2) oraz Luboń (3,2) i Oborniki (3,3).

Biorąc pod uwagę powyższe, poszczególne czynniki związane z mieszkaniem/domem, relatywnie wyżej oceniano w takich gminach, jak: Komorniki, Kostrzyn, Swarzędz, Śrem, Puszczykowo, gorzej zaś w: Murowanej Goślinie, Czerwonaku i Buku.

Wśród ankietowanych przeważają opinie pozytywne (53%) lub bardzo pozytywne (22%) dotyczące ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania lub domu. Opinie ani niezadowolony, ani zadowolony przedstawia 19% respondentów. Tylko 7% opinii to zdania negatywne. Powyżej 20% opinii bardzo pozytywnych zaobserwowano w: Puszczykowie (39%), Komornikach (37%), Śremie (27%), Poznaniu (26%), Dopiewie i Tarnowie Podgórnym (po 25%). W żadnej z gmin odsetek osób niezadowolonych nie przekracza 8%, natomiast bardzo niezadowolonych – 4%.

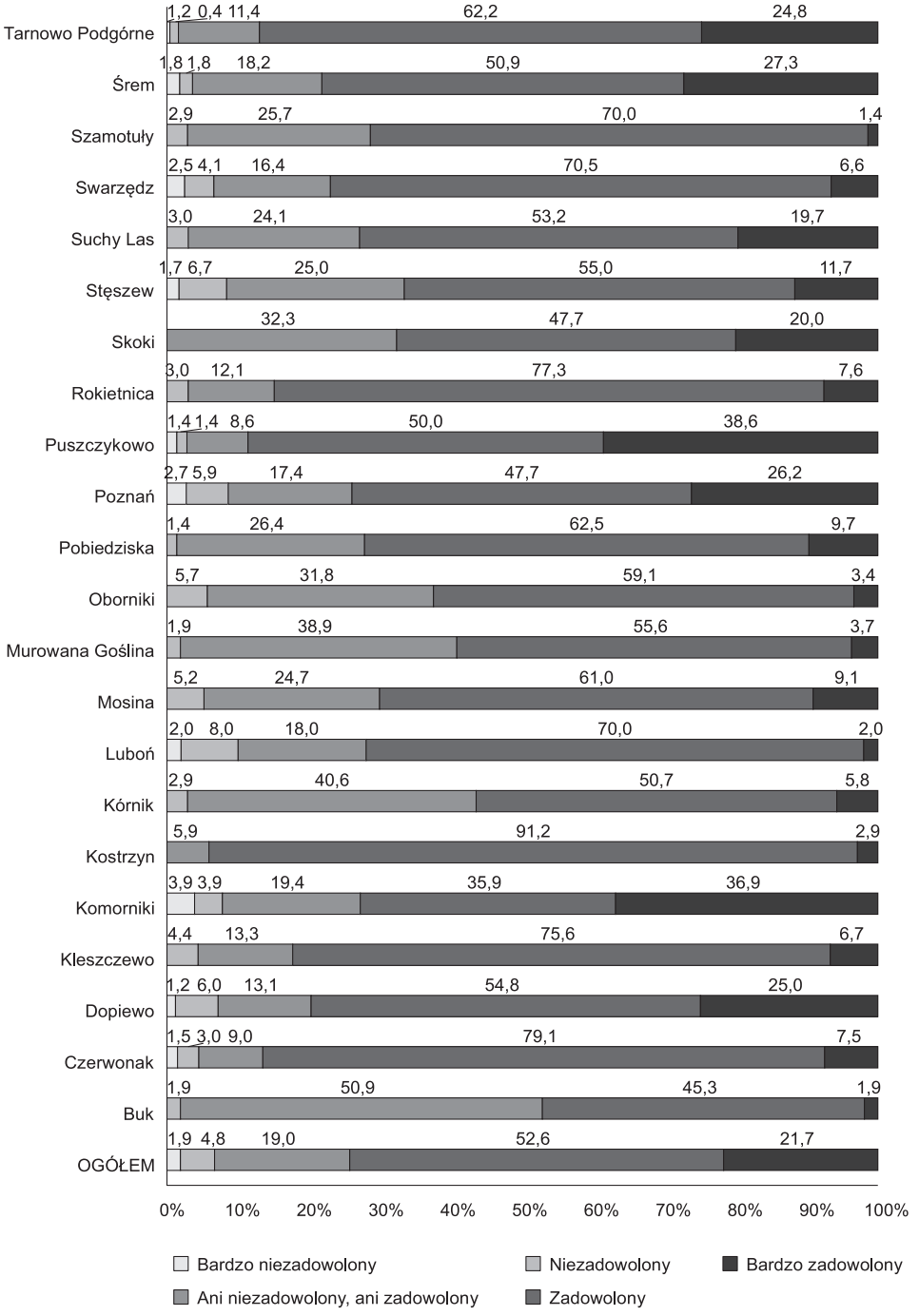
Dla pełniejszego obrazu zadowolenia i niezadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, podobnie jak w przypadku ocen zadowolenia z zajmowanego mieszkania, zgrupowano osoby wyrażające opinie bardzo pozytywne i pozytywne (w jedną grupę) oraz bardzo negatywne i negatywne (w drugą grupę). Trzecią grupę stanowiły osoby o odczuciach ambiwalentnych (ryc. 30, 31).

I tak biorąc pod uwagę osoby wyrażające zadowolenie z otoczenia mieszkania, najwyższy ich odsetek odnotowano w gminach: Kostrzyn (94%), Puszczykowo (89%) oraz Tarnowo Podgórne i Czerwonak (po 87% tego rodzaju ocen).



Ryc. 30. Ogólny poziom zadowolenia z mieszkania/domu i jego otoczenia w ujęciu przestrzennym

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 31. Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Najniższe odsetki zadowolonych respondentów zaobserwowano w: Buku (47%), Kórniku (57%) oraz Murowanej Goślinie (59%).

Po przeciwnej stronie znaleźli się respondenci, którzy wyrażali negatywne oceny. Choć jest ich zdecydowanie mniej (we wszystkich jednostkach), to najwyższe ich udziały odnotowano w: Luboniu (10%), Poznaniu (9%) oraz Stęszewie i Komornikach (po 8%). W jednej gminie (Pobiedziska) odsetek ten zbliżony jest do 1%, w dwóch (gminy Kostrzyn i Skoki) nie było respondentów niezadowolonych z otoczenia mieszkania.

Jako uzupełnienie powyższych informacji można dodać, że najwyższe odsetki osób wahających się w ocenie zadowolenia z otoczenia mieszkania odnotowano w Buku (51%), Kórniku (41%), Murowanej Goślinie (39%) oraz Skokach i Obornikach (po 32% ankietowanych), najniższe zaś zaobserwowano w: Kostrzynie (6%), Puszczykowie (9%) oraz Czerwonaku (9%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania lub domu wahają się między 2,8 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bezpieczeństwo okolicy) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani w Mosinie i Skokach przeciętnie przyznają najniższą ocenę największej liczby cech (po 4 z 16) w porównaniu z innymi gminami. 6 z 16 cech najwyższe przeciętnie oceny przyznają mieszkańcy Puszczykowa.

Uzyskane rezultaty można pogłębić poprzez analizę średnich ocen według poszczególnych cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu. W każdej z cech wskazano gminy liderujące pod względem średnich ocen oraz odznaczające się ocenami relatywnie gorszymi. Poszczególne cechy to:

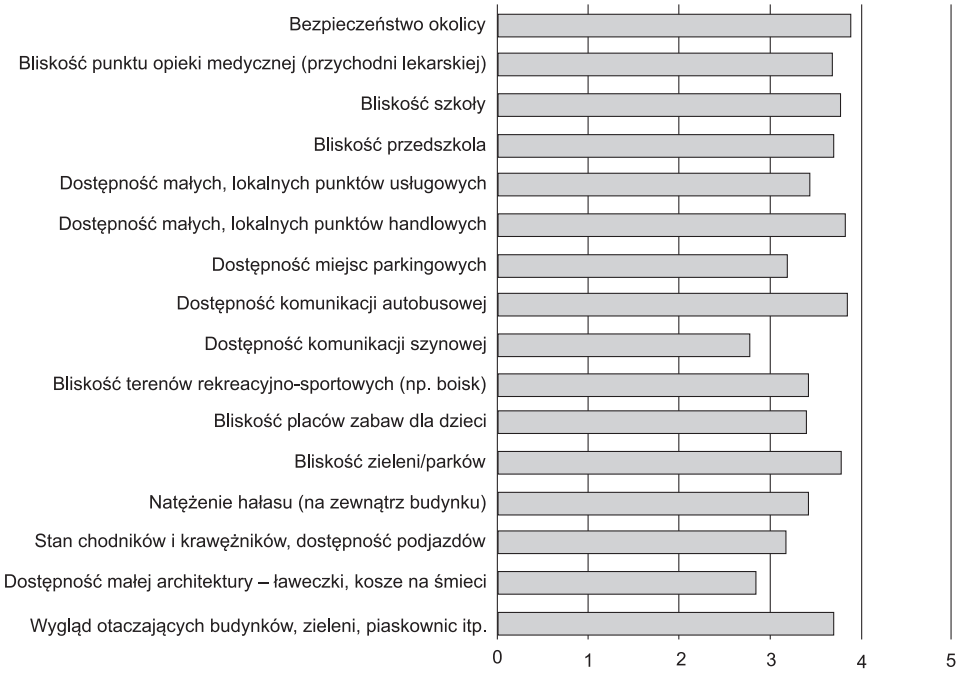
- wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp. – gminy liderujące w tym zakresie to: Puszczykowo (4,1), Śrem (4,0) oraz Tarnowo Podgórne (4,0), najniższe przeciętne oceny uzyskały zaś Mosina (3,3), Oborniki (3,3) oraz Murowana Goślina (2,8);
- dostępność małej architektury – ławeczki, kosze na śmieci, a więc czynnik, który w wielu gminach jest dość nisko oceniany – gminy z najwyższymi ocenami: Tarnowo Podgórne (3,8), Śrem (3,7), Suchy Las (3,4), gminy z najniższymi ocenami: Buk (2,6), Skoki (2,4), Murowana Goślina (2,4);
- stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów – czynnik, który również w wielu gminach podlegał relatywnie gorszym ocenom – gminy z najwyższymi ocenami: Tarnowo Podgórne (3,8), Śrem (3,8), Suchy Las (3,6) i Szamotuły (3,6), gminy z najniższymi ocenami: Skoki (2,7), Mosina (2,6), Murowana Goślina (2,4);
- natężenie hałasu (na zewnątrz budynku) – gminy z najwyższymi ocenami: Rokietnica (3,9), Śrem (3,8), Skoki (3,8); gminy z najniższymi ocenami: Luboń (3,2), Oborniki (3,1), Mosina (2,8);
- bliskość zieleni/parków – cecha istotna dla wielu badanych – gminy z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,7), Tarnowo Podgórne (4,0), Suchy Las (4,0) oraz Śrem (4,0), gminy z najniższymi ocenami: Kleszczewo (3,3), Oborniki (3,1) i Luboń (2,9);

Tabela 29. Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

Wyszczególnienie	Wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp.	Dostępność małej architektury – ławeczki, kosze na śmieci	Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	Bliskość zieleni/parków	Bliskość placów zabaw dla dzieci	Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	Dostępność komunikacji szynowej	Dostępność komunikacji autobusowej	Dostępność miejsc parkingowych	Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych	Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych	Bliskość przedszkola	Bliskość szkoły	Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej)	Bezpieczeństwo okolicy
Ogółem	3,7	2,9	3,2	3,4	3,8	3,4	3,4	2,8	3,9	3,2	3,8	3,4	3,7	3,8	3,7	3,9
Buk	3,4	2,6	2,7	3,6	3,4	2,8	2,9	2,0	2,9	2,8	3,4	3,1	3,2	3,2	3,2	3,9
Czerwonak	3,4	3,1	3,1	3,7	3,8	3,1	3,3	3,4	3,5	3,1	3,4	3,1	3,1	3,2	3,4	3,8
Dopiewo	3,7	3,0	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5	1,6	3,3	3,0	4,0	3,5	3,9	4,0	4,0	4,0
Kleszczewo	3,6	3,0	3,0	3,6	3,3	3,5	3,6	1,1	3,8	4,0	3,5	2,7	3,5	3,5	3,4	4,1
Komorniki	3,8	2,8	3,4	3,5	3,6	3,0	3,1	1,3	3,3	3,7	3,6	2,8	3,8	3,9	3,9	4,0
Kostrzyn	3,9	2,6	3,4	3,7	3,3	3,3	3,3	3,9	3,6	3,1	4,2	3,6	4,0	4,1	3,2	4,0
Kórnik	3,6	3,0	3,4	3,4	3,4	3,0	3,3	1,2	3,6	3,2	3,6	3,2	3,4	3,8	3,7	3,8
Luboń	3,4	3,0	3,1	3,2	2,9	3,8	3,1	2,4	3,9	2,6	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Mosina	3,3	2,7	2,6	2,8	3,7	3,2	2,6	1,2	3,2	2,0	3,3	2,6	3,2	3,3	2,7	3,2
Murowana Goślina	2,8	2,4	2,4	3,6	3,7	3,0	3,1	2,7	3,2	2,9	3,5	3,3	3,4	3,3	3,3	3,8
Oborniki	3,3	2,7	3,0	3,1	3,1	3,0	2,8	2,6	3,4	3,0	3,1	2,6	3,0	2,9	2,9	3,5

Wyszczególnienie	Wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp.	Dostępność małej architektury – ławeczki, kosze na śmieci	Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	Bliskość zieleni/parków	Bliskość placów zabaw dla dzieci	Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	Dostępność komunikacji szynowej	Dostępność komunikacji autobusowej	Dostępność miejsc parkingowych	Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych	Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych	Bliskość przedszkola	Bliskość szkoły	Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej)	Bezpieczeństwo okolicy
Pobiedziska	3,5	3,0	3,0	3,5	3,4	3,3	3,3	3,0	2,8	3,1	3,5	3,3	3,5	3,5	3,3	3,5
Poznań	3,7	2,7	3,1	3,4	3,9	3,5	3,5	3,1	4,1	3,2	3,9	3,5	3,9	3,9	3,8	3,9
Puszczykowo	4,1	2,7	3,0	3,6	4,7	3,6	4,0	3,8	4,2	3,9	3,9	3,7	4,0	4,3	4,0	4,0
Rokietnica	3,5	3,1	3,0	3,9	3,7	3,4	3,2	3,1	3,6	3,3	3,9	3,8	3,6	3,6	3,5	3,7
Skoki	3,4	2,4	2,7	3,8	3,5	2,3	2,3	3,0	3,0	3,1	3,3	3,1	3,1	3,0	2,9	4,1
Stęszew	3,6	3,1	3,4	3,4	3,5	3,4	3,4	3,6	3,6	3,7	4,0	3,8	3,6	3,6	4,1	4,1
Suchy Las	3,8	3,4	3,6	3,7	4,0	3,4	3,6	2,0	3,5	3,2	3,7	3,5	3,3	3,4	3,6	4,0
Swarzędz	3,5	3,1	3,3	3,2	3,5	3,4	3,4	2,5	4,1	3,0	3,8	3,5	3,7	3,8	3,7	4,0
Szamotuły	3,6	3,2	3,6	3,6	3,7	3,5	3,9	2,5	3,4	3,6	3,7	3,6	3,4	3,6	3,7	3,8
Śrem	4,0	3,7	3,8	3,8	4,0	3,7	3,6	2,6	3,9	3,6	4,1	3,8	4,0	4,1	3,8	4,3
Tarnowo Podgórne	4,0	3,8	3,8	3,5	4,0	3,7	3,7	2,0	4,0	3,8	3,9	3,8	3,5	3,6	3,8	4,2

Źródło: opracowanie własne.



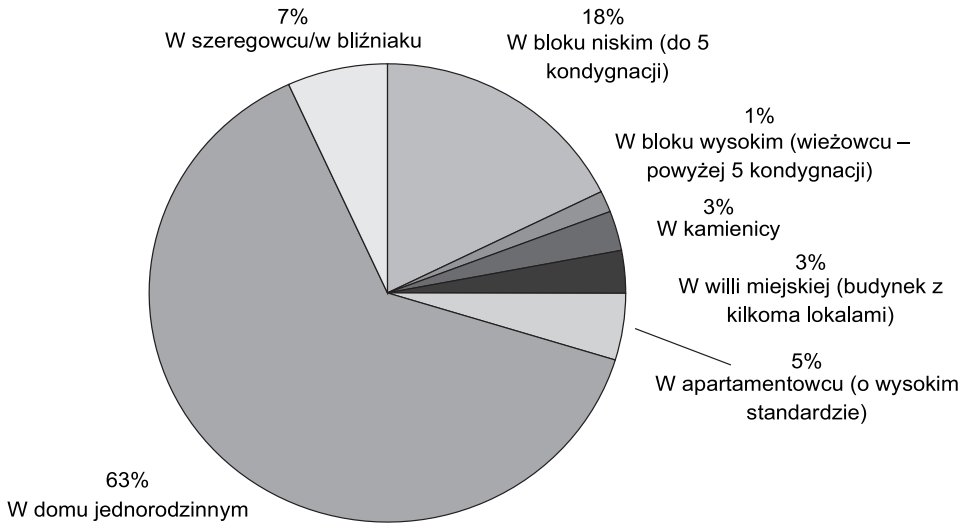
Ryc. 32. Średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

- bliskość placów zabaw dla dzieci – gminy z najwyższymi ocenami: Luboń (3,8), Śrem (3,7), Tarnowo Podgórne (3,7), gminy z najniższymi ocenami: Murowana Goślina, Komorniki, Kórnik i Oborniki (średnie we wszystkich tych gminach na poziomie 3,0 punktu), a także Buk (2,8) oraz Skoki (2,3);
- bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk) – gminy z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,0), Szamotuły (3,9) i Tarnowo Podgórne (3,7), gminy z najniższymi ocenami: Oborniki (2,8), Mosina (2,6) oraz Skoki (2,3);
- dostępność komunikacji szynowej – gminy z najwyższymi ocenami: Kostrzyn (3,9), Puszczykowo (3,8), Stęszew (3,6), gminy z najniższymi ocenami: Komorniki (1,3), Kórnik oraz Mosina (w obu przypadkach ocena na poziomie 1,2 punktu), Kleszczewo (1,1);
- dostępność komunikacji autobusowej – jednostki z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,2), Poznań (4,1), Swarzędz (4,1), a także Tarnowo Podgórne (4,0), gminy z najniższymi ocenami: Skoki (3,0), Buk (2,9) oraz Pobiedziska (2,8);
- dostępność miejsc parkingowych – gminy z najwyższymi ocenami: Kleszczewo (4,0), Puszczykowo (3,9), Tarnowo Podgórne (3,8), gminy z najniższymi ocenami: Buk (2,8), Luboń (2,6), Mosina (2,0);
- dostępność małych, lokalnych punktów handlowych – gminy z najwyższymi ocenami: Kostrzyn (4,2), Śrem (4,1), Luboń (4,1), gminy z najniższymi ocenami: Skoki (3,3), Mosina (3,3) oraz Oborniki (3,1);

- dostępność małych, lokalnych punktów usługowych – gminy z najwyższymi ocenami: Luboń (4,0), Śrem, Stęszew, Tarnowo Podgórne i Rokietnica (przeciętne oceny na poziomie 3,8 punktu), gminy z najniższymi ocenami to: Kleszczewo (2,7), Mosina (2,6), Oborniki (2,6);
- bliskość przedszkola – gminy z najwyższymi ocenami: Luboń (4,0), Śrem (4,0), Puszczykowo (4,0) oraz Kostrzyn (4,0), zaś gminy z najniższymi ocenami: Czerwonak (3,1), Skoki (3,1), Oborniki (3,0);
- bliskość szkoły – gminy z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,3), Śrem (4,1), Kostrzyn (4,1), gminy z najniższymi ocenami: Czerwonak (3,2), Skoki (3,0), Oborniki (2,9);
- bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej) – gminy z najwyższymi ocenami: Stęszew (4,1), Puszczykowo (4,0), Luboń (4,0) i Dopiewo (4,0), gminy z najniższymi ocenami: Skoki (2,9), Oborniki (2,9) oraz Mosina (2,7);
- bezpieczeństwo okolicy – cecha kluczowa dla wielu respondentów – gminy z najwyższymi ocenami: Śrem (4,3), Tarnowo Podgórne (4,2), Stęszew, Kleszczewo i Skoki (przeciętna ocena na poziomie 4,1 punktu), gminy z najniższymi ocenami: Pobiedziska (3,5), Oborniki (3,5) oraz Mosina (3,2).

Typ nowego mieszkania/domu

Najpopularniejszym wśród ankietowanych rodzajem zabudowy dla nowego mieszkania lub domu jest dom jednorodzinny, który jako swój pierwszy wybór wskazuje prawie 2/3 badanych (63% respondentów). Blisko co piąty (18%) ankietowany chciałby zamieszkać w niskim bloku (do 5 kondygnacji), a niemal co czternasty w szeregowcu/bliźniaku (ryc. 33).



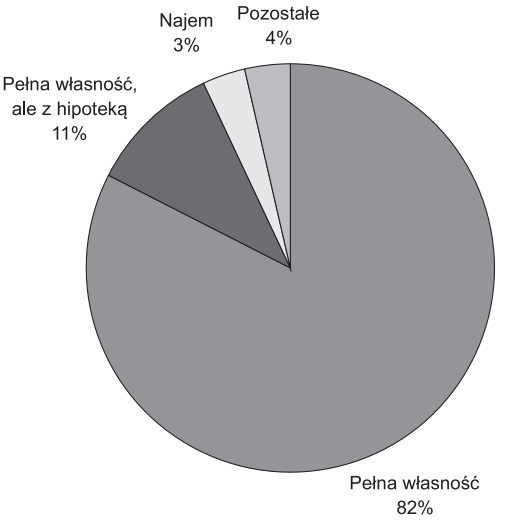
Ryc. 33. Typ nowego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Jeśli idzie o te rezultaty, to nie budzą one ani zastrzeżeń, ani zaskoczenia. W wielu badaniach uzyskano podobne wyniki, dające prym domowi jednorodzinnemu. Można powiedzieć, że w tym zakresie decydują czynniki o charakterze pozaekonomicznym, związane raczej z potrzebami natury psychologicznej. Inną kwestią zaś jest, na ile wybór ten zrealizuje się w przyszłości, bowiem wiele jest sytuacji rynkowych, w których ze względu na czynnik ekonomiczny (możliwości finansowe), należy dokonać innego wyboru – np. kupić mieszkanie w bloku.

Warto także zwrócić uwagę, że w przypadku braku możliwości zamieszkania w domu jednorodzinnym pojawia się opcja zamieszkania w lokalu usytuowanym w budynku nisko kondygnacyjnym (do 4. piętra). Budynki tego typu są z reguły chętniej wybierane przez nabywców mieszkań na rynku nieruchomości, bowiem dają poczucie ograniczonej liczby sąsiadów, a co za tym idzie, nadzieję na ochronę pewnej prywatności i komfortu zamieszkiwania.

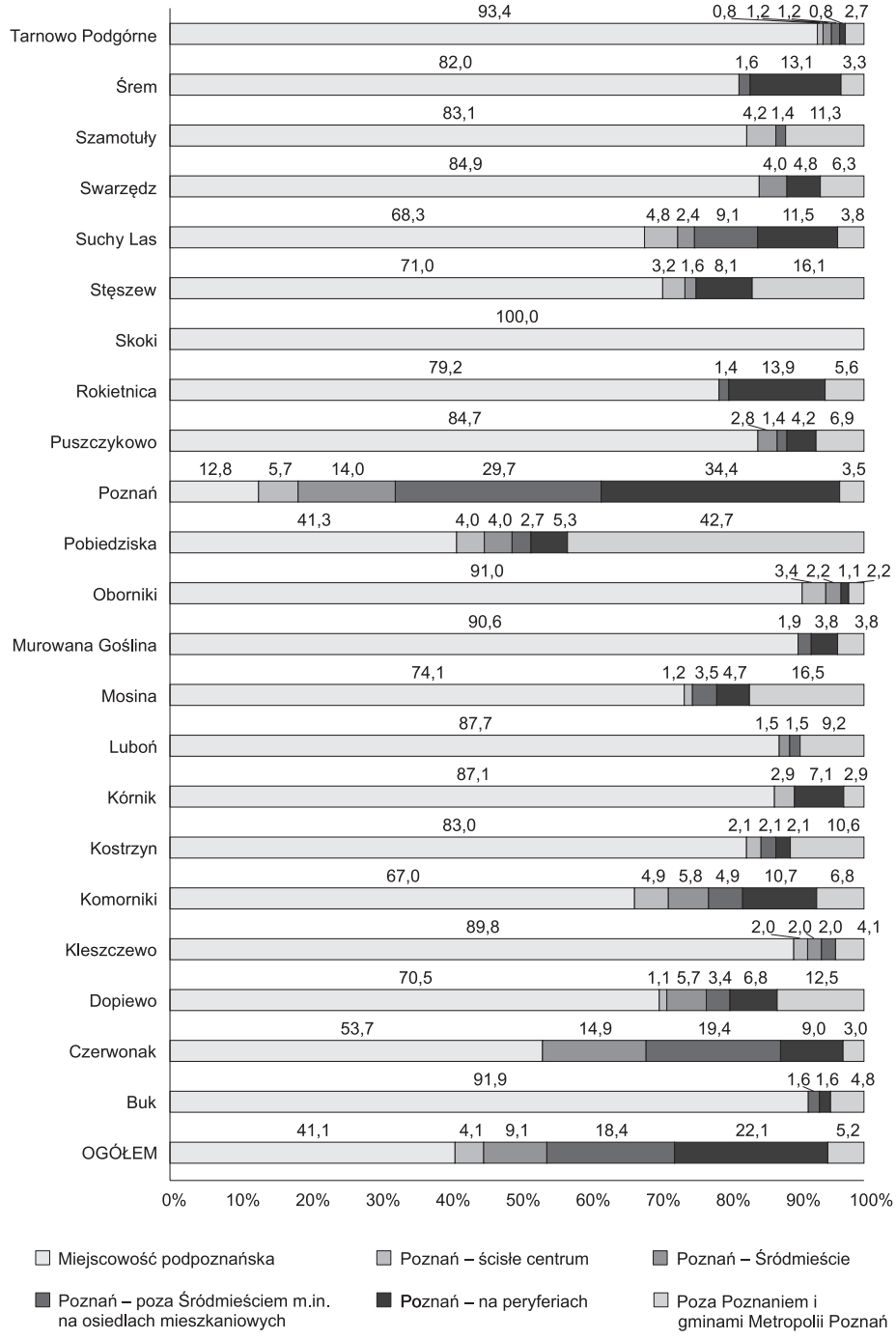
Ponad 80% ankietowanych jako swój pierwszy wybór preferowanej formy własności nowego mieszkania lub domu wskazuje pełną własność, a niecałe 11% pełną własność z hipoteką. Pozostałe formy własności podało jako pierwszy wybór prawie 4% respondentów (ryc. 34).

Ponad 40% respondentów jako preferowaną lokalizację do zamieszkania wskazuje miejscowość podpoznańską, najczęściej na terenie obecnie zamieszkiwanej gminy. Z deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania największy odsetek (22%) wybrałby peryferia (np. Naramowice, Radojewo, Umultowo, Pokrzywno), a zaledwie 4% ścisłe centrum miasta. Do Poznania mogłoby się przenieść aż 43% ankietowanych z gminy Czerwonak, 28% z gminy Suchy Las i 26% z gminy Kleszczewo. Respondenci z Buku, Lubonia, Skoków i Tarnowa Podgórnego deklarują Poznań jako preferowaną lokalizację do zamieszkania w mniej niż 5%. Poza obszar Metropolii Poznań chciałoby się wyprowadzić ponad 40% ankietowanych z Pobiedzisk i ponad 16% z Mosiny oraz Stęszewa (ryc. 35). Preferowane wyposażenie nowego mieszkania lub domu przedstawiono w tabeli 30.



Ryc. 34. Tytuł własności nowego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Minimalny akceptowany poziom preferencji respondentów w odniesieniu do wyobrażanego sobie, przyszłego, potencjalnego lokum należy zasadniczo ocenić jako wysoki. W strukturze udzielonych odpowiedzi dominują bowiem oceny „wysoki", przy czym zazwyczaj odpowiadała tak blisko połowa badanych osób (wahania pomiędzy 41 a 50% odpowiedzi). Najczęściej (w 8 na 10 przypadków) odsetki odpowiedzi skrajnie



Ryc. 35. Preferowana lokalizacja do zamieszkania – pierwszy wybór respondenta
Źródło: opracowanie własne.

pozytywnych („bardzo wysoki") przewyższały odsetki odpowiedzi umiarkowanych („ani niski, ani wysoki"). Odpowiedzi skrajnie pozytywnych odnotowano w różnych kryteriach od 20 do 47% (ryc. 36). Najsilniejsze przesunięcie w kierunku ocen radykalnie wysokich obserwowano w przypadku technologii wykonania budynku, stanu technicznego mieszkania, ogólnego stanu technicznego budynku oraz ogrzewania. Oznacza to, że respondenci wyobrażają sobie jako szczególnie

Tabela 30. Wyposażenie nowego mieszkania/domu (%)

Wyszczególnienie	Kuchnia		Ogrzewanie			
	kuchnia jako osobne pomieszczenie	aneks kuchenny	centralne ogrzewanie zbiorowe	centralne ogrzewanie indywidualne	piece (np. kaflowe)	ogrzewanie inne
Ogółem	71,8	28,2	33,4	60,3	2,4	3,8
Buk	35,9	64,1	18,8	79,7	0,0	1,6
Czerwonak	77,6	22,4	14,9	85,1	0,0	0,0
Dopiewo	71,1	28,9	30,9	60,5	4,9	3,7
Kleszczewo	65,4	34,6	0,0	96,1	0,0	3,9
Komorniki	67,6	32,4	16,8	74,3	4,0	5,0
Kostrzyn	53,2	46,8	4,3	93,6	0,0	2,1
Kórnik	83,1	16,9	29,6	69,0	0,0	1,4
Luboń	46,2	53,8	7,7	92,3	0,0	0,0
Mosina	48,9	51,1	36,4	62,5	0,0	1,1
Murowana Goślina	94,4	5,6	31,5	68,5	0,0	0,0
Oborniki	92,2	7,8	22,5	74,2	0,0	3,4
Pobiedziska	77,3	22,7	16,0	50,7	0,0	33,3
Poznań	74,7	25,3	41,5	50,1	3,8	4,6
Puszczykowo	75,0	25,0	5,6	93,1	0,0	1,4
Rokietnica	83,3	16,7	9,9	90,1	0,0	0,0
Skoki	58,5	41,5	1,5	96,9	1,5	0,0
Stęszew	83,9	16,1	12,9	85,5	1,6	0,0
Suchy Las	53,4	46,6	37,9	60,2	0,0	1,9
Swarzędz	41,4	58,6	37,6	60,0	0,8	1,6
Szamotuły	93,2	6,8	61,6	37,0	0,0	1,4
Śrem	65,6	34,4	24,6	75,4	0,0	0,0
Tarnowo Podgórne	77,0	23,0	16,0	83,3	0,0	0,8

istotne kwestie solidności, trwałości i izolacyjności termicznej budynku będącego obiektem o określonej konstrukcji, cechach fizycznych (technicznych) i wytrzymałości/żywotności. Jest to interesująca informacja, zwłaszcza z punktu widzenia współczesnej oferty deweloperskiej i materiałowej (techniczno-technologicznej) na rynku nieruchomości i usług/materiałów budowalnych. Należy wnosić, że „w cenie" pozostaje technologia tradycyjna, z dobrym przygotowaniem w zakresie

Tabela 30. cd.

Wyszczególnienie	WC i łazienka				Gaz		
	osobno	razem	kilka łazienek	brak WC i (lub) łazienki w lokalu*	tak, sieć gazowa	tak, gaz butlowy	nie
Ogółem	53,1	22,0	8,6	16,3	88,7	2,7	8,7
Buk	61,9	15,9	22,2	0,0	84,4	15,6	0,0
Czerwonak	80,9	13,2	5,9	0,0	85,3	2,9	11,8
Dopiewo	38,8	12,5	0,0	48,8	84,6	3,8	11,5
Kleszczewo	52,9	47,1	0,0	0,0	96,2	0,0	3,8
Komorniki	40,2	21,6	0,0	38,2	94,1	0,0	5,9
Kostrzyn	51,1	46,8	2,1	0,0	93,6	0,0	6,4
Kórnik	77,5	4,2	2,8	15,5	97,2	1,4	1,4
Luboń	3,1	56,9	40,0	0,0	98,5	1,5	0,0
Mosina	71,6	15,9	12,5	0,0	93,2	1,1	5,7
Murowana Goślina	64,8	35,2	0,0	0,0	98,1	0,0	1,9
Oborniki	75,3	23,6	1,1	0,0	96,7	0,0	3,3
Pobiedziska	43,8	30,1	26,0	0,0	52,7	37,8	9,5
Poznań	53,4	21,9	0,0	24,7	87,8	1,7	10,5
Puszczykowo	50,0	8,3	41,7	0,0	100,0	0,0	0,0
Rokietnica	50,0	1,4	48,6	0,0	95,8	0,0	4,2
Skoki	83,1	1,5	15,4	0,0	95,4	4,6	0,0
Stęszew	32,3	14,5	53,2	0,0	95,2	3,2	1,6
Suchy Las	58,9	13,9	27,2	0,0	89,3	0,0	10,7
Swarzędz	37,1	16,1	46,8	0,0	77,2	2,4	20,5
Szamotuły	76,4	20,8	2,8	0,0	78,1	4,1	17,8
Śrem	77,0	1,6	21,3	0,0	91,8	6,6	1,6
Tarnowo Podgórne	33,9	43,2	23,0	0,0	94,1	4,7	1,2

*Opcja odpowiedzi dostępna tylko dla gmin Dopiewo, Komorniki, Kórnik oraz miasta Poznania
Źródło: opracowanie własne.

gospodarki termicznej (obiekty o podwyższonej izolacyjności lub domy pasywne), gwarantująca długą eksploatację budynku i stabilne walory konstrukcyjne.

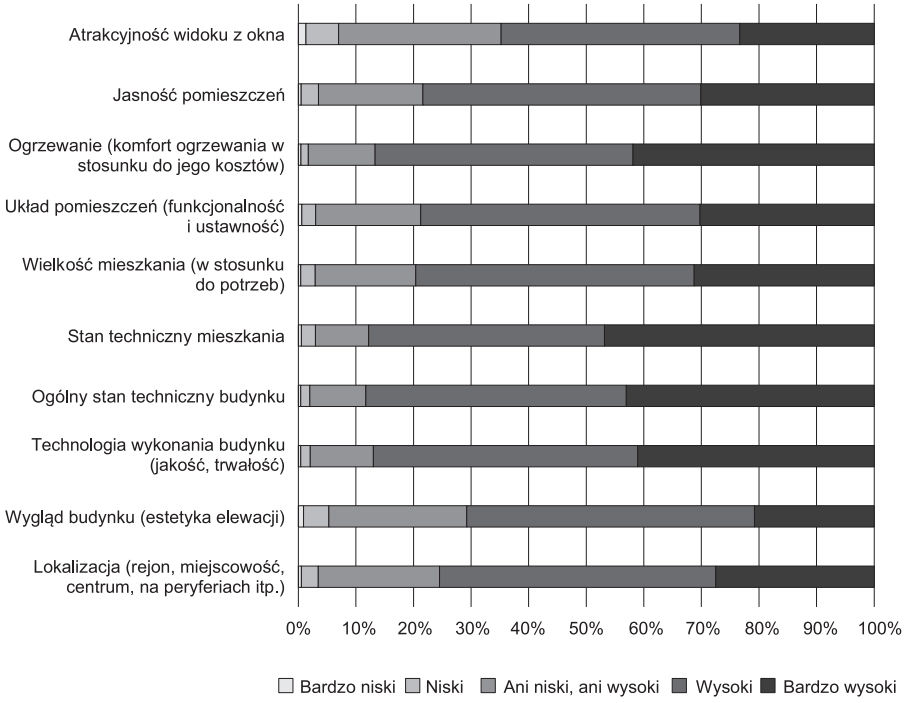
Wskazywane przez respondentów z gmin Metropolii Poznań znaczenie (istotność) poszczególnych czynników współkształtujących odbiór, postrzeganie walorów albo wyobrażenie przyszłego mieszkania/domu, w którym mieliby zamieszkać, sugerują raczej zjawisko ich „wszechistotności".

Ankietowani w dostępnej skali 1–10 różnicują 10 składników w zakresie 7,7–8,9 punktu. Zestaw cech o najwyższej istotności obejmuje kwestie: stanu technicznego mieszkania, ogólnego stanu technicznego budynku, ogrzewania i technologii wykonania budynku. Obserwuje się zatem największe skoncentrowanie uwagi na kwestiach techniczno-technologicznych, świadczące o długoterminowym postrzeganiu atrakcyjności zasobu, w którym respondenci mieliby zamieszkać. Należy jednak zaznaczyć, że nawet w sytuacji najniższej oceny składowych cech, tj. poniżej 8 punktów (atrakcyjność widoku z okna, wygląd budynku), ważność/istotność tych walorów pozostaje bardzo wysoka. Można wnosić, że dla respondentów „wszystko wydaje się ważne", co, niestety, należy ocenić jako *wishful thinking* (postawę życzeniową), zwłaszcza wobec zawartych w pytaniach inskrypcji o najniższe akceptowane poziomy oceny cech mieszkań/domów. Rozkład ocen w podziale na gminy przedstawiono w tabeli 32.

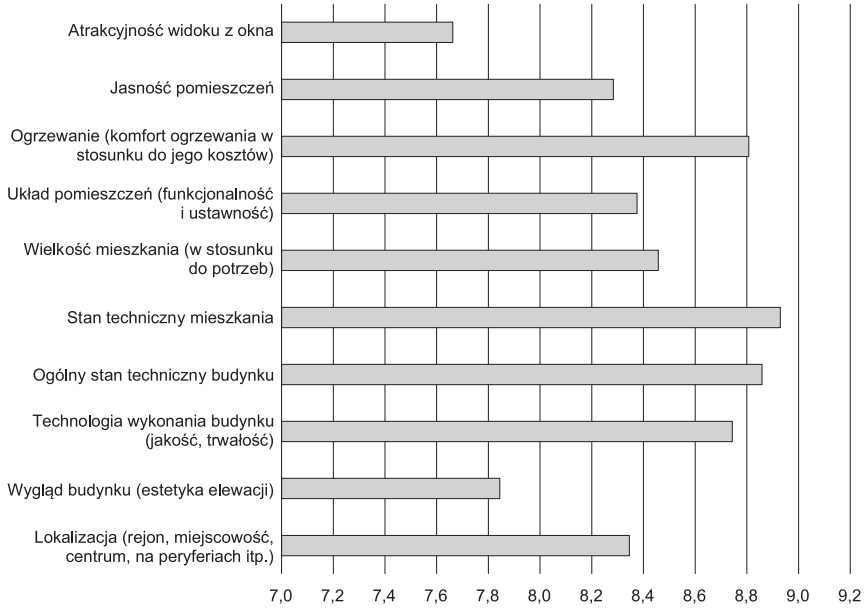
Tabela 31. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem

Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski, ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Lokalizacja (rejon, miejscowość, centrum, na peryferiach itp.)	8,3	0,5%	3,0%	21,0%	48,0%	27,5%
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	7,8	0,9%	4,4%	24,0%	50,0%	20,8%
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	8,7	0,4%	1,7%	10,9%	45,9%	41,1%
Ogólny stan techniczny budynku	8,9	0,4%	1,6%	9,7%	45,2%	43,0%
Stan techniczny mieszkania	8,9	0,5%	2,4%	9,3%	41,0%	46,8%
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	8,5	0,4%	2,5%	17,5%	48,4%	31,3%
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	8,4	0,6%	2,4%	18,3%	48,5%	30,2%
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	8,8	0,4%	1,3%	11,6%	44,8%	41,9%
Jasność pomieszczeń	8,3	0,5%	3,0%	18,1%	48,3%	30,1%
Atrakcyjność widoku z okna	7,7	1,3%	5,7%	28,2%	41,5%	23,3%

Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 36. Minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 37. Średni poziom preferencji związanych z mieszkaniem
Źródło: opracowanie własne.

Tabela 32. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Lokalizacja (rejon, miejscowość, centrum, na peryferiach itp.)		Wygląd budynku (estetyka elewacji)		Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)		Ogólny stan techniczny budynku		Stan techniczny mieszkania		Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)		Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)		Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)		Jasność pomieszczeń		Atrakcyjność widoku z okna	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Ogółem	8,3	4,0	7,8	3,9	8,7	4,3	8,9	4,3	8,9	4,3	8,5	4,1	8,4	4,1	8,8	4,3	8,3	4,0	7,7	3,8
Buk	8,1	3,1	6,8	3,0	8,5	3,3	8,8	3,4	9,3	3,4	8,7	3,3	8,2	3,3	9,1	3,5	8,2	3,1	7,1	3,1
Czerwonak	6,3	3,4	6,3	3,7	7,2	3,9	7,4	4,0	7,6	4,0	7,6	4,0	7,7	4,0	8,3	4,0	5,9	3,2	5,6	3,1
Dopiewo	8,8	4,3	8,0	4,1	8,9	4,4	8,9	4,3	8,8	4,3	8,5	4,2	8,6	4,1	8,9	4,3	7,4	3,9	7,0	3,8
Kleszczewo	7,5	3,6	5,9	2,9	8,0	3,5	8,5	3,7	7,3	2,9	7,5	3,2	7,8	3,0	9,0	4,0	6,9	2,9	7,0	2,8
Komorniki	8,6	4,1	7,9	3,8	9,0	4,5	9,2	4,6	9,2	4,6	8,4	4,1	8,6	4,1	9,1	4,5	8,7	4,2	7,7	3,8
Kostrzyn	7,5	3,3	7,2	3,3	8,8	3,9	9,2	4,0	8,7	3,5	8,1	3,6	7,7	3,4	9,5	4,4	7,4	3,5	7,4	3,1
Kórnik	7,7	3,7	8,1	3,9	8,3	4,0	8,2	4,0	8,2	4,1	7,5	3,7	7,6	3,8	7,1	3,6	7,3	3,6	6,5	3,2
Luboń	8,3	4,1	9,2	4,2	9,9	4,8	9,9	4,8	10,0	4,9	8,3	4,1	7,8	4,0	9,3	4,5	8,8	4,1	8,3	4,1
Mosina	5,6	3,3	7,6	3,7	8,0	4,1	8,1	4,1	8,2	4,1	7,8	3,9	7,9	4,0	8,8	4,2	8,3	4,0	7,1	3,5
Murowana Goślina	9,0	3,8	8,5	3,8	9,0	4,1	9,4	4,1	9,3	4,1	7,2	3,2	6,8	3,1	8,1	3,9	7,3	3,5	7,3	3,5
Oborniki	6,3	3,5	7,3	3,6	9,0	3,9	9,0	3,9	9,1	3,9	8,4	3,8	8,0	3,7	8,9	3,9	6,9	3,4	5,2	3,1
Pobiedziska	7,1	3,7	7,4	3,9	7,6	4,0	7,5	4,0	7,6	4,1	7,7	3,9	7,6	3,8	7,9	4,0	7,0	3,8	6,7	3,7
Poznań	8,6	4,1	7,8	3,9	8,7	4,3	8,8	4,4	8,9	4,4	8,5	4,2	8,5	4,2	8,8	4,3	8,5	4,2	7,8	3,9
Puszczykowo	9,3	4,0	8,8	3,9	9,7	4,5	9,8	4,5	9,8	4,5	9,3	4,2	9,4	4,2	9,8	4,6	9,5	4,3	8,8	4,0

Wyszczególnienie	Lokalizacja (rejon, miejscowość, centrum, na peryferiach itp.)		Wygląd budynku (estetyka elewacji)		Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)		Ogólny stan techniczny budynku		Stan techniczny mieszkania		Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)		Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)		Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)		Jasność pomieszczeń		Atrakcyjność widoku z okna	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Rokietnica	8,0	2,6	7,7	2,5	7,6	2,6	7,6	2,5	7,7	2,4	7,5	2,5	7,2	2,9	7,2	2,8	7,1	2,8	6,1	3,6
Skoki	6,6	3,3	8,1	4,0	8,9	4,4	9,2	4,6	9,0	4,5	9,4	4,6	8,7	4,3	9,5	4,7	9,2	4,6	7,4	3,7
Stęszew	9,4	4,2	7,9	3,7	9,3	4,2	9,4	4,2	9,6	4,3	8,3	3,8	7,6	3,6	8,5	4,1	7,9	3,8	7,9	3,7
Suchy Las	8,1	4,0	8,2	4,1	9,2	4,6	9,2	4,5	9,4	4,6	8,8	4,3	8,9	4,4	9,2	4,5	8,8	4,3	8,1	4,1
Swarzędz	7,8	3,9	8,3	4,1	8,7	4,3	8,6	4,2	8,8	4,3	8,8	4,3	8,9	4,3	9,2	4,4	8,9	4,3	8,5	4,2
Szamotuły	7,7	3,9	7,8	4,0	8,0	4,1	8,0	4,0	8,1	4,0	7,9	4,0	8,0	4,1	7,9	4,0	7,7	4,0	8,7	4,0
Śrem	9,2	4,1	9,0	3,9	9,6	4,3	9,5	4,3	9,6	4,3	9,2	4,2	8,8	4,0	9,5	4,3	9,1	4,0	9,0	3,9
Tarnowo Podgórne	8,7	4,0	8,5	4,0	9,4	4,4	9,5	4,5	9,5	4,5	8,9	4,2	8,4	4,0	9,1	4,3	8,1	3,9	7,6	3,7

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom
Źródło: opracowanie własne.

Badanie kwestii istotności poszczególnych walorów przyszłych mieszkań/domów w przekroju na gminy nie wskazuje wyraźnych odchyleń w udzielanych w poszczególnych jednostkach przestrzennych odpowiedzi – są one generalnie istotne dla respondentów. W zakresie różnicowania minimalnego wymaganego poziomu oceny danej cechy najmniej wymagający są obecni mieszkańcy gminy Rokietnica – najłatwiej zaspokoić ich oczekiwania. Natomiast za najbardziej wymagających przyszłych użytkowników należy uznać respondentów z Lubonia, Poznania, Puszczykowa, Suchego Lasu, Swarzędza, Szamotuł i Skoków (tab. 33).

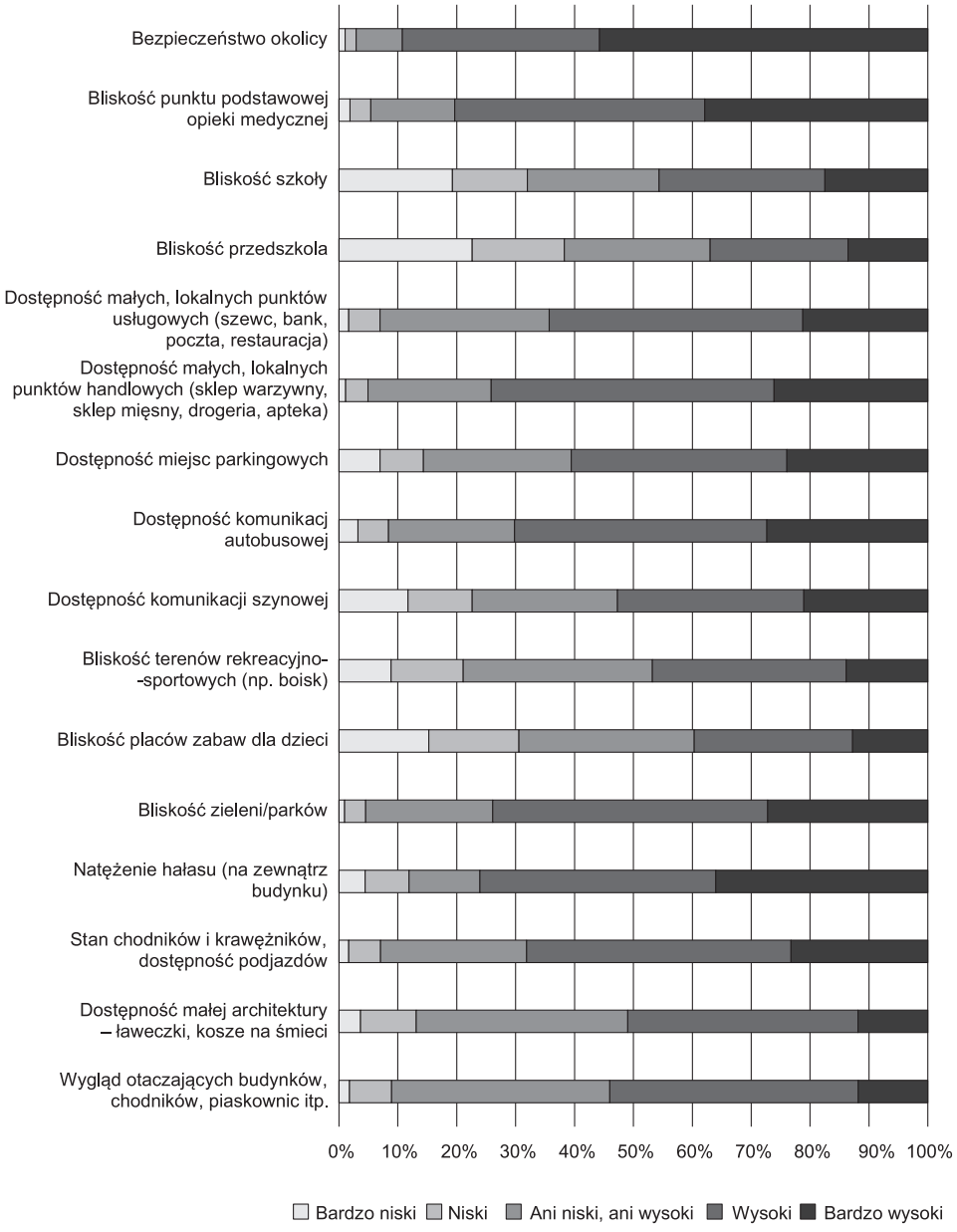
Minimalny poziom preferencji w odniesieniu do cech otoczenia przyszłego domostwa oznacza mniejsze natężenie wymagań respondentów. Nie mają oni

Tabela 33. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem

Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski, ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp.	7,1	1,8%	7,1%	37,1%	42,2%	11,8%
Dostępność małej architektury – ławeczki, kosze na śmieci	6,9	3,7%	9,5%	35,9%	39,1%	11,9%
Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	7,8	1,7%	5,4%	24,8%	44,9%	23,2%
Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	8,5	4,4%	7,5%	12,0%	40,1%	36,0%
Bliskość zieleni/parków	8,1	0,9%	3,6%	21,6%	46,7%	27,2%
Bliskość placów zabaw dla dzieci	5,8	15,3%	15,3%	29,8%	26,9%	12,8%
Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	6,3	8,8%	12,3%	32,1%	32,9%	13,9%
Dostępność komunikacji szynowej	6,5	11,7%	10,9%	24,7%	31,7%	21,1%
Dostępność komunikacji autobusowej	7,6	3,2%	5,2%	21,4%	42,8%	27,4%
Dostępność miejsc parkingowych	7,2	7,0%	7,4%	25,1%	36,6%	23,9%
Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka)	8,1	1,1%	3,8%	20,9%	48,1%	26,1%
Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja)	7,7	1,6%	5,3%	28,7%	43,1%	21,2%
Bliskość przedszkola	5,3	22,6%	15,7%	24,7%	23,4%	13,5%
Bliskość szkoły	5,9	19,2%	12,7%	22,4%	28,2%	17,5%
Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej	8,4	1,9%	3,5%	14,3%	42,5%	37,9%
Bezpieczeństwo okolicy	9,1	1,1%	1,9%	7,8%	33,4%	55,8%

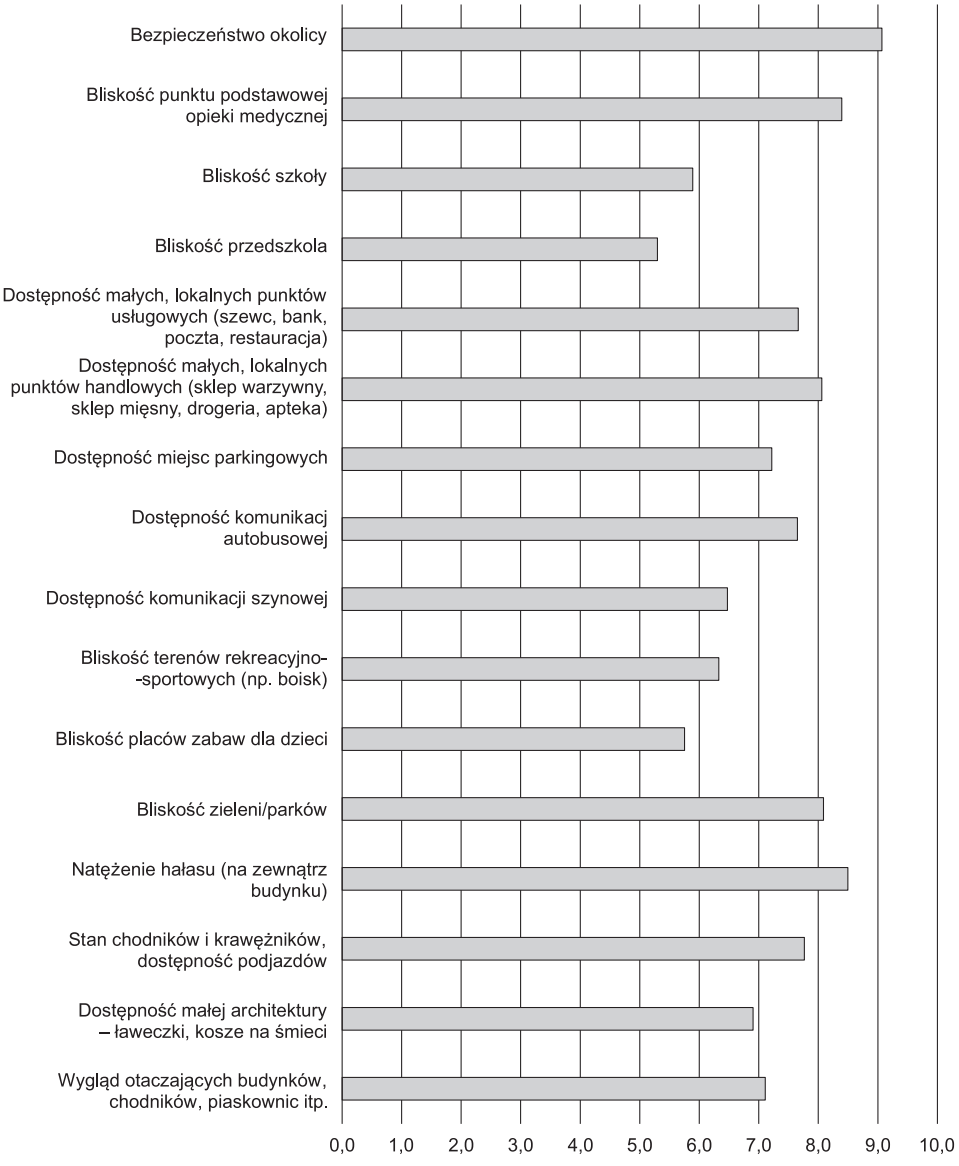
Źródło: opracowanie własne.

tak wysokich oczekiwań jak w przypadku samego domu/mieszkania. Są mniej wymagający, mniej im na tych zagadnieniach zależy. Generalnie natomiast nadal oceniają analizowane składniki dość wysoko, bo zwykle na granicy odpowiedzi



Ryc. 38. Minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

ponadprzeciętnych i neutralnych. Najsilniej, bo skrajnie wysoko, manifestują swoje preferencje jedynie w odniesieniu do bezpieczeństwa okolicy. Pewna asymetria na rzecz odpowiedzi relatywnie wyższych ma miejsce także w przypadku oceny natężenia hałasu i dostępności podstawowej opieki medycznej. Z kolei dostępność szkół, przedszkoli oraz bliskość placów zabaw dla dzieci nie stanowią dla ankietowanych elementów, o które chcieliby szczególnie walczyć. Można



Ryc. 39. Średnie znaczenie preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

uznać, że te ostatnie składniki nie są przez nich bezwzględnie wymagane, bądź też, że otoczenie już im je w satysfakcjonującej mierze zapewnia.

W zakresie oceny istotności składników otoczenia przyszłego (potencjalnego) domostwa respondenci generalnie wartościują je nieco niżej niż w przypadku cech samego mieszkania/domu. Oznacza to zapewne mniejsze przywiązanie do kwestii jakości otoczenia, w porównaniu do przyszłego lokalu, który mieliby zamieszkiwać. Jest to zgodne z pewną percepcją przynależności i posiadania („roszczenia posesywności") – w sytuacji posiadania prawnego tytułu do zajmowanego mieszkania/domu odczucie to jest zdecydowanie bardziej wyraźne i wymierne, aniżeli w odniesieniu do podwórka, sąsiedztwa czy szerzej rozumianego otoczenia. W ocenie ważności elementów otoczenia zwykle dominują wprawdzie oceny wysokie, ale niemały jest też udział ocen neutralnych („ani niski, ani wysoki"). Jedynie w przypadku kardynalnych elementów poczucia bezpieczeństwa i bliskości opieki medycznej oraz niskiego poziomu hałasu ulicznego notowano bardzo wysokie wartości deklarowanej istotności cech otoczenia (8,4–9,1 punktu). Natomiast bliskość przedszkoli, placów zabaw dla dzieci oraz szkół w otoczeniu była oceniana jako zaledwie przeciętnie ważna (5,3–5,9 punktu).

Minimalny poziom preferencji w odniesieniu do cech otoczenia przyszłego domu/mieszkania dzieli zbadane gminy na dwie grupy:

- bardziej liczną, ze średnim poziomem wymagań mieszkańców;
- mniej liczną, w której respondenci dość wyraźnie wykazywali wyższe oczekiwania co do standardów oferowanych przez otoczenie – można tu zakwalifikować: Poznań, Skoki, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem.

Trudno mówić o jednoznacznych tendencjach, jako że odpowiedzi nawet w przypadku drugiej wskazanej grupy gmin bywają dość silnie zróżnicowane wewnętrznie – notowane są mierniki o skrajnie wysokich i skrajnie niskich wartościach (np. Skoki 4,9 w przypadku bezpieczeństwa okolicy versus 2,1 w przypadku dostępności małej architektury). Oznacza to pewną wybiórczość/selektywność wysokich poziomów preferencji mieszkańców, co świadczy o lokalności rynków nieruchomości w kontekście oceny wymaganej jakości otoczenia zasobów mieszkaniowych.

W większości przypadków waloryzacja progu preferencji dla cech miejscowości, w której respondenci będą mieszkać, kształtuje się na dość wysokim poziomie. Widać to zwłaszcza w odniesieniu do wymaganych opinii o okolicy (ocena dobrego/złego sąsiedztwa – 47% odpowiedzi „wysoki"), w kwestii łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz informacji o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Znaczne przesunięcie struktury odpowiedzi w stronę wymogów na neutralnym poziomie obserwowano w przypadku renomy (prestiżu) miejscowości (42% odpowiedzi „ani niski, ani wysoki"). Wygląda na to, że wymagania potencjalnych uczestników rynku mieszkaniowego rosną w sytuacji oceny praktycznych walorów miejscowości – łatwości dojazdów oraz ogólnej opinii o dobrej/złej jakości sąsiedztwa (dobre-złe miejsce do zamieszkania).

Ocena znaczenia/istotności składników związanych z miejscowością, w której znajdzie się przyszłe mieszkanie/dom, zawiera się w przybliżeniu w granicach 6–7 punktów (w skali 1–10), są one zatem oceniane wyżej niż przeciętnie.

Tabela 34. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp.		Dostępność małej architektury – ławeczki, kosze na śmieci		Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów		Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)		Bliskość zieleni/parków		Bliskość placów zabaw dla dzieci		Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)		Dostępność komunikacji szynowej	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Ogółem	7,1	3,6	6,9	3,5	7,8	3,8	8,5	4,0	8,1	4,0	5,8	3,1	6,3	3,3	6,5	3,4
Buk	6,6	2,8	6,5	2,9	7,7	3,1	9,0	3,7	6,9	3,1	5,3	3,0	5,7	2,9	4,8	2,8
Czerwonak	6,7	3,6	7,3	3,8	7,2	3,8	5,7	3,4	5,9	3,5	5,3	3,3	4,2	3,0	5,3	3,1
Dopiewo	6,9	3,6	6,0	3,5	6,6	3,7	8,2	3,5	7,2	3,8	5,8	3,3	6,6	3,6	4,7	2,6
Kleszczewo	4,8	2,3	4,7	2,1	5,2	2,4	8,5	3,7	8,1	3,2	5,7	2,6	6,6	2,8	5,0	2,5
Komorniki	7,0	3,5	6,8	3,3	7,6	3,7	8,8	4,3	8,3	4,1	6,6	3,3	7,1	3,5	5,9	2,9
Kostrzyn	6,2	2,6	5,6	2,4	6,6	2,8	8,1	3,4	6,7	3,1	5,3	2,4	5,6	2,3	7,2	3,1
Kórnik	7,7	3,7	7,1	3,5	7,9	3,9	8,0	4,0	7,2	3,5	5,4	2,8	5,8	2,9	4,1	2,4
Luboń	7,5	3,8	7,3	3,8	8,2	4,0	8,1	4,0	7,6	3,9	4,8	2,9	4,0	2,6	3,6	2,6
Mosina	5,6	3,1	6,2	3,4	9,1	4,5	7,6	2,0	7,7	3,8	4,6	2,7	5,3	3,1	3,3	2,1
Murowana Goślina	7,1	3,0	6,8	3,0	7,4	3,2	8,7	4,1	7,9	3,7	6,1	2,7	5,9	2,7	7,2	3,4
Oborniki	4,7	3,2	5,2	3,1	6,9	3,3	7,6	2,2	5,7	3,1	5,6	3,2	5,4	3,2	5,9	3,1
Pobiedziska	6,1	3,4	5,9	3,3	6,5	3,6	6,6	3,5	6,7	3,7	6,0	3,5	6,1	3,5	5,5	3,2
Poznań	7,3	3,7	7,1	3,5	7,9	3,9	8,7	4,2	8,3	4,1	5,8	3,1	6,5	3,4	7,6	3,8
Puszczykowo	8,1	3,6	7,4	3,4	9,3	4,1	9,7	4,4	9,6	4,1	5,1	3,1	5,5	3,2	7,1	3,6
Rokietnica	6,2	3,3	6,1	3,2	6,3	3,1	8,6	1,8	6,4	3,0	6,3	3,0	5,4	3,6	5,2	3,5
Skoki	4,4	2,4	3,9	2,1	5,3	2,9	8,3	4,1	7,3	3,7	4,6	2,5	4,4	2,4	8,0	4,0
Stęszew	6,9	3,2	6,6	3,2	7,4	3,6	8,8	4,2	8,2	3,9	5,1	2,7	5,6	2,9	5,6	2,8

Suchy Las	7,1	3,6	7,4	3,7	7,8	3,9	8,6	4,3	8,2	4,1	5,1	2,8	6,1	3,1	4,2	2,5
Swarzędz	7,4	3,7	7,6	3,9	8,7	4,2	8,6	2,9	8,6	4,1	7,2	3,7	7,6	3,9	5,9	3,1
Szamotuły	6,6	3,7	6,2	3,6	6,6	3,8	7,1	3,8	7,1	3,9	4,2	2,8	5,8	3,4	3,1	2,5
Śrem	9,4	4,0	9,0	3,9	9,2	4,1	9,4	4,2	9,0	3,9	7,7	3,4	8,0	3,7	6,7	3,1
Tarnowo Podgórne	7,7	3,6	7,3	3,4	7,7	3,6	8,6	4,1	8,6	4,0	6,1	3,1	6,7	3,4	3,3	2,2

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom
Źródło: opracowanie własne.

Tabela 35. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem

Wyszczególnienie	Dostępność komunikacji autobusowej		Dostępność miejsc parkingowych		Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych		Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych		Bliskość przedszkola		Bliskość szkoły		Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej		Bezpieczeństwo okolicy	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Ogółem	7,6	3,9	7,2	3,6	8,1	3,9	7,7	3,8	5,3	2,9	5,9	3,1	8,4	4,1	9,1	4,4
Buk	6,3	2,9	6,1	2,8	8,2	3,2	8,0	3,3	4,7	3,0	5,5	3,1	8,5	3,8	9,2	3,8
Czerwonak	5,7	3,3	5,8	3,4	6,9	3,6	6,6	3,4	4,3	3,0	4,6	3,0	6,1	3,2	6,0	3,2
Dopiewo	7,6	3,7	6,0	3,4	8,0	4,1	7,6	3,9	5,6	3,4	6,6	3,7	8,4	4,3	8,6	4,3
Kleszczewo	8,7	4,4	6,2	2,9	6,5	2,7	6,4	2,6	6,2	2,7	7,1	3,1	8,3	3,5	9,3	4,2
Komorniki	7,5	3,8	7,4	3,7	7,6	3,7	7,1	3,5	6,0	3,1	7,0	3,5	8,0	3,9	8,9	4,5
Kostrzyn	8,1	3,6	5,2	2,1	6,6	2,8	6,7	2,9	4,6	2,1	5,3	2,3	8,5	3,7	9,1	4,0
Kórnik	6,3	3,3	6,8	3,3	7,6	3,6	7,0	3,3	5,0	2,6	5,5	2,8	8,1	3,8	8,3	4,1
Luboń	6,4	3,7	6,9	3,8	8,0	4,0	7,2	3,8	4,7	3,0	5,8	3,3	7,5	3,9	9,5	4,7
Mosina	6,8	3,7	4,8	2,7	8,6	4,1	6,7	3,4	3,7	2,3	4,7	2,6	8,9	4,2	9,7	4,9
Murowana Goślina	7,9	3,8	6,2	2,8	7,3	3,4	7,0	3,2	5,8	2,6	5,9	2,8	8,4	4,0	9,1	4,3

Wyszczególnienie	Dostępność komunikacji autobusowej		Dostępność miejsc parkingowych		Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych		Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych		Bliskość przedszkola		Bliskość szkoły		Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej		Bezpieczeństwo okolicy	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Oborniki	6,9	3,1	7,8	3,3	7,7	3,3	7,0	3,2	5,9	3,3	6,3	3,3	8,7	3,4	7,6	3,4
Pobiedziska	5,7	3,4	6,7	3,6	6,9	3,7	6,6	3,6	5,6	3,3	6,3	3,5	7,8	3,9	7,5	4,0
Poznań	8,0	4,0	7,5	3,8	8,1	4,0	7,8	3,9	5,3	2,9	5,8	3,1	8,3	4,2	9,2	4,5
Puszczykowo	7,9	3,7	7,1	3,5	8,4	3,9	8,2	3,9	4,5	3,0	4,8	3,0	9,3	4,4	9,8	4,7
Rokietnica	5,6	3,3	5,8	3,1	5,9	2,9	5,9	3,0	6,0	2,9	6,3	2,8	7,3	2,3	8,5	1,8
Skoki	7,9	4,0	6,5	3,2	8,7	4,3	8,6	4,3	6,2	3,2	6,6	3,3	9,5	4,7	9,9	4,9
Stęszew	5,8	2,9	6,8	3,4	7,7	3,7	7,4	3,5	4,5	2,4	5,8	2,9	9,2	4,4	9,7	4,7
Suchy Las	7,4	3,8	6,9	3,6	8,1	4,1	7,4	3,8	4,2	2,4	5,1	2,7	8,4	4,2	8,9	4,4
Swarzędz	7,8	4,1	8,1	4,0	8,9	4,3	8,0	4,0	6,5	3,5	7,1	3,7	9,1	4,5	9,5	4,7
Szamotuły	6,2	3,6	6,6	3,8	7,9	4,0	7,8	4,0	3,6	2,5	4,6	2,9	7,9	4,0	7,8	4,1
Śrem	8,6	3,8	9,2	4,1	9,3	4,3	9,1	4,2	7,6	3,6	7,9	3,6	9,4	4,3	9,4	4,5
Tarnowo Podgórne	7,6	3,6	7,5	3,6	8,8	4,1	8,6	4,0	5,5	2,8	6,3	3,2	9,5	4,5	9,3	4,5

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom
Źródło: opracowanie własne.

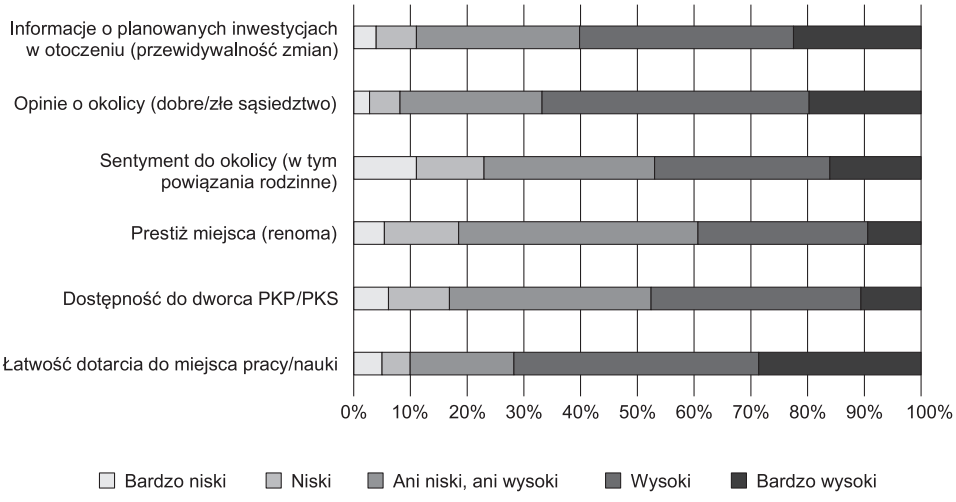
Tabela 36. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością

Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski, ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki	7,8	5,0%	4,9%	18,3%	43,1%	28,6%
Dostępność do dworca PKP/PKS	6,6	6,1%	10,8%	35,5%	37,0%	10,6%
Prestiż miejsca (renoma)	6,1	5,4%	13,1%	42,2%	29,9%	9,4%
Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)	6,2	11,1%	11,9%	30,1%	30,9%	16,1%
Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo)	7,3	2,8%	5,3%	25,0%	47,1%	19,7%
Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	7,2	4,0%	7,1%	28,7%	37,7%	22,5%

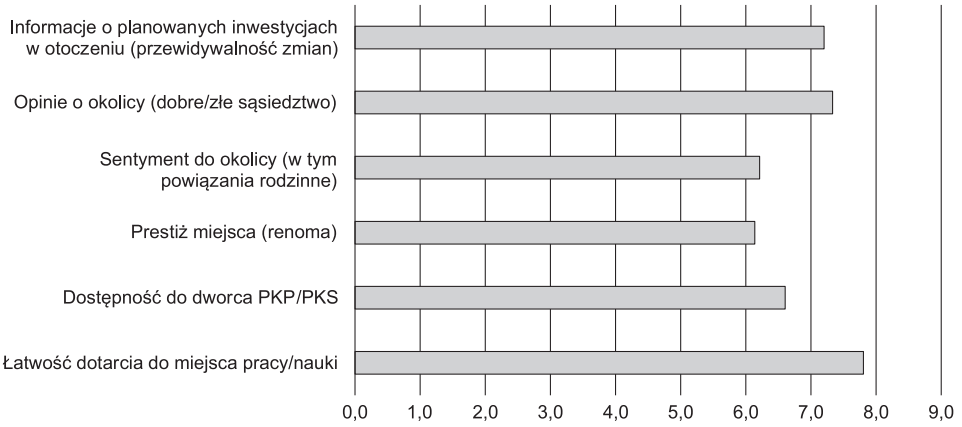
Źródło: opracowanie własne.

Respondenci najmniej przywiązują się do istotności renomy miejscowości (prestiżu miejsca) (6,1 punktu), a najsilniej do kwestii łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki (7,8 punktu). Oznacza to raczej pragmatyczne aniżeli emocjonalne podejście do oceny walorów miejscowości. Sugeruje to traktowanie charakterystyki całej miejscowości jako odleglejszego tła dla precyzyjnego określania istotnych cech przyszłego mieszkania/domu.

Wśród zbadanych gmin Metropolii Poznań jedynie w grupie respondentów ze Śremu i Tarnowa Podgórnego odczuwalne jest wysokie waloryzowanie istotności



Ryc. 40. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 41. Średnie znaczenie preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

cech przyszłej miejscowości, w której potencjalnie zamieszkaliby ankietowani. Natomiast co do wymaganych minimalnych preferencji można uznać, że powyżej poziomu średniego znalazły się gminy: Swarzędz, Szamotuły i Śrem. Zasadniczo jednak w pozostałych gminach definiowano te minimalne wymogi na przeciętnym poziomie.

Zwykle ponad 60% respondentów spośród badanych gmin deklaruje brak potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, przy czym najwięcej w gminach Rokietnica (94%), Kostrzyn (89%) i Kleszczewo (88%). Jest natomiast grupa gmin, w których badani niezbyt licznie prezentują taką postawę: Luboń (46%), Czerwonak (47%) oraz Stęszew (48%). W przypadku Czerwonaka jest to zapewne efekt obecności niekorzystnych elementów otoczenia (m.in. oczyszczalnia ścieków i spalarnia śmieci), w Luboniu być może uciążliwość strefy nalotów samolotów F-16 (lotnisko wojskowe Poznań-Krzesiny), w Stęszewie peryferyjna lokalizacja względem Poznania. Wyłącznie w Luboniu i Puszczykowie odsetek ankietowanych oceniających najwyżej potrzebę zmiany mieszkania lub domu przekracza 10%.

Generalnie wysoki odsetek braku potrzeby zmiany miejsca zamieszkania w miejscowościach Metropolii Poznań daje stabilne podstawy do planowania rozwoju, w oparciu o istniejący kapitał ludzki. Sytuacja taka oznacza w dużej mierze zadowolenie respondentów z zajmowanych zasobów mieszkaniowych, co sugeruje wysoki stopień zaspokojenia potrzeb ludności w tym zakresie.

Najwyższy odsetek osób nieplanujących zmiany mieszkania/domu odnotowano w gminie Rokietnica (94%). Może się to wiązać z najwyższym wśród gmin Metropolii Poznań stopniem zaangażowania mieszkańców w kredytowanie hipoteczne nieruchomości (sytuacja taka dotyczy blisko połowy respondentów w Rokietnicy). Do wysokich należy także zaliczyć Kostrzyn (89%), Skoki (89%), Puszczykowo (85%) i Tarnowo Podgórne (85%). Przyczyny takiego stanu mogą być różne – w przypadku Puszczykowa upatrywać ich należy w bardzo wysokiej atrakcyjności zamieszkiwania i pozytywnej ocenie otoczenia, natomiast w sytuacji Skoków zapewne chodzi o peryferyjność lokalizacji, a tym samym połowiczne

Tabela 37. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki		Dostępność dworca PKP/PKS		Prestiż miejsca (renoma)		Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)		Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo)		Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
Ogółem	7,8	3,9	6,6	3,4	6,1	3,2	6,2	3,3	7,3	3,8	7,2	3,7
Buk	6,6	3,1	6,4	2,9	5,3	3,0	6,4	3,3	6,3	3,3	7,3	3,3
Czerwonak	6,4	3,6	6,2	3,5	4,2	2,9	4,4	3,0	4,5	3,0	6,5	3,7
Dopiewo	8,1	4,1	6,6	3,4	5,6	3,3	5,3	3,3	7,0	3,9	7,1	3,8
Kleszczewo	8,5	3,7	6,6	2,8	5,1	2,8	5,2	2,6	6,7	2,9	6,5	3,0
Komorniki	8,1	3,9	6,3	3,1	6,0	3,0	5,9	3,0	7,0	3,4	7,1	3,5
Kostrzyn	8,9	3,7	8,3	3,2	4,7	2,4	5,7	2,6	5,0	2,3	4,0	1,9
Kórnik	8,1	3,9	6,3	3,3	5,1	2,8	5,6	3,1	6,6	3,4	6,1	3,3
Luboń	7,8	4,0	6,4	3,6	2,7	2,0	4,0	2,8	7,2	4,0	8,1	4,2
Mosina	5,6	3,2	6,0	3,3	4,9	3,0	6,4	3,5	6,7	3,8	6,5	3,6
Murowana Goślina	8,1	3,6	8,6	3,9	6,2	3,0	7,4	3,6	7,3	3,5	6,7	3,4
Oborniki	9,4	3,5	8,3	3,3	4,5	3,1	4,2	3,0	4,5	3,1	4,4	3,0
Pobiedziska	7,2	3,7	6,0	3,4	5,5	3,2	5,3	3,1	5,9	3,3	5,2	3,1
Poznań	7,9	3,9	6,3	3,3	6,3	3,3	6,1	3,3	7,5	3,9	7,4	3,8
Puszczykowo	5,9	3,3	7,7	3,6	7,0	3,6	8,8	4,2	9,1	4,2	7,4	3,7
Rokietnica	7,0	2,7	6,4	3,0	5,9	3,1	6,4	2,9	6,4	2,9	7,1	2,6
Skoki	7,6	3,8	8,6	4,3	6,0	3,0	5,4	2,7	6,6	3,3	6,5	3,3
Stęszew	7,8	3,6	5,8	3,0	6,2	3,2	6,4	3,3	7,9	4,0	7,6	3,8
Suchy Las	7,6	4,0	5,6	3,0	6,3	3,3	6,6	3,5	8,0	4,1	7,2	3,7
Swarzędz	7,6	3,9	6,8	3,5	6,7	3,5	7,2	3,7	8,1	4,1	7,9	4,0
Szamotuły	7,8	3,9	7,4	3,9	6,8	3,7	6,6	3,7	6,8	3,8	6,4	3,6
Śrem	9,4	4,0	8,8	3,8	8,5	3,7	8,1	3,7	9,2	4,1	8,7	3,8
Tarnowo Podgórne	8,3	3,9	8,1	3,8	6,9	3,4	7,5	3,6	7,6	3,7	7,3	3,5

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom.
Źródło: opracowanie własne.

Tabela 38. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania (%)

Wyszczególnienie	Stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania				
	1 (wcale)	2	3	4	5 (bardzo)
Ogółem	68,1	13,1	11,6	1,6	5,5
Buk	79,7	3,1	10,9	3,1	3,1
Czerwonak	47,1	20,6	19,1	4,4	8,8
Dopiewo	66,2	13,0	13,0	0,0	7,8
Kleszczewo	87,8	6,1	0,0	0,0	6,1
Komorniki	68,4	14,3	12,2	0,0	5,1
Kostrzyn	89,4	4,3	4,3	0,0	2,1
Kórnik	62,9	18,6	14,3	0,0	4,3
Luboń	46,2	20,0	16,9	4,6	12,3
Mosina	84,3	4,5	0,0	10,1	1,1
Murowana Goślina	75,9	9,3	5,6	3,7	5,6
Oborniki	78,7	5,6	10,1	0,0	5,6
Pobiedziska	67,7	9,7	16,1	3,2	3,2
Poznań	65,7	14,7	13,0	0,0	6,6
Puszczykowo	78,7	4,0	5,3	1,3	10,7
Rokietnica	94,2	2,9	1,4	1,4	0,0
Skoki	84,1	3,2	7,9	0,0	4,8
Stęszew	48,4	21,0	16,1	9,7	4,8
Suchy Las	62,3	15,5	13,0	5,3	3,9
Swarzędz	64,4	12,7	9,3	11,0	2,5
Szamotuły	70,8	19,4	8,3	0,0	1,4
Śrem	69,5	11,9	6,8	5,1	6,8
Tarnowo Podgórne	78,2	8,9	8,2	4,3	0,4

Źródło: opracowanie własne.

powiązanie z innymi gminami metropolii, zwłaszcza z Poznaniem. Co więcej, w Skokach notowano bardzo duży udział rodzin zarabiających miesięcznie poniżej 3 tys. zł (49% ogółu). Natomiast w trzech gminach – Dopiewie, Poznaniu i Stęszewie – mniej więcej co czwarty badany deklarował plan zmiany zamieszkania w ciągu najbliższych 5 lat. Niekoniecznie oznacza to oczywiście zmianę miejscowości, a jedynie zasobu mieszkaniowego.

Podobnie plany rychłej zmiany miejsca zamieszkania (w perspektywie do 2 lat) mają najczęściej mieszkańcy: Dopiewa (14%), Poznania (13%) i Stęszewa (10%). W przypadku Stęszewa można wskazać na peryferyjną lokalizację, w sytuacji Poznania i Dopiewa przyczyną zapewne jest przegęszczenie zabudowy i silna urbanizacja.

Tabela 39. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania w podziale na gminy (%)

Wyszczególnienie	Czas, w jakim jest planowana zmiana mieszkania/domu				
	do końca bieżącego roku	w ciągu 1–2 lat	w ciągu 3–5 lat	w dłuższej perspektywie czasowej	nie planuję
Ogółem	2,3	7,4	9,8	19,5	60,9
Buk	1,6	3,1	7,8	9,4	78,1
Czerwonak	0,0	4,4	7,4	36,8	51,5
Dopiewo	2,2	12,2	12,2	20,0	53,3
Kleszczewo	1,9	5,8	7,7	21,2	63,5
Komorniki	2,9	4,9	8,7	21,4	62,1
Kostrzyn	0,0	0,0	2,1	8,5	89,4
Kórnik	1,4	5,6	11,3	33,8	47,9
Luboń	3,1	4,6	10,8	21,5	60,0
Mosina	1,1	1,1	0,0	25,8	71,9
Murowana Goślina	0,0	1,9	3,7	22,2	72,2
Oborniki	0,0	2,2	3,3	18,9	75,6
Pobiedziska	1,3	1,3	5,3	14,7	77,3
Poznań	3,0	10,2	12,7	21,1	53,0
Puszczykowo	1,3	1,3	2,7	9,3	85,3
Rokietnica	0,0	0,0	1,4	4,2	94,4
Skoki	1,5	0,0	1,5	7,7	89,2
Stęszew	4,8	4,8	16,1	24,2	50,0
Suchy Las	1,4	6,8	6,3	15,5	70,0
Swarzędz	3,1	2,3	8,6	19,5	66,4
Szamotuły	1,4	2,7	2,7	19,2	74,0
Śrem	0,0	4,8	16,1	11,3	67,7
Tarnowo Podgórne	0,8	2,3	0,8	11,6	84,5

Źródło: opracowanie własne.

4. Portrety badanych gmin

4.1. Buk

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

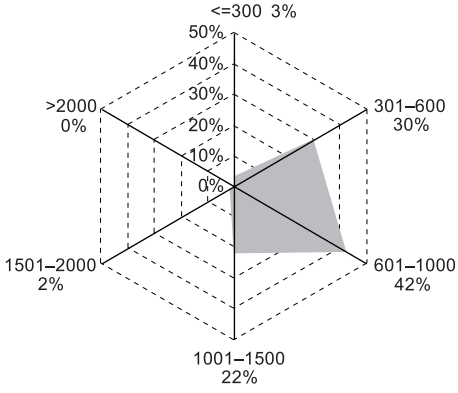
4.1.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Buk 47% stanowiły kobiety, 50% – mężczyźni (3% brak odpowiedzi).

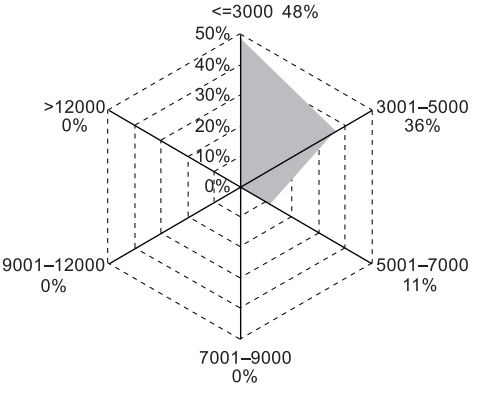
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 45 do 59 lat (39%) oraz od 30 do 44 lat (31%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 33% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 31% – średnie, zaś 13% – wyższe. 16% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

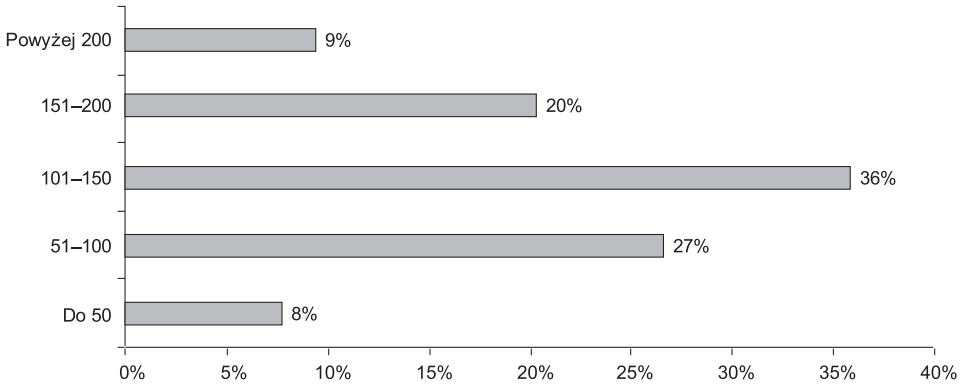
Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej



Ryc. 42. Buk – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 43. Buk – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

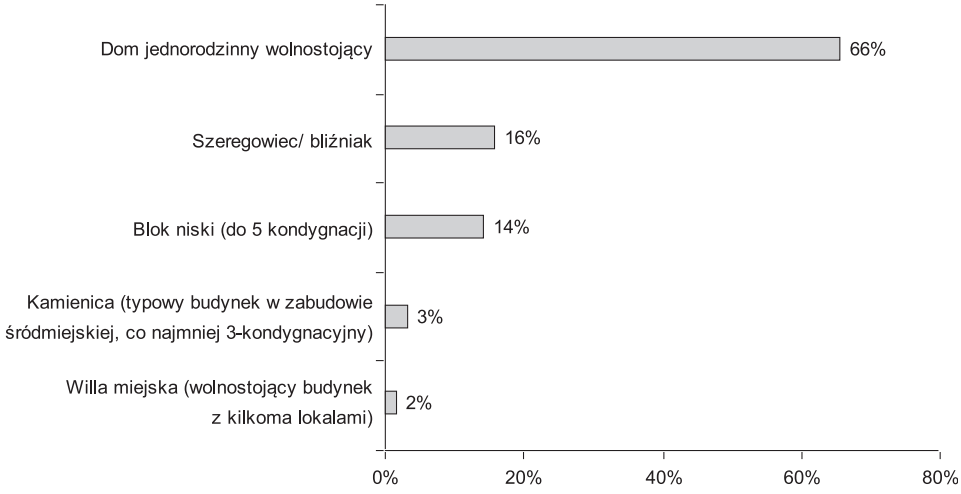


Ryc. 44. Buk – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

badanych (30%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Co piąty z respondentów (22%) podał, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł – od 1000 do 1500 zł, a 2% – że wydatki te kształtują się w przedziale od 1500 do 2000 zł.

W przypadku zarobków gospodarstwa domowego – największą grupę (48%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł (36%). Dalsze 11% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Buk żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 25% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych, 19% – w gospodarstwach czteroosobowych, a 23%



Ryc. 45. Buk – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

– w pięcioosobowych. Tylko 8% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 91% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Buku zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa lub trzy gospodarstwa domowe (odpowiednio 8% i niecałe 2%).

22% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

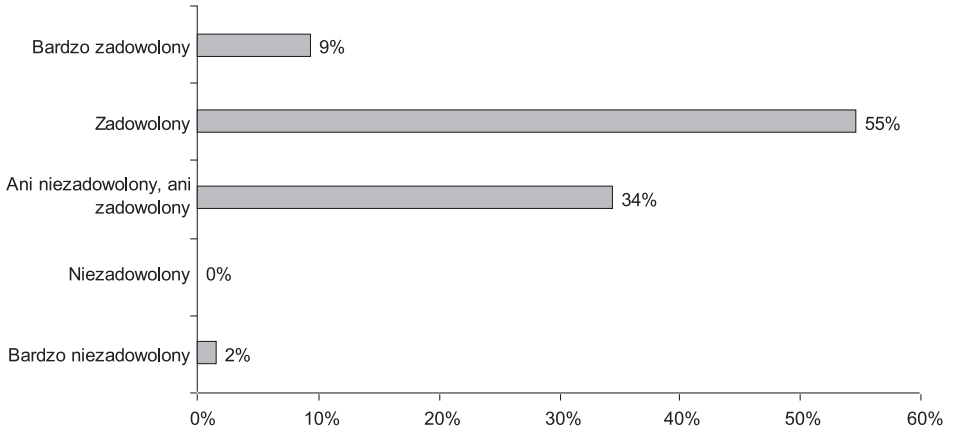
Wśród ankietowanych w gminie Buk 97% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś – 3%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość zamieszkuje w Buku ponad 25 lat (średnio prawie 41 lat).

Do kluczowych kwestii należy również zaliczyć: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Buk aż 80% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Buk – 81% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Buku, deklarowały takie kierunki, jak: Dopiewo (3%), Stęszew (3%), Suchy Las (2%), Poznań (3%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (5%).

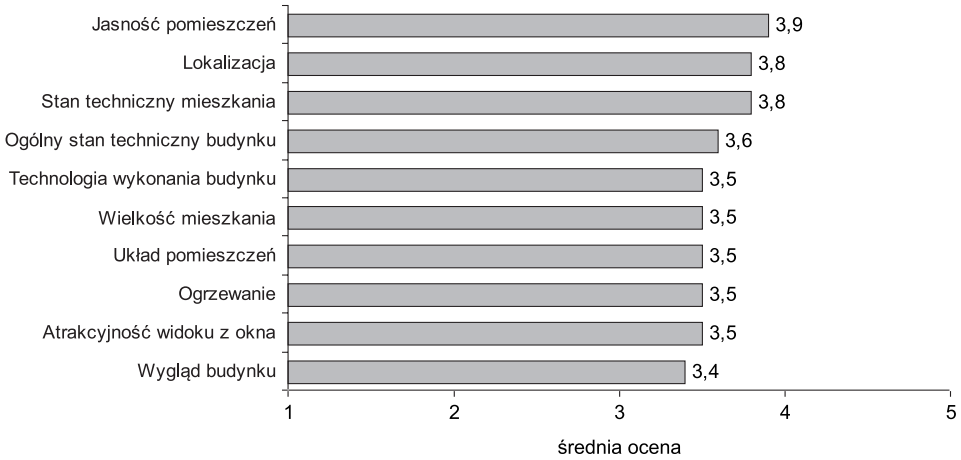
4.1.2. Obecny stan zamieszkania

Większość respondentów z gminy Buk zamieszkuje domy (65%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 101 do 150 m^2 (36%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do 50 m^2 (8%).



Ryc. 46. Buk – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



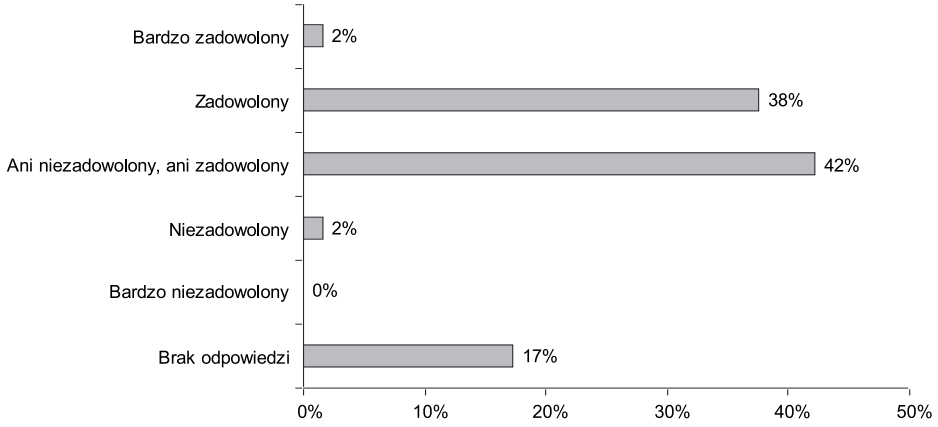
Ryc. 47. Buk – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

3/4 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (14%), spółdzielcze prawo do lokalu (5%), najem lub użyczenie (6%).

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (80%).

Wśród ankietowanych większość (58%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 23% badanych. Kolejne 17% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (89%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%).



Ryc. 48. Buk – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Połowa ankietowanych (50%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 45% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

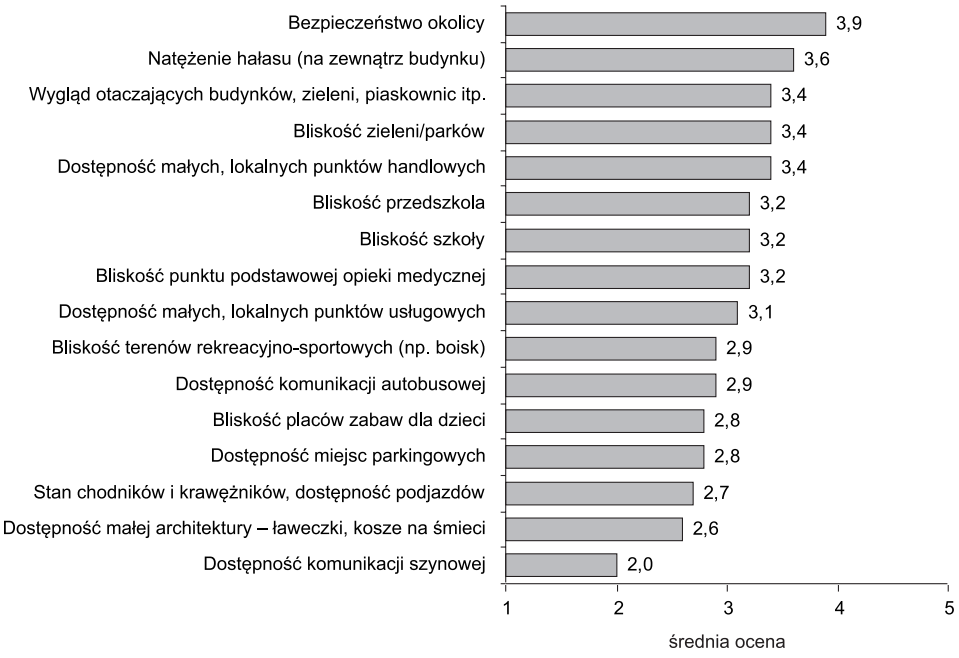
Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (66%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (16%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (14%). Pozostałe typy budynków (kamienica i willa miejska) wskazywane były rzadziej – odpowiednio 3% i 2%.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako przeciętny (50%). W 38% oceniono go jako dobry, w 12% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 55% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 9% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,4 (wygląd budynku) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację mieszkania/domu, stan techniczny mieszkania oraz budynku, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna, ogrzewanie czy układ pomieszczeń.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „ani niezadowolony, ani zadowolony" (42%). Nieco mniejszy udział mają badani zadowoleni lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 38% i 2%). Dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi (17%).



Ryc. 49. Czerwonak – ogólny poziom zadowolenia otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także poziom hałasu na zewnątrz budynku, wygląd budynków, bliskość zieleni oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Gorzej zaś dostępność małej architektury, stan krawężników, dostępność podjazdów.

4.1.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 89% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (5%) wybrałby lokalizację poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce poza Śródmieściem, m.in. na osiedlach mieszkaniowych (2%) lub na peryferiach (2%).

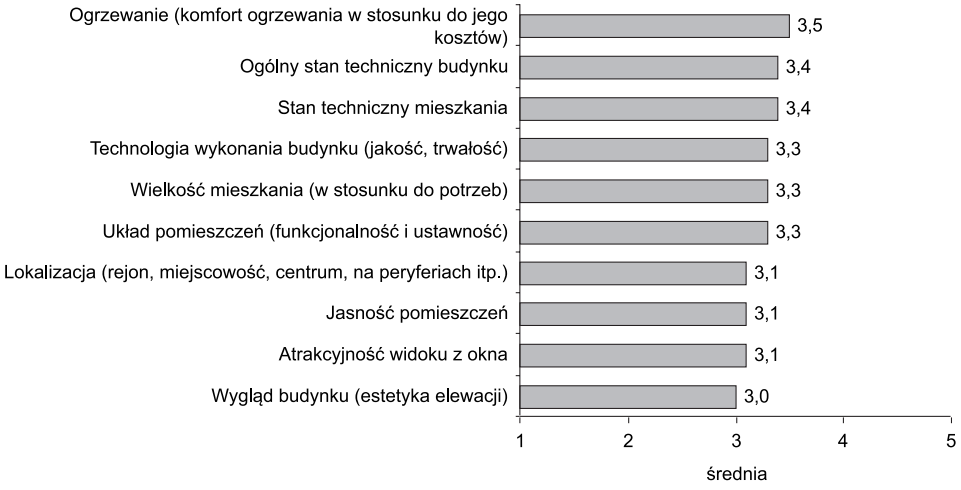
Wyposażenie nowego mieszkania/domu:

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego (64%); kuchnię jako osobne pomieszczenie widziałoby 36% badanych.

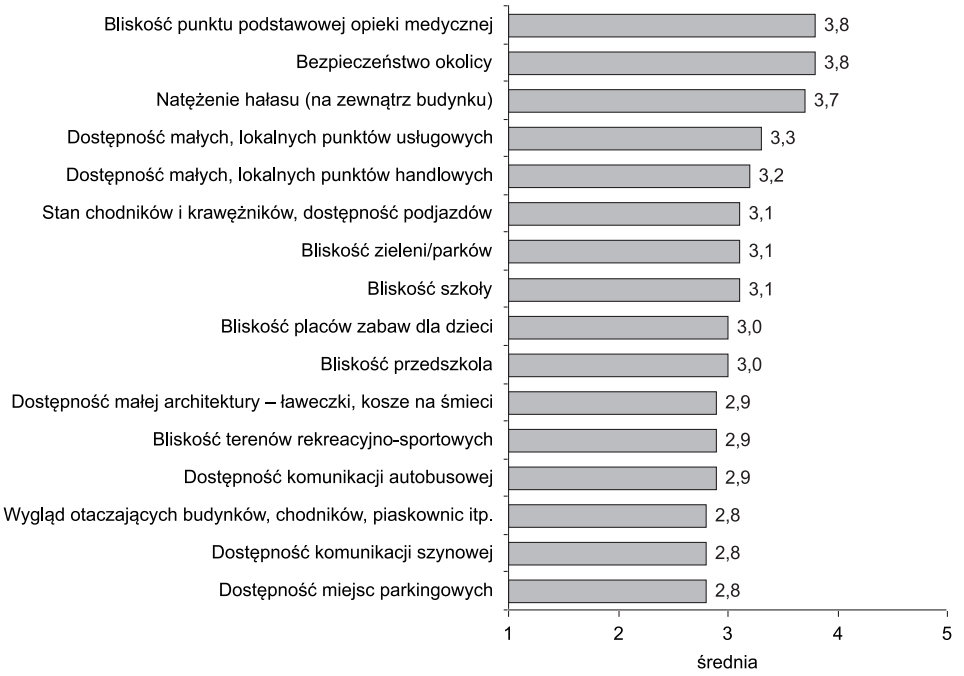
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (80%), dalsze 19% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% – inny rodzaj ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 61% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 16% osób; blisko co piąty respondent (22%) wskazał na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (84%); dalsze 16% wybrałoby wariant z gazem butlowym.

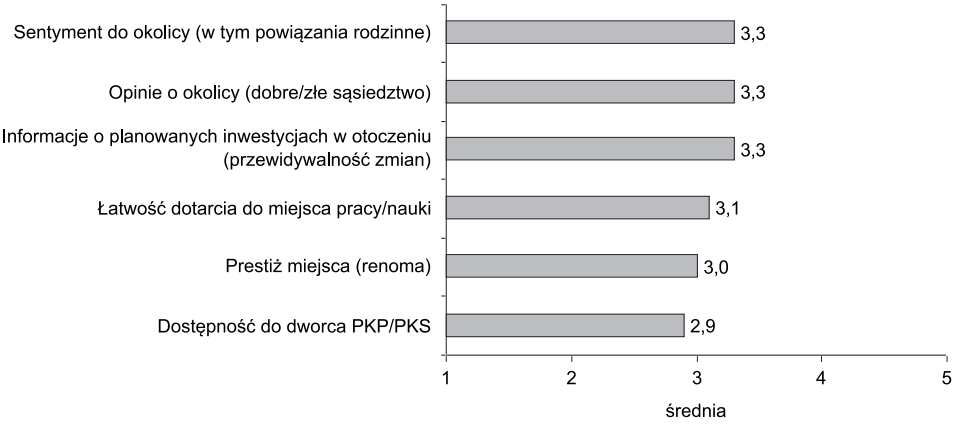


Ryc. 50. Buk – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 51. Buk – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów), ogólny stan techniczny budynku oraz stan techniczny mieszkania.



Ryc. 52. Buk – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem. Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz natężenie hałasu – można sądzić, że elementy te są ważniejsze dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,9 do 3,3, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz opinie na temat okolicy i sentymenty do niej.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (80%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% ankietowanych.

W związku z powyższym 78% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 8%, w najbliższym roku do 2 lat – 3%, zaś do końca bieżącego roku – niecałe 2%.

4.1.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Buk, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 80% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (80%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia uwagę zwracają takie elementy, jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Buk, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Blisko połowa respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 36%, że 5 tys. zł, zatem dla zdecydowanej większości osób (84%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Trzeba również zaznaczyć, że zdecydowana większość ankietowanych zamieszkuje w gminie ponad 25 lat – tak wskazało 84% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek najwyższy. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł ledwie 5% i należy do najniższych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Buk. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem

podstawowym (16%) oraz zawodowym (33%). W porównaniu z pozostałymi gminami ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy. Być może warto byłoby w tym zakresie przemyśleć pewne czynności, których celem byłaby poprawa tego obszaru.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe dotyczą bezpieczeństwa oraz natężenia hałasu. Można więc powiedzieć, że ankietowani czują się bezpiecznie, zaś poziom hałasu raczej nie przeszkadza w codziennym funkcjonowaniu. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie – wartości zbliżone do 3 punktów. Są jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej, i to zapewne nad nimi należałoby się pochylić w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać). Relatywnie słabsze oceny uzyskały takie elementy, jak: dostępność małej architektury (np. dostępność ławeczek, kosze na śmieci) oraz stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów. Pierwszy z wymienionych elementów ma charakter socjalizacyjny, pomagający nawiązywać i utrzymywać relacje społeczne, drugi dotyczy komfortu codziennego życia. Być może by było podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że dla ankietowanych najważniejsze są: bezpieczeństwo okolicy oraz walka z hałasem. Warto jednak podkreślić, że istotna jest także dostępność punktu podstawowej opieki medycznej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji w odniesieniu do miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie przez władze polityki informacyjnej, tzn. informuje się mieszkańców o podejmowanych w gminie działaniach, z drugiej strony daje to mieszkańcom poczucie przewidywalności zmian, a tym samym lepszych warunków do podejmowana decyzji dotyczących przyszłości.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych, takie jak kwestia gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projekt lokalu z kuchnią w formie aneksu oraz osobnej toalety z WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

4.2. Czerwonak

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.2.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Czerwonak 69% stanowiły kobiety, 31% – mężczyźni.

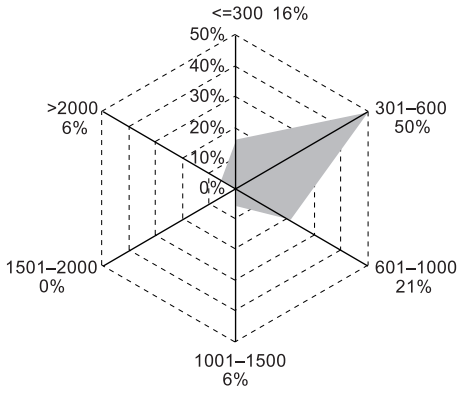
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (38%) oraz od 45 do 59 lat (27%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 16% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 46% – średnie, zaś 29% – wyższe. Od 9% ankietowanych nie uzyskano odpowiedzi na temat wykształcenia.

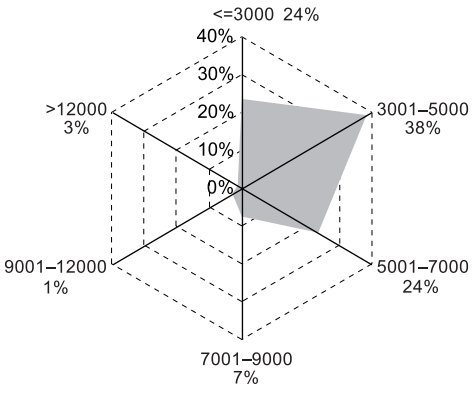
Największa grupa ankietowanych (50%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (21%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 16% podało, że kwoty te nie przekraczają 300 zł. Warto dodać, że po 6% ankietowanych zadeklarowało, iż wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł oraz powyżej 2000 zł.

W przypadku zarobków gospodarstwa domowego – największą grupę (38%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w przedziale od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie do 3 tys. zł (24%) oraz od 5 do 7 tys. zł (24%). Dalsze 11% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie powyżej 7 tys. zł miesięcznie.

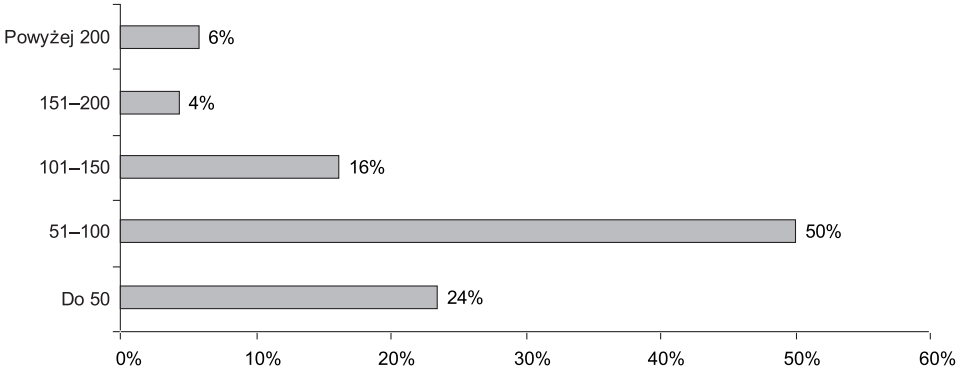
Ankietowani na terenie gminy Czerwonak żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 34% funkcjonuje w ramach



Ryc. 53. Czerwonak – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 54. Czerwonak – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 55. Czerwonak – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

trzyosobowych gospodarstw domowych, 31% – w ramach gospodarstw dwuosobowych, a 21% – czteroosobowych. 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a 3% w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 99% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Czerwonaku zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (2%).

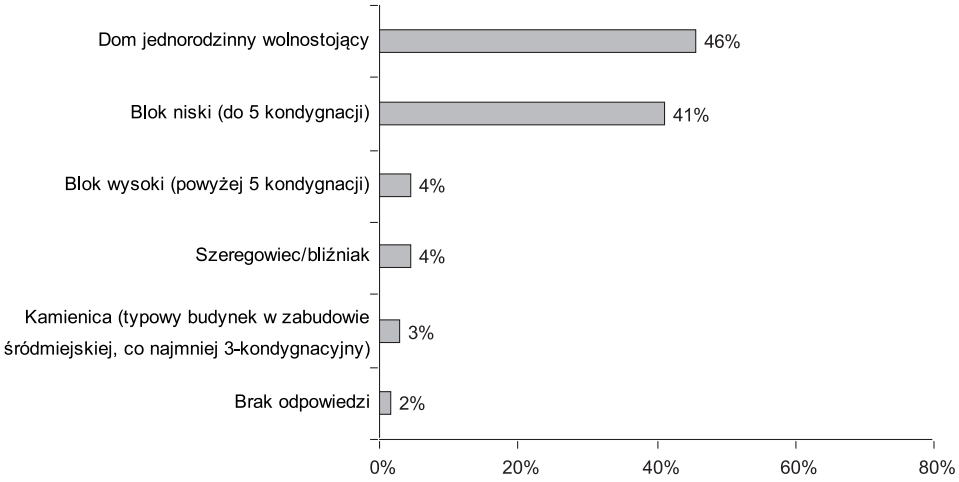
27% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Czerwonak 96% zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 4%. Warto dodać, że wśród badanych największa grupa (24%) zamieszkuje Czerwonak od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w Czerwonaku od 2 do 5 lat oraz od 5 do 10 lat (po 20% respondentów). Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł prawie 18 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Czerwonak blisko połowa (47%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 9% badanych; co piąta osoba (19%) wykazała niezdecydowanie w tej kwestii. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w dużej części zainteresowane były pozostaniem w gminie Czerwonak – 34% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Czerwonaka, deklarowały takie kierunki, jak: Mosina (2%), Oborniki (2%), Szamotuły (2%), Śrem (2%) oraz Poznań (43%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

4.2.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Czerwonak mieszkańcy domów i mieszkań stanowią po 50%.



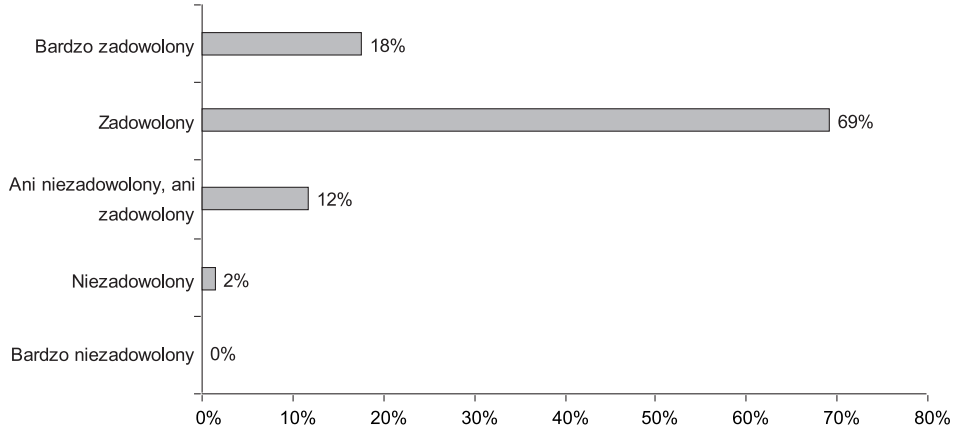
Ryc. 56. Czerwonak – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (50%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do 151 do 200 m² (4%).

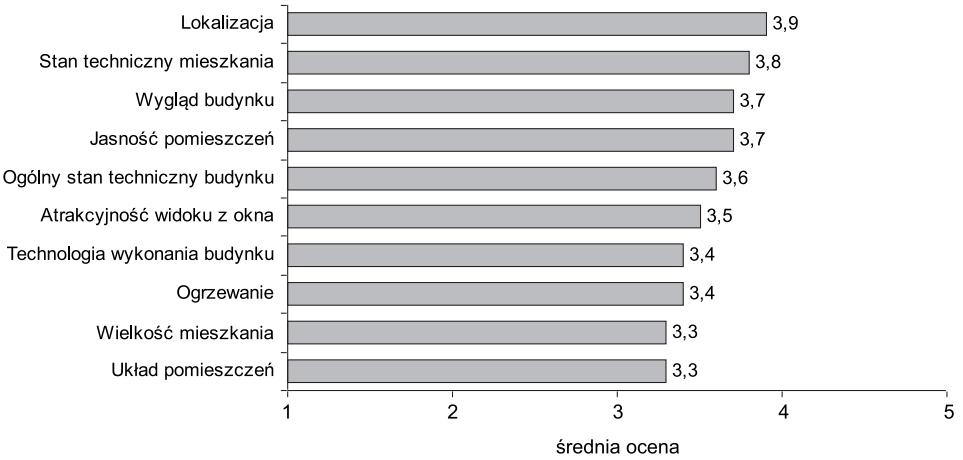
Nieco ponad połowa ankietowanych (52%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (18%), spółdzielcze prawo do lokalu (22%), najem lub użyczenie (7%) oraz przydział (mieszkanie TBS, komunalne lub socjalne) – 1,5%.

Badani mieszkańcy mają na ogół w swoich domach lub mieszkaniach kuchnie jako osobne pomieszczenie (75%).

Wśród ankietowanych większość (58%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne



Ryc. 57. Czerwonak – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

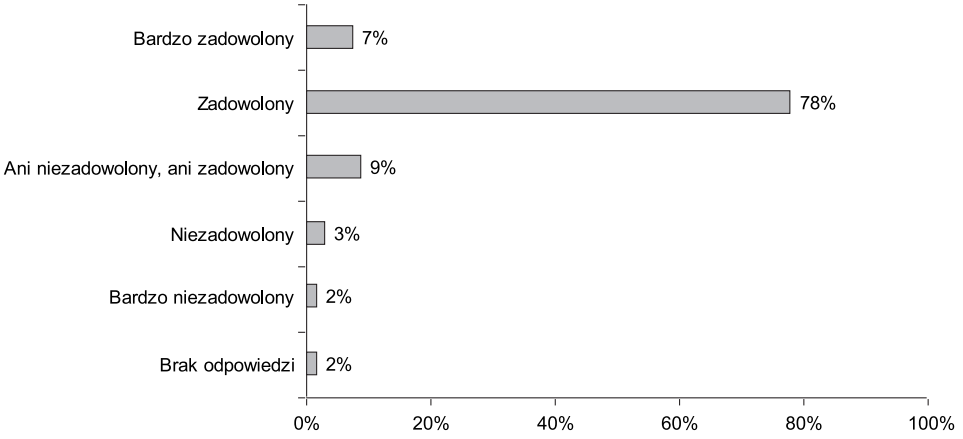


Ryc. 58. Czerwonak – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

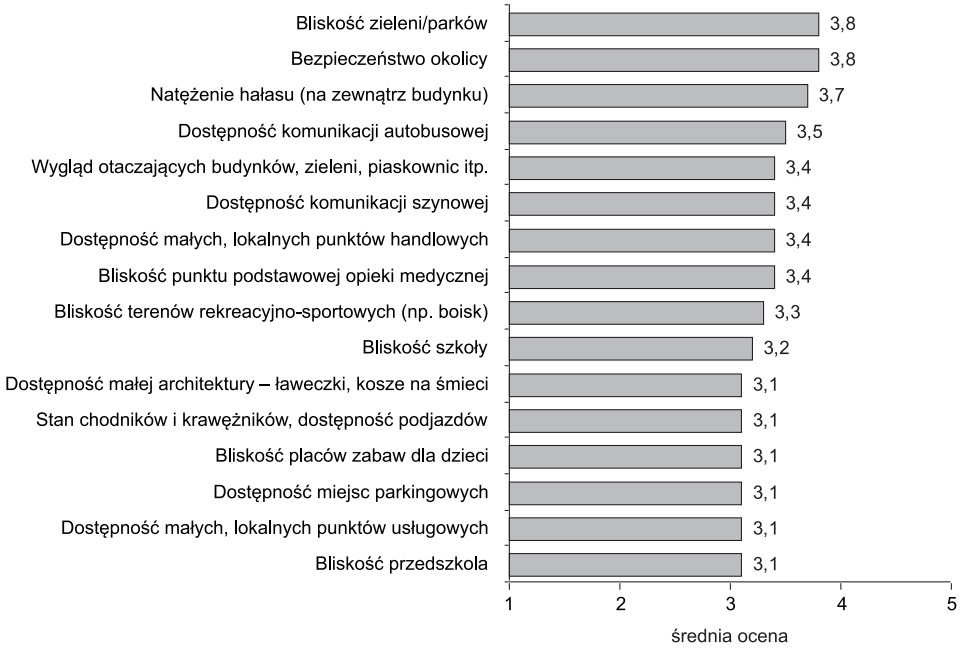
miejsca, podało 37% badanych. Kolejne 6% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Liczna jest także grupa badanych, która zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (41%). Pojawiły się też odpowiedzi, z których wynika, że część respondentów ma w swoich domach piece (np. kaflowe) – 3% – oraz inne systemy ogrzewania (1,5%).

Ponad połowa ankietowanych (54%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 16% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu w mieszkaniu zadeklarowało 28% respondentów.



Ryc. 59. Czerwonak – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 60. Czerwonak – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (46%). Drugi w kolejności jest blok niski, do 5 kondygnacji (41%). Pozostałe typy budynków wskazywane były rzadziej – odsetek nie przekraczał 3–4%.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (56%). W 38% oceniono go jako przeciętny, a tylko w 4% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu przeważają opinie pozytywne – aż 69% badanych zadeklarowało zadowolenie, a dalsze 18% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (układ pomieszczeń) a 3,9 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację mieszkania/domu, stan techniczny mieszkania, wygląd budynku, niżej zaś takie elementy, jak: układ pomieszczeń, wielkość mieszkania, ogrzewanie.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (78%), a nawet bardzo zadowolone (7%). Blisko co dziesiąty respondent (9%) miał ambiwalentne odczucia, zaś co dwudziesty był niezadowolony lub bardzo niezadowolony.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 3,1 (bliskość przedszkola) a 3,8 (bliskość zieleni, parków, bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili poziom hałasu na zewnątrz budynku oraz dostępność komunikacji autobusowej, gorzej zaś

dostępność małych lokalnych punktów usługowych, miejsc parkingowych, a także stan krawężników, dostępność podjazdów.

4.2.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 53% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca aż 43% podało Poznań, przy czym największy odsetek (19%) wybrałby miejsce na osiedlach mieszkaniowych (poza Śródmieściem), kolejne 15% – Śródmieście, a 9% respondentów myślałoby o peryferiach Poznania. Warto dodać, że blisko 3% badanych wskazało, iż wyprowadziłoby się z obszaru Metropolii Poznań.

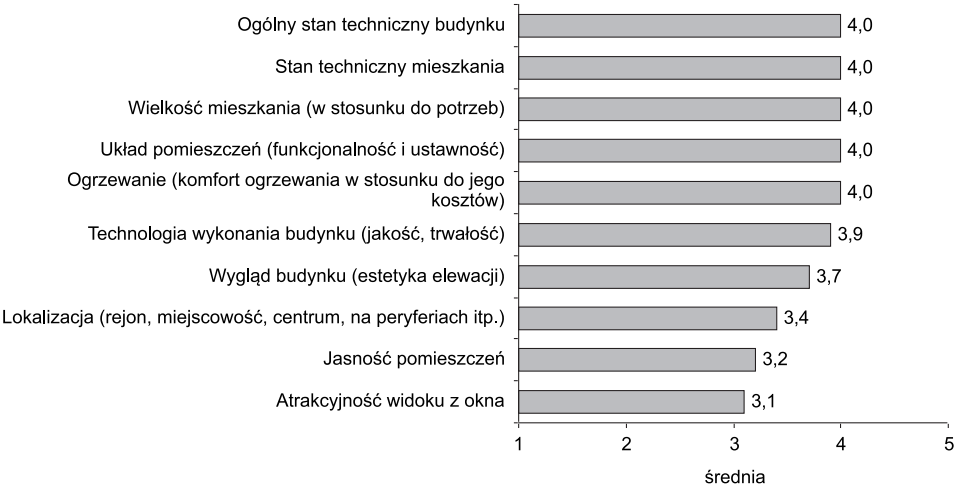
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (77%); wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 22% badanych.

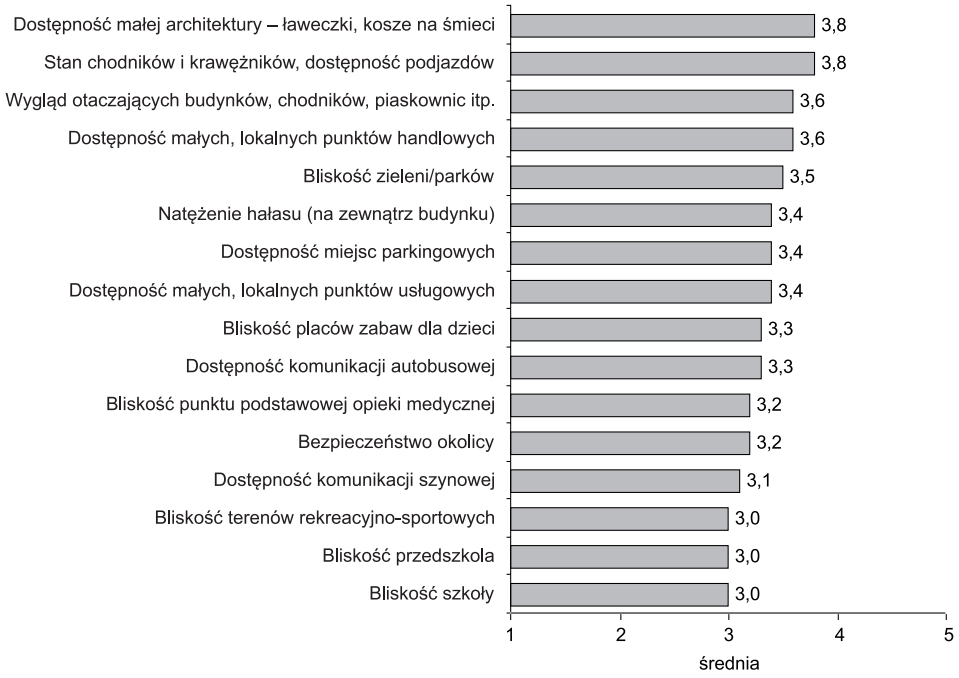
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (84%), dalsze 15% – centralne ogrzewanie zbiorowe.

W odniesieniu do WC i łazienki – 81% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 13% osób; niewielki odsetek respondentów (6%) wskazał na wariant z kilkoma łazienkami.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (85%); wariant z gazem butlowym cieszy się niską popularnością – odnotowano tylko 3% wskazań. Co ważne, nieco ponad 1/10 ankietowanych (12%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

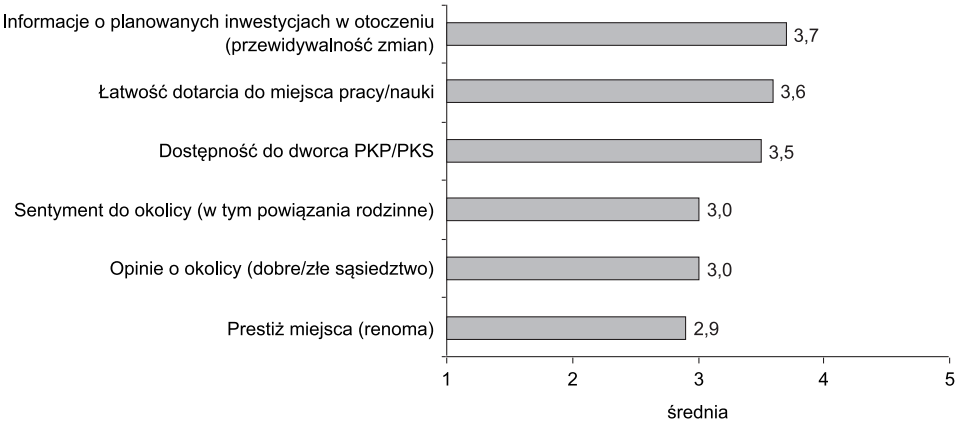


Ryc. 61. Czerwonak – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 62. Czerwonak – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości odnoszą się do takich cech, jak: ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, a także dopasowanie wielkości i funkcjonalności mieszkania do potrzeb



Ryc. 63. Czerwonak – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

gospodarstwa domowego oraz jego ogrzewania (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).

Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem respondenci nieco większe znaczenie nadali małej architekturze, a więc ławeczkom, koszom na śmieci oraz stanowi chodników i krawężników wraz z podjazdami, oraz wyglądowi otaczających budynków, chodników, piaskownic itp. wraz z zielenią – wartości średnie osiągają poziom od 3,5 (bliskość zieleni) do 3,8 (mała architektura i stan krawężników).

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,9 do 3,7, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Blisko połowa badanych w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (47%). Kolejnych 20% również skłania się ku takiemu poglądowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 9% ankietowanych.

Ponad połowa (52%) respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (37%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 7%, w najbliższym roku do 2 lat – 4%. Wśród respondentów nie było osób, które planują zmiany do końca bieżącego roku.

4.2.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Czerwonak, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Charakterystyczne dla gminy jest to, że blisko połowa osób (47%) nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, a dalsze 20% skłania się ku takiemu poglądowi, jednak przeciwnego zdania jest blisko 13% ankietowanych. Na tle innych gmin można tu mówić o relatywnie wysokim wskaźniku. Warto również dodać, że przy zmianie miejsca zamieszkania, choć duża grupa chciałaby pozostać w Czerwonaku, to znaczny odsetek badanych wskazał, że miejscem docelowym byłby Poznań.

Kolejna rzecz, która zwraca uwagę, to koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. Połowa badanych wskazała, że koszty utrzymania lokalu, w którym mieszkają, wynoszą od 300 do 600 zł, dalsze 21% – od 600 do 1000 zł, a kolejne 16% – poniżej 300 zł. Można więc powiedzieć, że na tle innych gmin mieszkańcy przeznaczają relatywnie niższe kwoty na utrzymanie mieszkań. Z badań wynika, że 85% ankietowanych uzyskuje dochody (na gospodarstwo domowe) w wysokości do 7 tys. zł. Warto zaznaczyć, że są gminy, w których rozkłady te są mniej korzystne.

Następną cechą charakterystyczną gminy Czerwonak jest to, że średni okres zamieszkiwania w gminie należy do najniższych w zestawieniu z innymi gminami (przeciętnie 18 lat). Wśród badanych największy segment stanowiły osoby

zamieszkujące w gminie od ponad 25 lat (24%), ale stosunkowo liczny był segment osób zamieszkujących w Czerwonaku od 5 do 10 lat (21%) oraz segment tzw. nowych mieszkańców (do 5 lat) – 21% ogółu badanych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Czerwonak. Największą grupę stanowią tu osoby z wykształceniem średnim (46%), drugą zaś z wykształceniem wyższym (29%). Na tle pozostałych gmin można powiedzieć, że Czerwonak plasuje się pod tym względem raczej pośrodku.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że wyższe oceny otoczenia związane są z takimi elementami, jak: bliskość zieleni, bezpieczeństwo okolicy oraz natężenie hałasu. Czynniki te, oceniane pozytywnie, zaliczyć można do mocnych stron gminy. Relatywnie niższe oceny dotyczą takich elementów, jak: dostępność przedszkoli, dostępność małych lokalnych punktów usługowych, miejsc parkingowych, a także stan krawężników, dostępność podjazdów. Pozostałe czynniki oceniono przeciętnie, być może należałoby niektórym z nich przyjrzeć się głębiej, tzn. sprawdzić, czy istnieją możliwości poprawy w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym, a być może i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Tu dla ankietowanych najważniejsze są: dostępność małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci), a więc elementy spełniające funkcje socjalizacyjne – pomagające tworzyć relacje społeczne, utrzymywać je, integrować mieszkańców. Względnie ważne są także takie elementy, jak: stan chodników, krawężników, podjazdów, wygląd otaczających budynków oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ich ewentualnej poprawy.

Ostatni z elementów dotyczy preferencji co do miejscowości. Mogą one wskazywać na czynniki, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z pewnością związane jest to z korzyściami zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w zakresie przewidywalności zmian. Stwarza to lepsze warunki do podejmowania decyzji odnoszących się do przyszłości gospodarstw domowych.

Na koniec warto zainteresować się elementami związanymi z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych, takie jak gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia jako osobne pomieszczenie, WC i łazienka jako oddzielne pomieszczenia. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co zapewne związane jest z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości oraz późniejszym procesem budowlanym. W przypadku prowadzenia szerszej polityki

inwestycyjnej ważne jest, poza informowaniem mieszkańców o zamierzeniach i planowanych inwestycjach w otoczeniu, weryfikowanie polityki zmierzającej do ułatwień w dotarciu do miejsca pracy i nauki.

4.3. Dopiewo

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

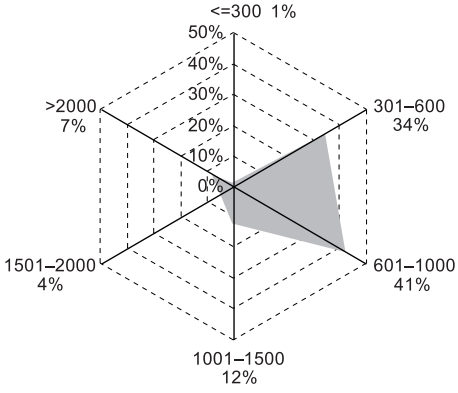
4.3.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Dopiewo 63% stanowiły kobiety, 37% – mężczyźni.

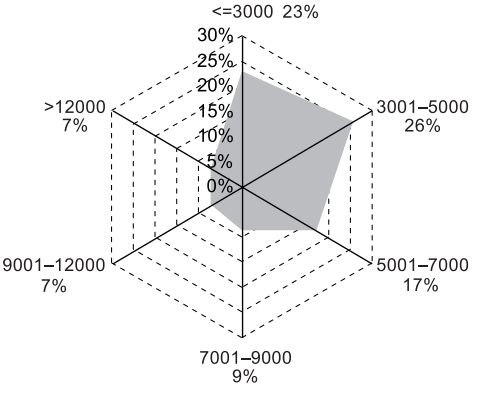
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 35 do 44 lat (26%) oraz od 45 do 54 lat i od 55 do 64 lat (po 18%). Dość liczna była także grupa w wieku do 24 lat (21%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 13% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 46% – średnie, zaś 39% – wyższe. Tylko niewielki odsetek ankietowanych zadeklarował wykształcenie podstawowe – 3%.

Największa grupa ankietowanych (41%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (34%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dalsze 12% podało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 11% ankietowanych zadeklarowało, iż wydatki te kształtują się na poziomie przekraczającym 1500 zł, przy czym 7% wskazało, że nawet 2000 zł.



Ryc. 64. Dopiewo – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 65. Dopiewo – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku zarobków gospodarstwa domowego – największą grupę (26%) stanowili badani, których miesięczne dochody kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa (23%) obejmowała osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają 3 tys. zł. Dość liczna grupa respondentów (17%) wskazała, że miesięczne zarobki sięgają poziomu od 5 do 7 tys. zł. Mniejsze grupy badanych zadeklarowały wyższe zarobki: 9% – od 7 do 9 tys. zł, 7% – od 9 do 12 tys. zł, 7% – powyżej 12 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Dopiewo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 42% funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych; dalsze 24% – w ramach gospodarstw trzyosobowych. Jednocześnie zauważa się, że relatywnie wysoki odsetek (17% ankietowanych) żyje w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej, a 8% – w gospodarstwie jednoosobowym.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. U 84% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zajmuje jedno mieszkanie. Dalsze 9% ankietowanych zadeklarowało, że ich mieszkanie/dom zajmują dwa gospodarstwa domowe, a kolejne 7% respondentów wskazało, że ich lokale mieszkaniowe zajmowane są przez trzy i więcej gospodarstw domowych.

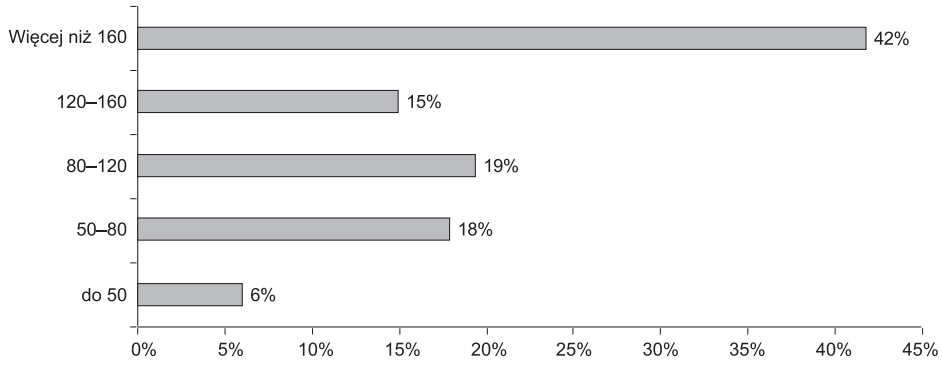
23% ankietowanych podało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

4.3.2. Obecny stan zamieszkania

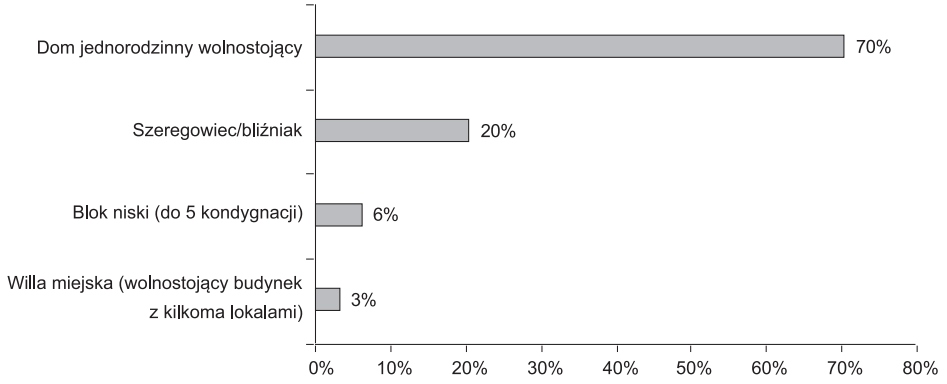
Większość respondentów z gminy Dopiewo zamieszkuje domy (70%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od powyżej 160 m^2 (42%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do 50 m^2 (6%).

Blisko 3/4 ankietowanych (72%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: współwłasność ze wskazaniem na lokal mieszkalny (3%), użyczenie (3%), najem lub brak tytułu własności do zajmowanego lokalu (po 2%).



Ryc. 66. Dopiewo – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.



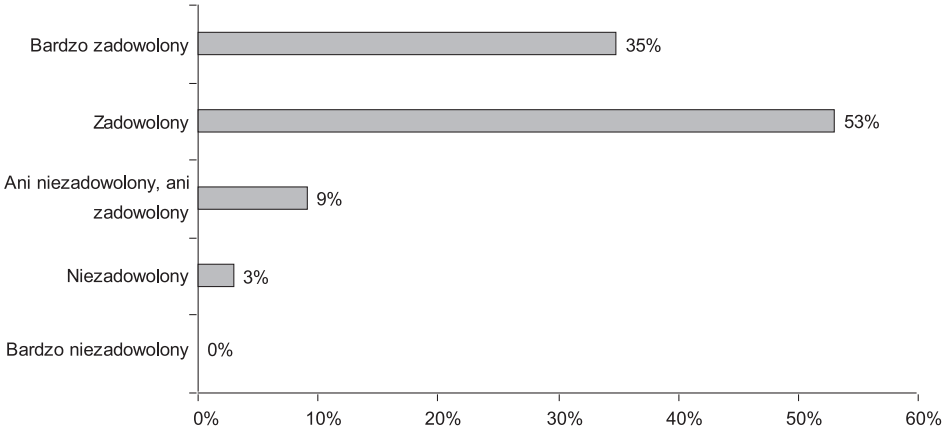
Ryc. 67. Dopiewo – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (75%).

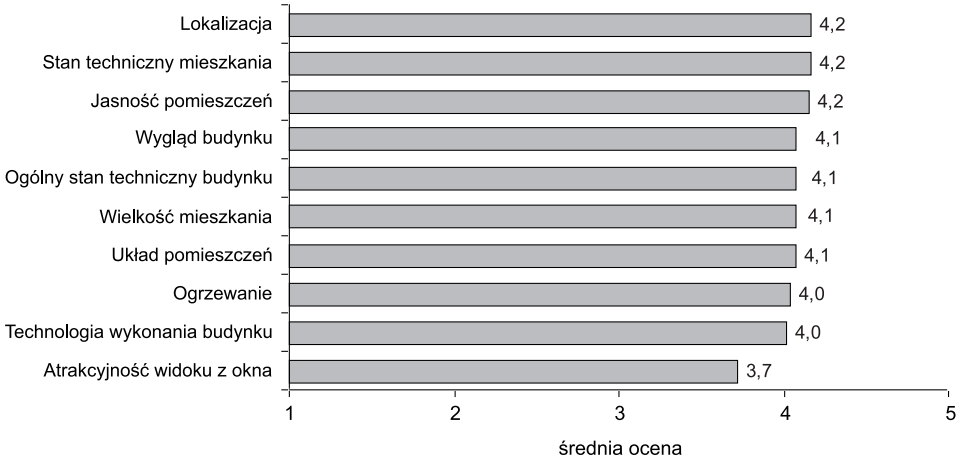
Wśród ankietowanych największa grupa osób (45%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 27% badanych. Kolejne 28% respondentów wskazało posiadanie kilku łazienek w lokalu.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (67%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (20%), ale także bardziej tradycyjnych sposobów ogrzewania – pieców kaflowych (8%) i innych systemów (5%).

Nieco ponad 2/3 ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu zadeklarowało 23% badanych.



Ryc. 68. Dopiewo – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 69. Dopiewo – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (70%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (20%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (6%). Niewielki udział badanych (3%) zadeklarował zamieszkiwanie w willi miejskiej.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (69%). W 27% oceniono go jako przeciętny, w 4% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 53% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 35% duże zadowolenie.

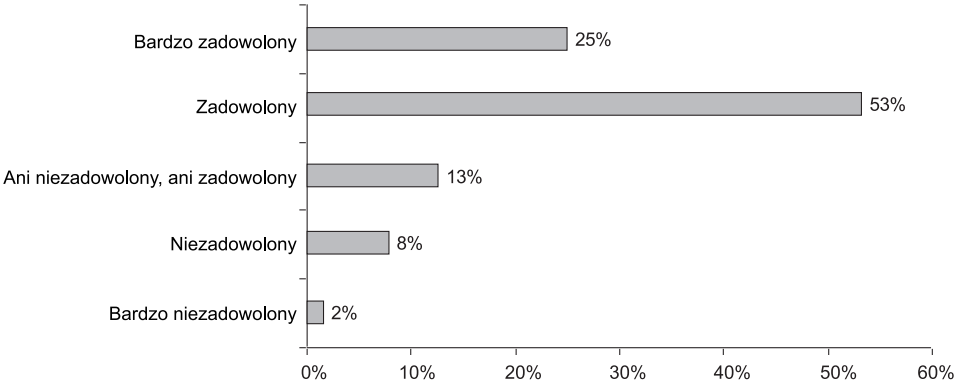
Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (lokalizacja, stan techniczny mieszkania, jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jeszcze wygląd budynku oraz ogólny stan techniczny, niżej zaś ogrzewanie czy technologię wykonania.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały zadowolenie (53%). Nieco mniejszy (ale również wysoki) udział mają badani bardzo zadowoleni (25%). Tylko co dziesiąty z badanych był niezadowolony lub bardzo niezadowolony (odpowiednio 8% i 2% ankietowanych).

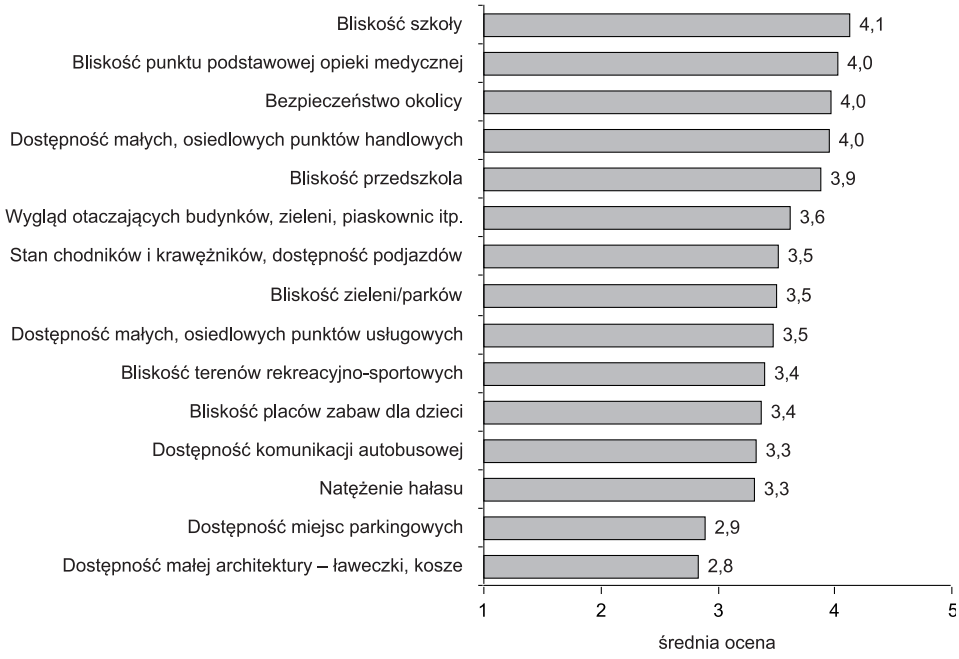
Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,8 (dostępność małej architektury, tzn. ławeczek, koszów na śmieci itp.) a 4,1 (bliskość szkoły). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz bezpieczeństwo okolicy i dostępność małych, lokalnych punktów handlowych, gorzej zaś dostępność miejsc parkingowych, natężenie hałasu oraz dostępność komunikacji autobusowej.

4.3.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

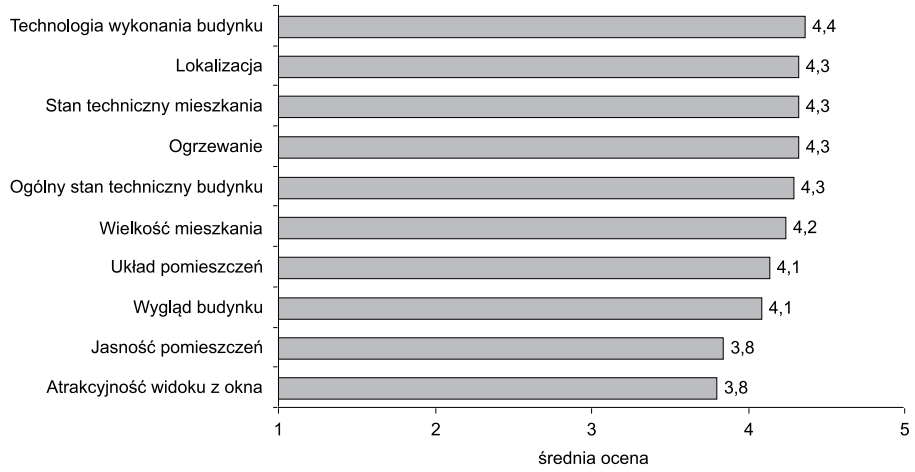
Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 75% badanych podało miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (po 7%) wybrałby lokalizacje: w Poznaniu, w Śródmieściu, a także na peryferiach miasta (np. Naramowice, Umultowo, Krzesiny). Warte uwagi jest również to, że w przypadku zmiany miejsca zamieszkania 7% badanych wskazało, że nie zamierzałoby zamieszkać w Metropolii Poznań.



Ryc. 70. Dopiewo – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



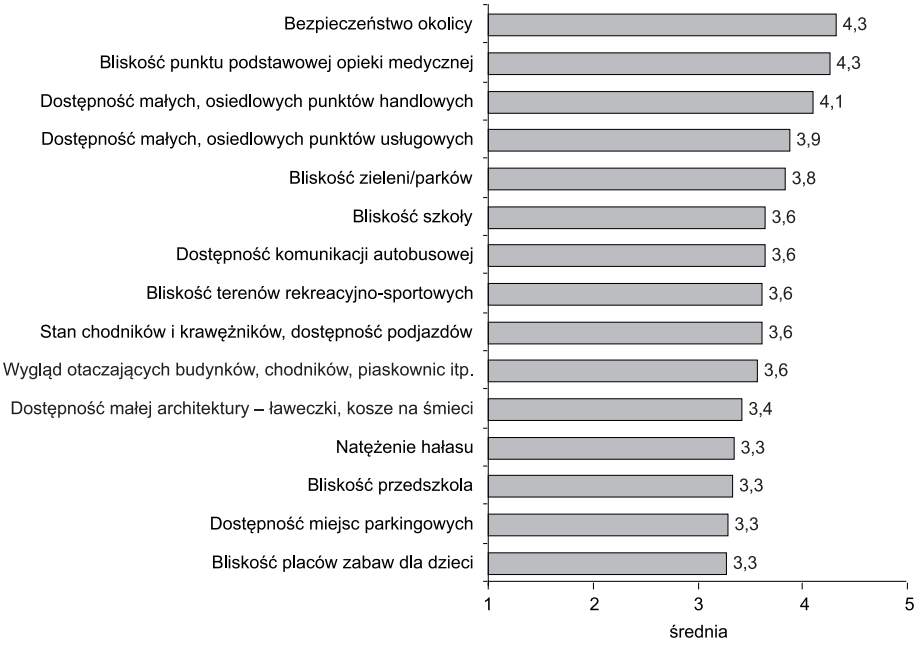
Ryc. 71. Dopiewo – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



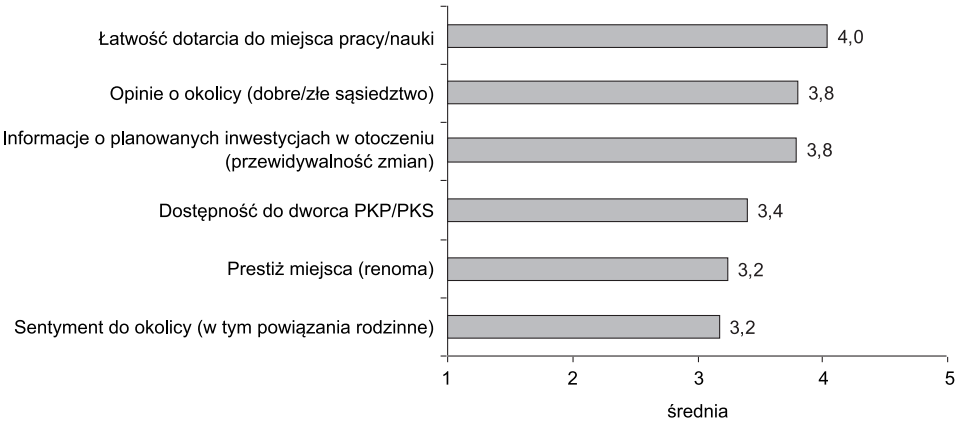
Ryc. 72. Kleszczewo – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (69%); kuchnię połączoną z pokojem w formie aneksu kuchennego wybrałoby 31% badanych.



Ryc. 73. Kleszczewo – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 74. Dopiewo – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (66%), dalsze 26% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a nieco ponad 8% – inny rodzaj ogrzewania, przy czym 5% badanych wskazał na chęć korzystania z pieców np. kaflowych.

W odniesieniu do WC i łazienki 46% badanych wskazało na wariant, w którym występuje kilka łazienek w lokalu; wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami, wybrałoby 39% ankietowanych; na ich połączenie zdecydowałoby się 15% osób.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz – zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (81%); dalsze 3% wybrałoby wariant z gazem butlowym; warto dodać, że aż 16% ankietowanych nie chciałoby korzystać z gazu w swoim nowym mieszkaniu.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: technologia wykonania budynku, lokalizacja oraz stan techniczny mieszkania.

Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem. Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe odnoszą się do takich elementów, jak: bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność małych, osiedlowych punktów handlowo-usługowych – można sądzić, że elementy te są ważniejsze dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,2 do 4,0, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki, opinie o okolicy, informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (61%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.

54% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 13%, w najbliższym roku do 2 lat – 10%, zaś do końca bieżącego roku – 1%.

4.3.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz gminy Dopiewo, można powiedzieć, że opinie o zamieszkiwaniu w Dopiewie są raczej pozytywne. Większość ankietowanych (61%) nie wykazała potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, ku temu poglądowi skłoniło się kolejnych 11% badanych. Przeciwnego zdania jest 14% ankietowanych, przy czym pilnie potrzebę taką odczuwa 6% respondentów.

Jedną z ważniejszych rzeczy w obrazie gminy, z punktu widzenia zamieszkiwania w niej, jest koszt utrzymania mieszkania/domu. W odniesieniu do Dopiewa zdania respondentów są w tej materii podzielone. Dość duże są segmenty osób, które wskazują na koszty w granicach od 300 do 600 zł (34%) oraz od 600 do 1000 zł (41%), ale też 12% ankietowanych wskazało, że koszty pochłaniają kwotę 1000 do 1500 zł, a dalsze 11% – kwotę wyższą niż 1500 zł. Na tle innych gmin można powiedzieć, że wydatki na mieszkanie są w Dopiewie bardziej zróżnicowane.

Cechą charakterystyczną dla Dopiewa jest także większe zróżnicowanie ankietowanych pod względem miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego. Największą grupę badanych stanowią osoby o miesięcznych dochodach na gospodarstwo w przedziale od 3 do 5 tys. zł (26%). Druga grupa obejmowała osoby z najniższymi dochodami – do 3 tys. zł (23%), ale już udział osób o dochodach przekraczających 7 tys. zł miesięcznie wyniósł 23%. Na tle pozostałych gmin jest to wysoki wskaźnik, na podstawie którego można przypuszczać, że w gminie mieszka duża grupa osób zamożnych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Dopiewo. Stosunkowo największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem średnim (39%), drugą zaś osoby z wykształceniem wyższym (46%). Tylko niewielka grupa osób cechuje się wykształceniem podstawowym lub zawodowym (zaledwie 16%). Takie rezultaty plasują Dopiewo wśród gmin o najwyższym poziomie wykształcenia (obok Stęszewa czy Swarzędza).

Wartościowy materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich preferencje i wymagania.

Zwraca uwagę fakt, że kilka elementów otoczenia oceniono dobrze, znacznie powyżej noty przeciętnej. Pozytywnie ankietowani wyrazili się o dostępności szkoły i przedszkola, punktów podstawowej opieki medycznej, bezpieczeństwie okolicy oraz o dostępności małych, osiedlowych punktów handlowych. Najniższe oceny (poniżej przeciętnej) związane były z dostępnością małej architektury (która stanowi problem w większości gmin) i miejsc parkingowych. Wydaje się więc

naturalne, że działania władz lokalnych mogłyby zmierzać do rozwiązania tych kwestii, gdyż odstają w ocenach od innych czynników.

Kolejne elementy, które mogą być istotne z punktu widzenia zapewnienia komfortu obecnym i przyszłym mieszkańcom gminy, a także z punktu widzenia prowadzenia przez władze lokalne polityki rozwojowej czy inwestycyjnej, wiążą się z wymaganiami (preferencjami) co do otoczenia oraz miejscowości.

I tak w pierwszym z przypadków – preferencji związanych z otoczeniem – naturalnie najważniejsze jest bezpieczeństwo okolicy. To czynnik, który powtarza się także w innych gminach. Podobnie zresztą jak potrzeba posiadania w niewielkiej odległości od domu punktu podstawowej opieki medycznej. Dla ankietowanych relatywnie ważniejsze byłoby też posiadanie w pobliżu miejsca zamieszkania małych osiedlowych punktów handlowo-usługowych oraz możliwość korzystania z parków/zieleni.

Dostępność osiedlowych, małych punktów handlowo-usługowych pozwala na uniknięcie kłopotliwych wyjazdów z miejsca zamieszkania w sytuacji nagłych potrzeb.

Z punktu widzenia oczekiwań w stosunku do miejscowości czy władz lokalnych ważne dla mieszkańców są takie czynniki, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy i nauki, opinia o okolicy oraz informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Szczególnego podkreślenia wymaga ten ostatni element. Może być on bowiem częścią szerszej polityki informacyjnej, przynoszącej korzyści zarówno lokalnym władzom, jak i mieszkańcom. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz (wówczas może być elementem PR władz), z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Stwarza to lepsze warunki do podejmowania decyzji dotyczących przyszłości gospodarstw domowych, w tym i wydatkowania własnych środków pieniężnych.

Na koniec warto odnieść się do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową, gdyby podejmowano próby np. budowy mieszkań. Należałoby wówczas wziąć pod uwagę pewne preferencje wskazane przez ankietowanych, zgodnie z którymi badani najchętniej mieszkaliby w lokalach z kuchnią jako osobnym pomieszczeniem, w lokalach, gdzie WC i łazienki są oddzielnymi pomieszczeniami, z możliwością korzystania z gazu sieciowego i ogrzewania indywidualnego (choć 26% badanych wskazało na chęć korzystania z ogrzewania zbiorowego). W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 900 m^2 (47% wskazań). Warto jednak podkreślić, że istnieje dość znaczny segment osób, który zainteresowany byłby powierzchnią działki w granicach 900 i więcej m^2 (27% ankietowanych). Angażując się w ten segment działalności należy jednak uwzględnić możliwości potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości – poza kosztem zakupu działki istnieją koszty procesu budowlanego.

4.4. Kleszczewo

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.4.1. Informacje dotyczące respondentów

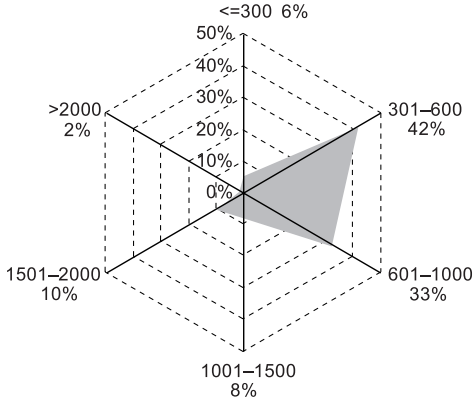
Spośród osób ankietowanych w gminie Kleszczewo 79% stanowiły kobiety, 21% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (40%) oraz od 45 do 59 lat (37%).

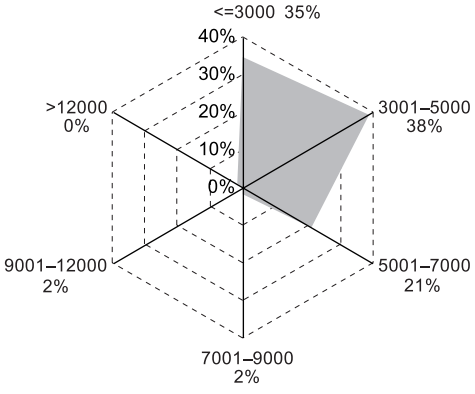
Biorąc pod uwagę wykształcenie – 19% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 44% – średnie, zaś 31% – wyższe. Tylko 4% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe. Od 2% ankietowanych nie uzyskano odpowiedzi na temat ich wykształcenia.

Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (33%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 6% podało, że kwoty te nie przekraczają 300 zł. Warto dodać, że 18% ankietowanych zadeklarowało, iż wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł (8%) oraz od 1500 do 2000 zł (10%).

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (38%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w przedziale od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie do 3 tys. zł (35%) oraz od 5 do 7 tys. zł (21%). Dalsze 4% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie powyżej 7 tys. zł miesięcznie.



Ryc. 75. Kleszczewo – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 76. Kleszczewo – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

Ankietowani na terenie gminy Kleszczewo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 31% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych, dalsze 25% – w ramach gospodarstw czteroosobowych, a 10% – dwuosobowych. 4% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, aż 31% respondentów w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w Kleszczewie zajmuje jedno mieszkanie.

27% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Kleszczewo 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych największa grupa (37%) zamieszkuje w Kleszczewie od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie do 2 lat (14%), od 2 do 5 lat oraz od 5 do 10 lat (odpowiednio 17% i 15% respondentów). Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 20 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kleszczewo zdecydowana większość (83%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto też dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie – 64%. Z kolei ci, którzy wyrazili chęć opuszczenia gminy, deklarowali takie kierunki, jak: Czerwonak (2%), Kostrzyn (2%), Kórnik (4%), Swarzędz (14%) oraz Poznań (6%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%).

4.4.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Kleszczewo mieszkańcy domów stanowią 46%, zaś mieszkań 54%.

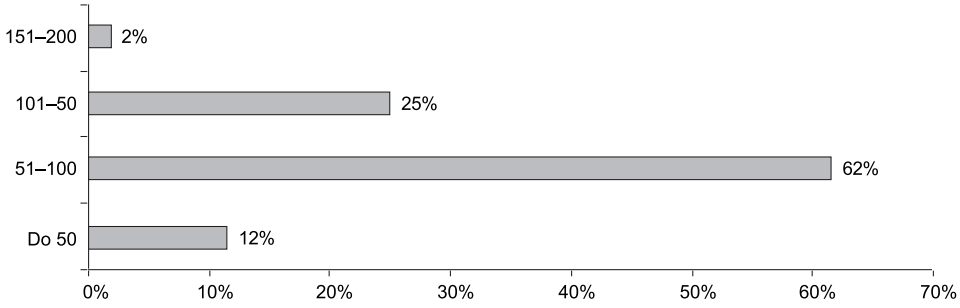
Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (62%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do 151 do 200 m^2 (2%).

Zdecydowana większość badanych (92%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: spółdzielcze prawo do lokalu (6%) oraz współwłasność lub brak własności (2%).

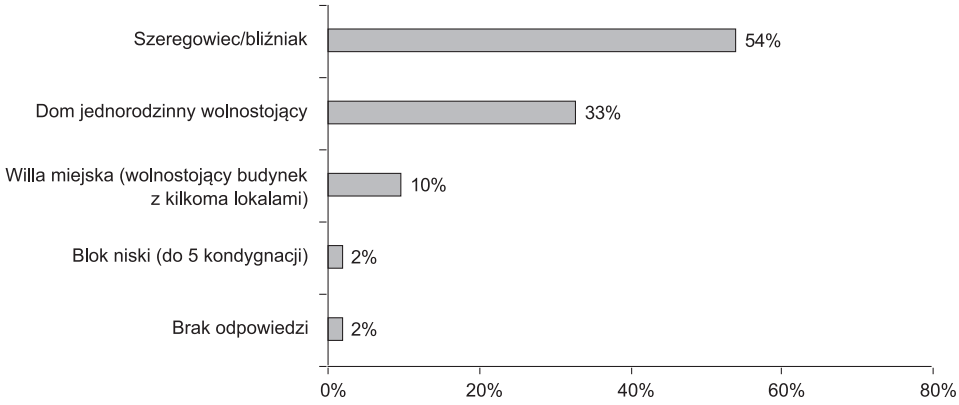
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (64%).

Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania/domu w WC i łazienkę wśród ankietowanych większość (67%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 33% badanych.

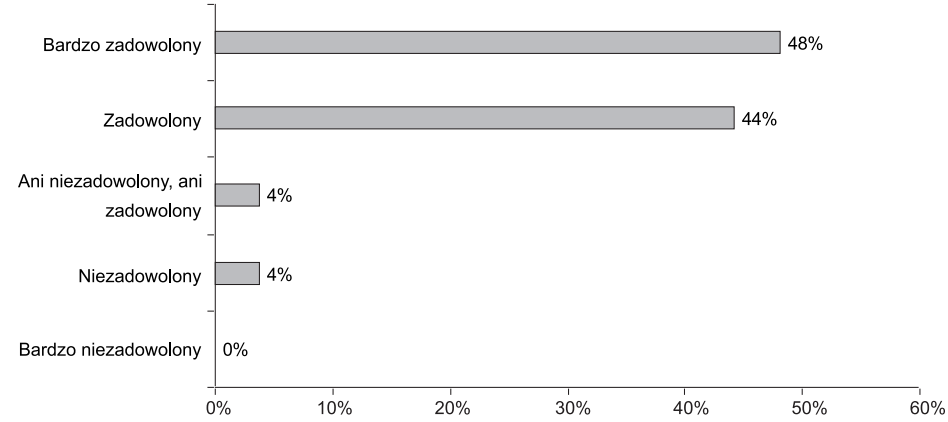
Respondenci w zdecydowanej większości mają centralne ogrzewanie indywidualne (92%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np.



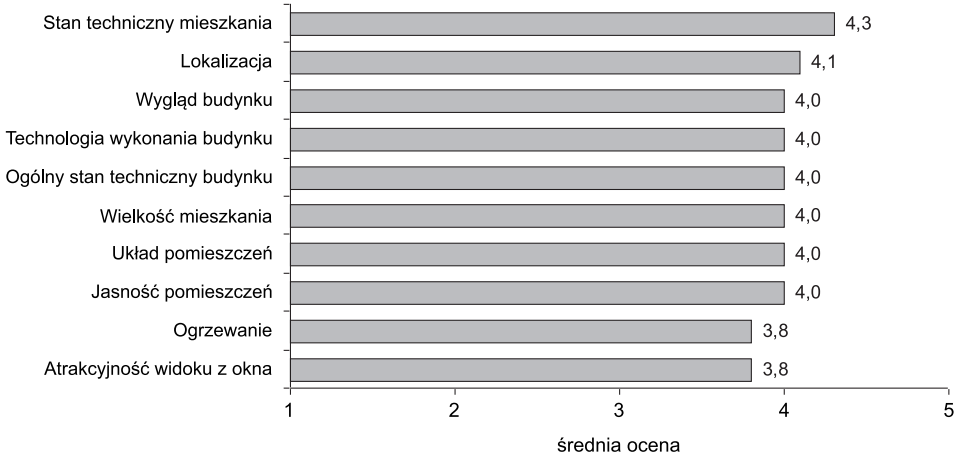
Ryc. 77. Kleszczewo – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 78. Kleszczewo – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 79. Kleszczewo – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



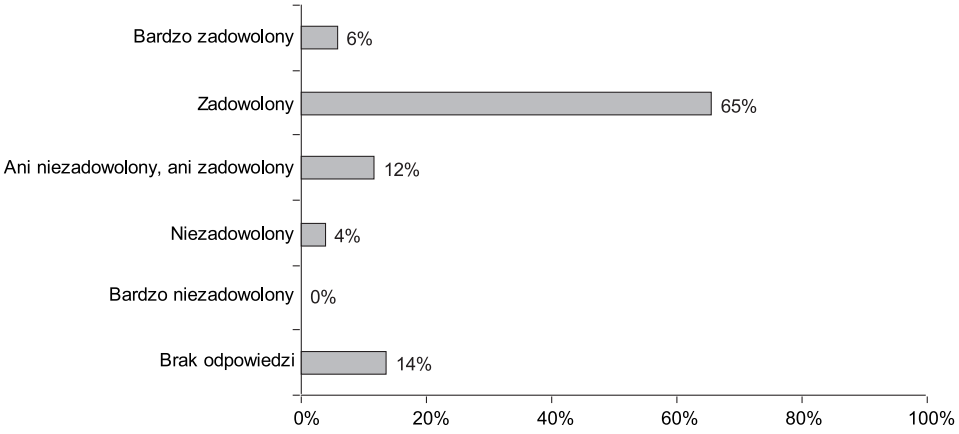
Ryc. 80. Kleszczewo – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

kaflowego) w domu (4%), podobnie jak i innego, niestandardowego systemu grzewczego (4%).

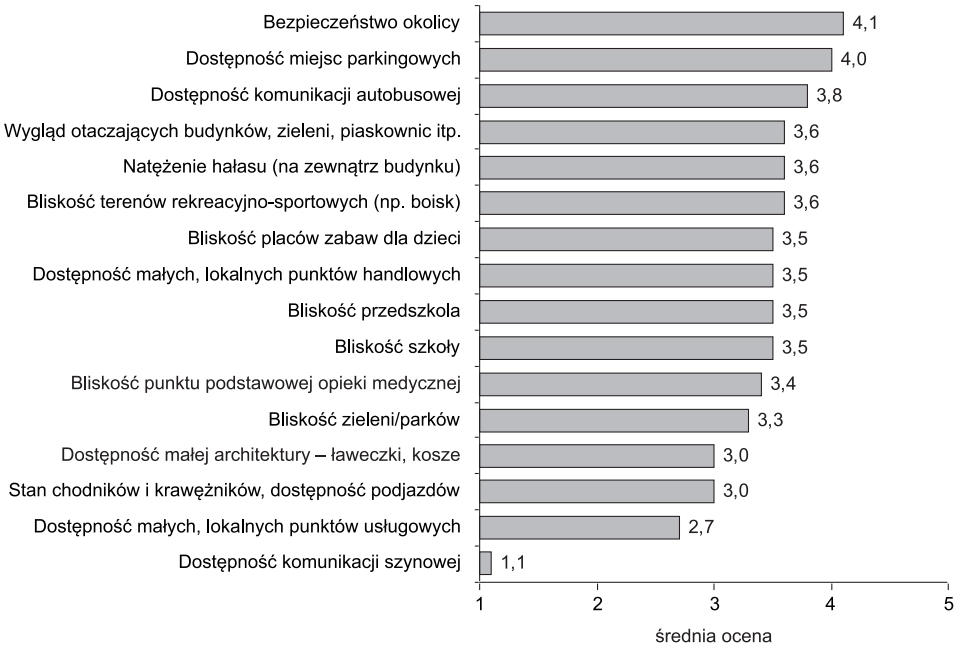
Ponad 2/3 ankietowanych (71%) wskazało, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 29% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Największa grupa badanych zamieszkuje szeregowiec/bliźniak (54%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny wolnostojący (33%), a następnie willa miejska (10%). Ostatni z wyróżnionych typów budynków to blok niski, do 5 kondygnacji, rzadziej spotykany (2%).

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (69%). W 19% przypadków oceniono go jako przeciętny, a tylko co dziesiąty budynek (12%) jako zły.

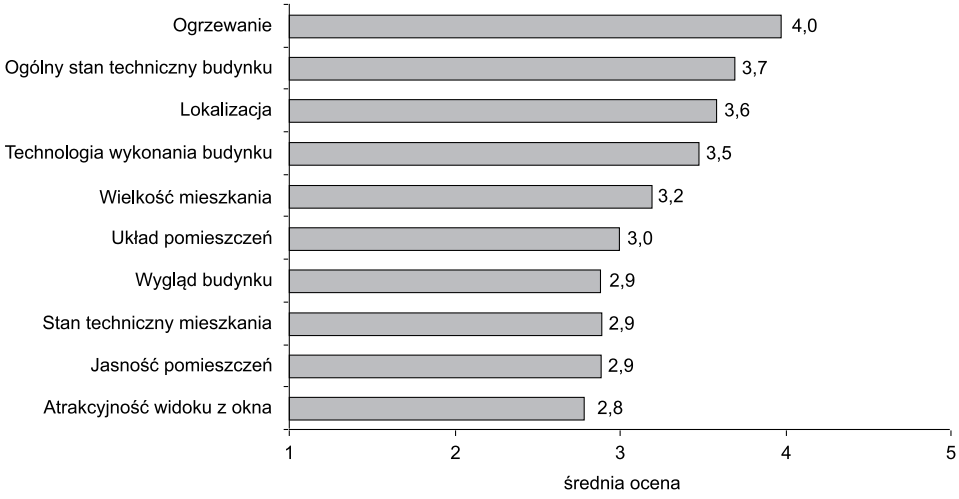


Ryc. 81. Kleszczewo – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

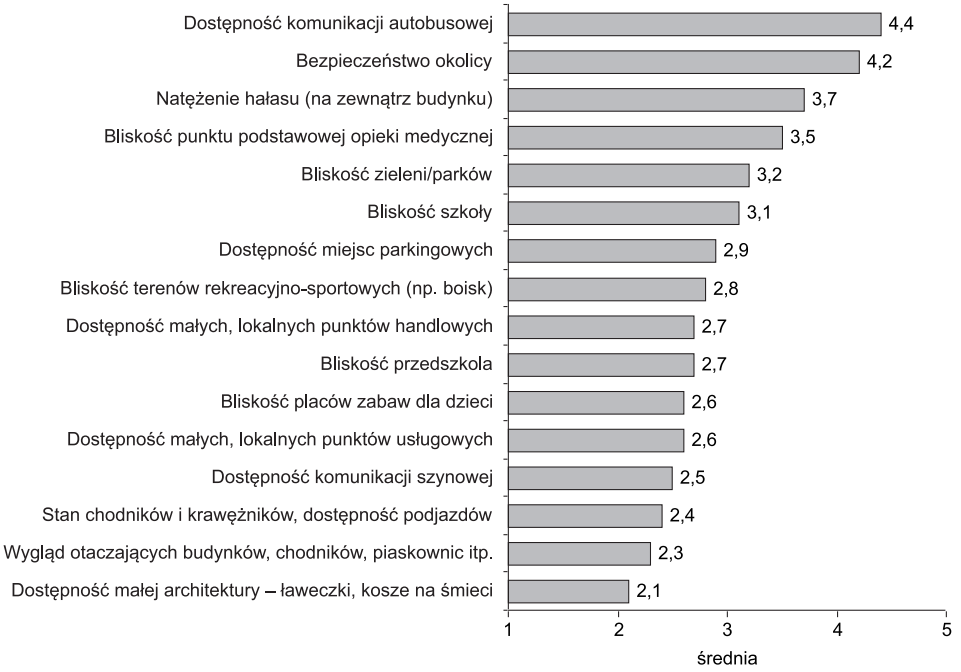


Ryc. 82. Kleszczewo – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – aż 92% badanych zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie. Tylko 4% ankietowanych wskazało niezadowolenie.



Ryc. 83. Kleszczewo – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 84. Kleszczewo – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,8 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,3 (stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Względnie wyżej oceniali także lokalizację mieszkania/domu, wygląd budynku, technologię jego wykonania oraz wielkość i funkcjonalność lokalu.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (65%), a nawet bardzo zadowolone (6%). Blisko co dziesiąty respondent (12%) miał ambiwalentne odczucia, zaś co dwudziesty (4%) był niezadowolony.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 1,1 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (bezpieczeństwo okolicy). Najniższa wartość jest w tym wypadku naturalna z powodu braku komunikacji szynowej. Ankietowani względnie wysoko ocenili dostępność miejsc parkingowych oraz komunikacji autobusowej. Relatywnie gorzej zaś dostępność małych lokalnych punktów usługowych, stan krawężników, chodników, podjazdów, dostępność małej architektury.

4.4.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 85% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że oznacza zadowolenie z mieszkania w Kleszczewie. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca tylko 6% badanych wybrałoby Poznań, z czego po blisko 2% w ścisłym centrum, Śródmieściu lub na poznańskich osiedlach mieszkaniowych. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań podało 4% respondentów.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (65%); wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 35% badanych.

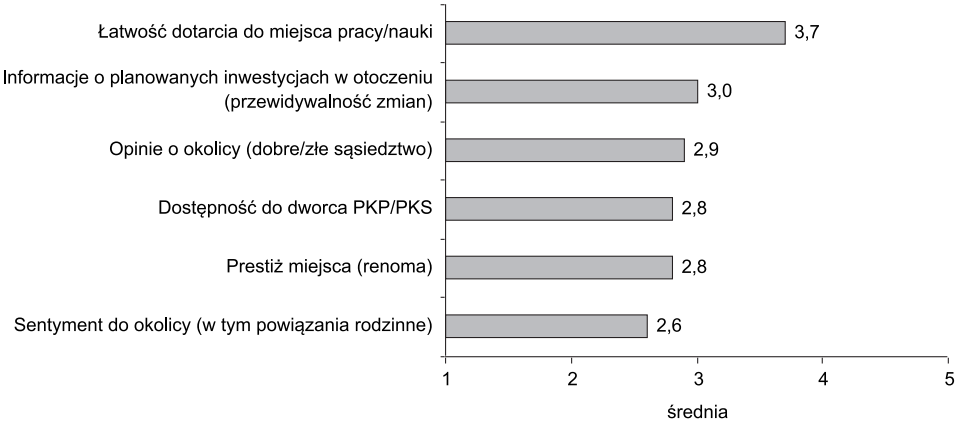
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%); niewielki odsetek (4%) wskazał na inny system ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 52% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 46% osób.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (96%); pozostała grupa osób (4%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że pewne czynniki są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów, ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, lokalizacja oraz technologia wykonania budynku (jego jakość i trwałość).

Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem respondenci nieco większe znaczenie nadali dostępności komunikacji autobusowej, a także bezpieczeństwu okolicy. Mniejsze wymagania dotyczą małej



Ryc. 85. Kleszczewo – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

architektury oraz wyglądu otaczających budynków. A zatem to sama okolica i możliwość korzystania z komunikacji wydają się ważniejsze dla badanych.

Natomiast w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,6 do 3,7, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Zdecydowana większość badanych osób w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (83%). Kolejnych 6% również skłania się ku takiemu poglądowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest tylko 6% ankietowanych.

Ponad połowa (64%) respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (21%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 8%, w najbliższym roku do 2 lat – 6%. Wśród respondentów najmniejszy udział miały osoby, które planują zmiany do końca bieżącego roku.

4.4.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Kleszczewo, można powiedzieć, że większość badanych osób jest zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia, dlatego nie odczuwa wielkiej potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Z pewnością należy zwrócić uwagę, że aż 83% badanych nie widzi konieczności zmiany miejsca zamieszkania. To relatywnie wysoki wskaźnik na tle innych gmin. Nawet jeśli 6% osób wskazało na dużą potrzebę zmiany dotychczasowego miejsca zamieszkania, to większość nie myśli o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia podkreślić należy takie elementy, jak: koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. Zdecydowana większość zadeklarowała, że utrzymanie domu/mieszkania wiąże się z wydatkiem od 300 do 1000 zł, choć pojawiły się także osoby deklarujące kwoty wyższe (ponad 1000 zł, co piąty z ankietowanych). Poniekąd wiąże się to z dochodami, jakie gospodarstwa domowe uzyskują w trakcie miesiąca. W gminie Kleszczewo 94% badanych zadeklarowało, że dochody te nie przekraczają 7 tys. zł miesięcznie. Patrząc na rozkład dochodów, warto zwrócić uwagę, że zarobki miesięczne znacznej części respondentów (35%) nie przekraczają 3 tys. zł. Na tle innych gmin można powiedzieć, że dość liczni byli ankietowani z miesięcznymi dochodami od 5 do 7 tys. zł, ale osób z jeszcze wyższymi zarobkami było już mniej.

Cechą charakterystyczną gminy Kleszczewo jest to, że przeciętny czas zamieszkiwania w gminie oscyluje wokół 20 lat, ale na tle pozostałych gmin obserwuje się znaczny udział tzw. nowych mieszkańców, zamieszkujących w gminie do 5 lat – odsetek badanych na poziomie 31%.

Z danych statystycznych wyłania się także obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Kleszczewo. Dość dużą grupę badanych stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (31%) oraz średnim (44%). Można więc powiedzieć, że ogólny

poziom wykształcenia na terenie Kleszczewa należy do najwyższych na tle innych gmin.

Cennym materiałem do przemyśleń są ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z takimi elementami, jak: bezpieczeństwo okolicy, dostępność miejsc parkingowych oraz dostępność komunikacji autobusowej. Z pewnością elementy te ocenić można jako tzw. mocne strony gminy. Nieco powyżej przeciętnej oceniono większość z czynników. Jednak oceny bliskie przeciętnej i poniżej dotyczą takich elementów, jak dostępność małej architektury – ławeczek, koszów na śmieci, a więc mających dość duże znaczenie przy zawiązywaniu i utrzymywaniu dobrych relacji społecznych, integrowaniu społeczności lokalnej. Ankietowani nisko ocenili także stan chodników i krawężników oraz podjazdów (zauważa się, że podobny problem występuje i w innych gminach), dostępność małych, lokalnych punktów usługowych oraz komunikacji szynowej, która w Kleszczewie w ogóle nie występuje. Być może warto byłoby w podanych wyżej zakresach dokonać pewnego przeglądu sytuacji, zmierzając do oceny możliwości jej poprawy.

Kolejnym elementem ważnym z punktu widzenia zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie są ich preferencje związane z otoczeniem oraz miejscowością. Dość ważne są takie czynniki, jak: dobra komunikacja autobusowa, bezpieczeństwo okolicy, cisza, pozwalająca na odpoczynek i regenerację sił, oraz bliskość punktów opieki medycznej.

Pod względem działalności inwestycyjnej szczególnie istotne są łatwość dotarcia do miejsca nauki/pracy, czyli dostępność komunikacyjna, oraz informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z pewnością związane jest to z korzyściami zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Stwarza to lepsze warunki do podejmowania decyzji dotyczących przyszłości gospodarstw domowych.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu budowy nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia jako osobne pomieszczenie, WC i łazienka raczej jako osobne pomieszczenia. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co może wynikać z możliwości nabywczych potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

4.5. Komorniki

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.5.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Komorniki 62% stanowiły kobiety, 38% – mężczyźni.

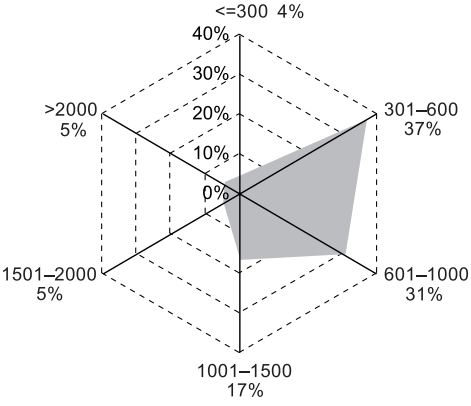
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 35 do 44 lat (39%) oraz od 25 do 34 lat (po 24%). Grupy do 24 lat i od 45 do 54 lat stanowiły po 10% badanych.

Biorąc pod uwagę wykształcenie 5% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 28% – średnie, zaś 66% – wyższe. Tylko niewielki odsetek respondentów zadeklarował wykształcenie podstawowe – 2%.

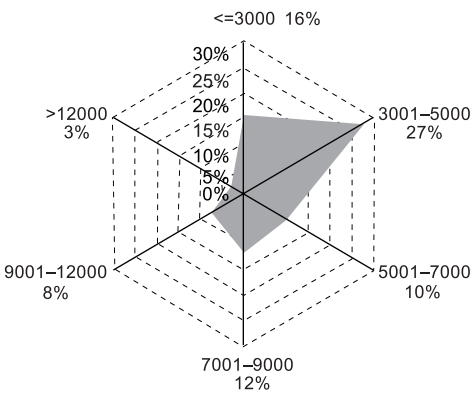
Największa grupa ankietowanych (37%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (31%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 12% podało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 17% ankietowanych zadeklarowało, iż wydatki te wynoszą 1000–1500 zł, a po 5% – że nawet przekraczają 1500 zł lub 2000 zł.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (27%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa (16%) obejmowała osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają kwoty 3 tys. zł. Niewielka grupa respondentów (10%) podała, że miesięczne zarobki sięgają poziomu od 5 do 7 tys. zł. Wyższe zarobki: od 7 do 9 tys. zł wskazało 12% respondentów, od 9 do 12 tys. zł – 8%, a powyżej 12 tys. zł miesięcznie 3%.

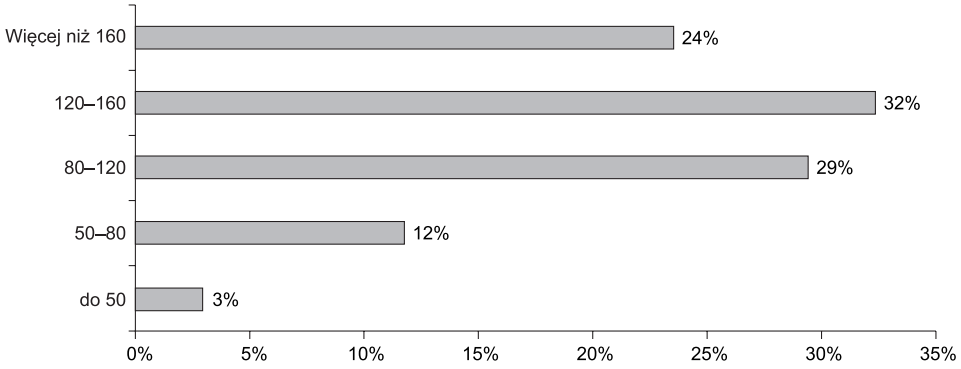
Ankietowani na terenie gminy Komorniki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 38% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych, dalsze 27% – w ramach gospodarstw trzyosobowych. Jednocześnie zauważa się, że bardzo wysoki odsetek (24% ankietowanych) wskazał, iż żyje w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej, a 2% – w gospodarstwach jednoosobowych.



Ryc. 86. Komorniki – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 87. Komorniki – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 88. Komorniki – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. Od 91% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zajmuje jedno mieszkanie. Dalsze 9% ankietowanych zadeklarowało, że ich mieszkanie/dom zajmują dwa gospodarstwa domowe.

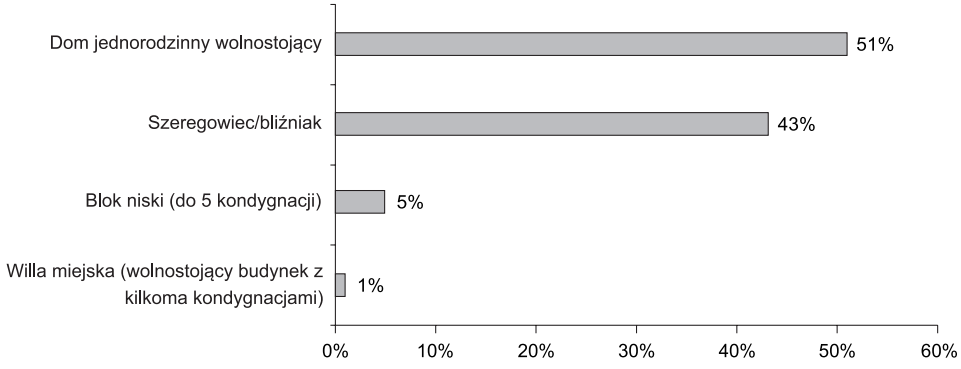
47% respondentów wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

4.5.2. Obecny stan zamieszkania

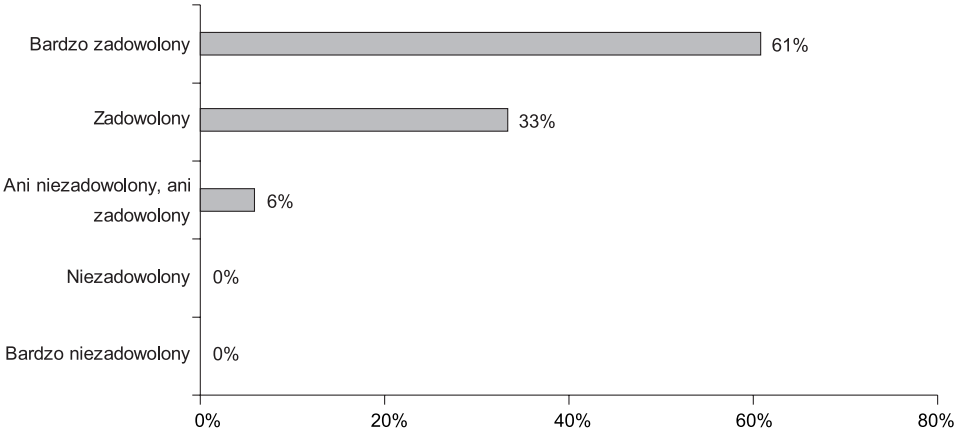
Wśród respondentów z gminy Komorniki lekko przeważają mieszkańcy domów jednorodzinnych (51%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 120 do 160 m² (32%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do 50 m² (3%).

65% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: pełna własność z hipoteką (25%), współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny (2%) lub z takim



Ryc. 89. Komorniki – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



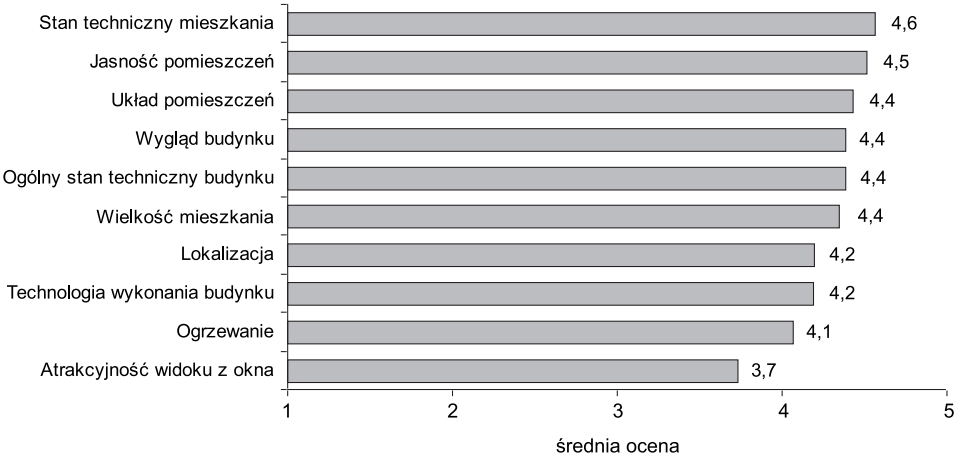
Ryc. 90. Komorniki – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

wskazaniem (1%), użyczenie (1%), najem lub brak tytułu własności do zajmowanego lokalu (4%).

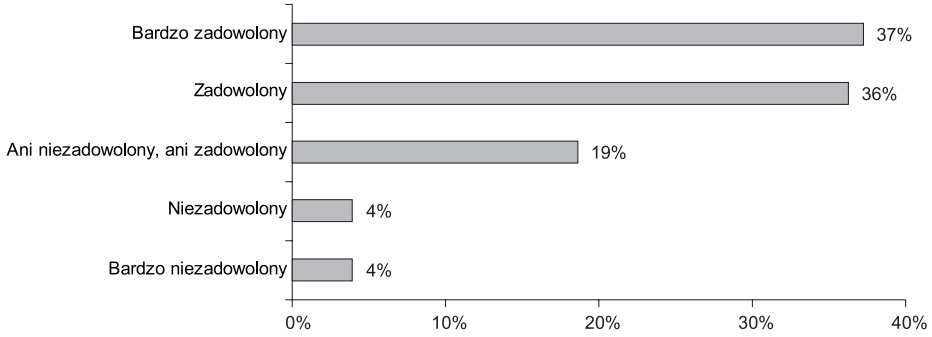
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w niewielkiej większości aneksy kuchenne (52%).

Wśród ankietowanych największa grupa osób (37%) deklarowała posiadanie kilku łazienek w lokalu. Wariant, w którym WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu, wskazało 32% badanych. Kolejne 30% respondentów podało, że WC i łazienka stanowią osobne miejsca.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (81%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%), ale także bardziej tradycyjnych sposobów ogrzewania – pieców kaflowych (4%) i innych systemów (4%).



Ryc. 91. Komorniki – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

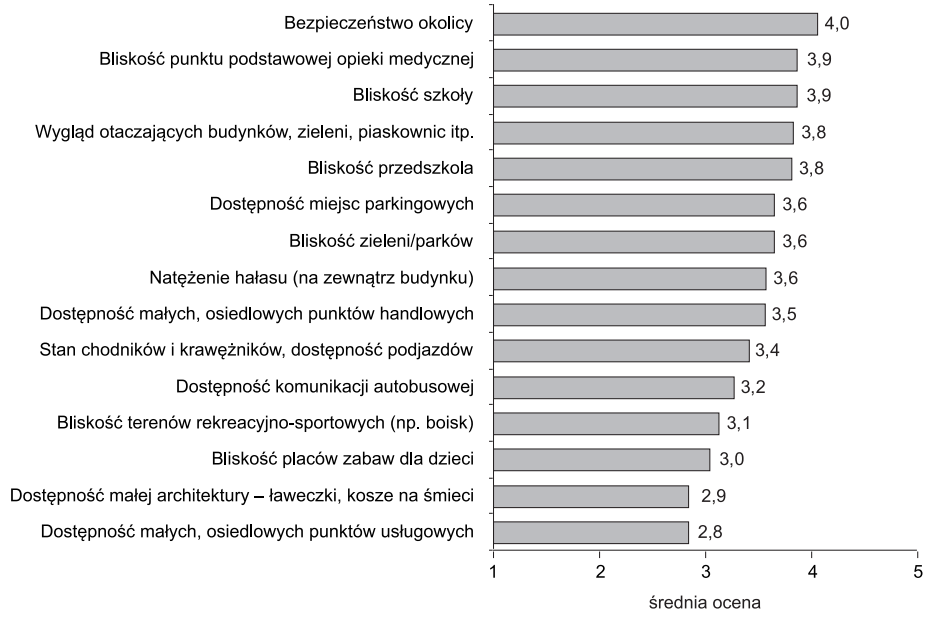


Ryc. 92. Komorniki – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Prawie wszyscy ankietowani (94%) wskazali, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 2% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu zadeklarowało 4% badanych.

Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (51%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (43%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (5%). Niewielki udział badanych (1%) zadeklarował zamieszkiwanie w willi miejskiej.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (87%). W 13% oceniono go jako przeciętny, w trakcie badania nie wylosowano budynków w złym stanie technicznym.



Ryc. 93. Komorniki – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 33% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 61% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,6 (stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jeszcze jasność i układ pomieszczeń, niżej zaś ogrzewanie czy technologię wykonania budynku.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały wysokie zadowolenie (37%). Niewiele mniejszy (ale również wysoki) udział mają badani zadowoleni (36%). Jedynie kilka procent badanych wyraziło niezadowolenie lub wysokie niezadowolenie (po 4%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,8 (dostępność punktów usługowych) a 4 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktu podstawowej opieki medycznej i szkoły. Gorzej zaś dostępność małej architektury, bliskość placów zabaw i terenów rekreacyjnych.

4.5.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 68% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (10%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania (np. Naramowice, Umultowo, Krzesiny). Warte uwagi jest również to, że w przypadku zmiany miejsca zamieszkania 7% badanych wskazało, iż nie zamierzałoby zamieszkać w Poznaniu ani w miejscowościach zlokalizowanych niedaleko stolicy Wielkopolski.

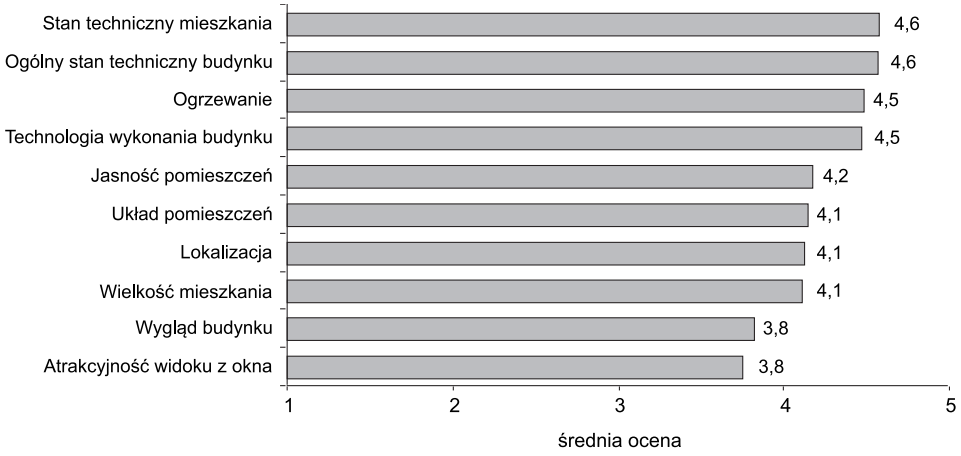
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (67%); kuchnię połączoną z pokojem w formie aneksu kuchennego wybrałoby 33% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (74%), dalsze 17% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a 9% – inny rodzaj ogrzewania (w tym 4% badanych wskazała na chęć korzystania z pieców np. kaflowych).

W odniesieniu do WC i łazienki 40% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; wariant, w którym występuje kilka łazienek w lokalu, wybrałoby 39% ankietowanych; na ich połączenie zdecydowałoby się 22% osób;.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (94%); warto dodać, że tylko 6% ankietowanych nie chciałoby korzystać z gazu w swoim nowym mieszkaniu.

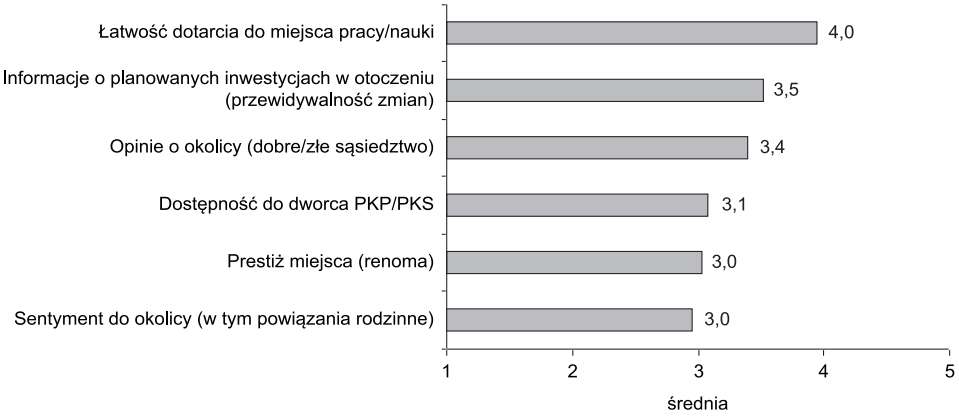


Ryc. 94. Komorniki – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem/domem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania i budynku, ogrzewanie oraz technologia wykonania budynku.



Ryc. 95. Komorniki – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 96. Komorniki – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem wartości są bardziej zbliżone do przeciętnych, choć względnie wyższe odnoszą się do takich elementów, jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu oraz bliskość zieleni i parków – można sądzić, że elementy te są ważne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,0, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki, informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz opinie o okolicy.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (66%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% ankietowanych.

62% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 9%, w najbliższym roku do 2 lat – 5%, zaś do końca bieżącego roku – 3%.

4.5.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz gminy Komorniki, można powiedzieć, że opinie o zamieszkiwaniu w Komornikach są raczej pozytywne. Większość ankietowanych (66%) nie wykazała potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, ku temu poglądowi skłoniło się kolejnych 13% badanych. Przeciwnego zdania jest 9% ankietowanych, przy czym pilnie potrzebę taką odczuwa 5% respondentów.

Jedną z ważniejszych rzeczy w obrazie gminy jest koszt utrzymania mieszkania/domu. Jeśli chodzi o Komorniki, to zdania respondentów są w tej materii podzielone. Dość duże są segmenty osób, które wskazują na koszty w granicach od

300 do 600 zł (37%) oraz od 600 do 1000 zł (31%), ale też 17% ankietowanych podało, że koszty pochłaniają kwotę 1000 do 1500 zł, a dalsze 10% – kwotę wyższą niż 1500 zł. Na tle innych gmin można powiedzieć, że wydatki na mieszkanie są w Komornikach bardziej zróżnicowane.

Cechą charakterystyczną dla Komornik jest także większe zróżnicowanie ankietowanych pod względem miesięcznych dochodów gospodarstwa domowego. Największą grupę badanych stanowią osoby o miesięcznych dochodach na gospodarstwo w przedziale od 3 do 5 tys. zł (27%). Druga grupa obejmują osoby z najniższymi dochodami (16%), ale już udział osób o dochodach przekraczających 7 tys. zł miesięcznie wyniósł 20%. Na tle pozostałych gmin jest to wysoki wskaźnik, na podstawie którego można przypuszczać, że w gminie mieszka duża grupa osób zamożnych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Komorniki. Stosunkowo największą grupę ankietowanych stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (66%), drugą zaś osoby z wykształceniem średnim (28%). Tylko niewielka grupa osób cechuje się wykształceniem podstawowym lub zawodowym (zaledwie 7%). Takie rezultaty plasują Komorniki wśród gmin o najwyższym poziomie wykształcenia (obok Stęszewa czy Swarzędza).

Wartościowy materiał do przemyśleń stanowi ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich preferencje i wymagania. Uwagę zwraca fakt, że większość elementów otoczenia oceniono średnio, niewiele powyżej noty przeciętnej. Pozytywnie ankietowani wyrazili się o bezpieczeństwie okolicy, dostępności punktów podstawowej opieki medycznej oraz szkoły. Trochę niższe oceny dotyczyły innych elementów, najniższe zaś (poniżej przeciętnej) – dostępności punktów usługowych oraz obiektów małej architektury (co stanowi problem w większości gmin).

Wobec powyższego wydaje się naturalne, że działania władz lokalnych mogłyby zmierzać do rozwiązania tych kwestii, bowiem muszą być one dość zauważalne, jako że odstają w ocenach od innych czynników.

Kolejne elementy, które mogą być istotne z punktu widzenia zapewnienia komfortu obecnym i przyszłym mieszkańcom gminy, a także z punktu widzenia prowadzenia przez władze lokalne polityki rozwojowej czy inwestycyjnej, wiążą się z wymaganiami (preferencjami) co do otoczenia oraz miejscowości.

I tak w pierwszym z przypadków – preferencji związanych z otoczeniem – najważniejsze jest bezpieczeństwo okolicy. To czynnik, który powtarza się też w innych gminach. Podobnie zresztą jak funkcjonowanie w niewielkiej odległości od domu punktu podstawowej opieki medycznej. Dla ankietowanych relatywnie ważne byłoby także niskie natężenie hałasu oraz możliwość korzystania z parków/zieleni.

Ostatni z elementów, pozwalający na relaks i regenerację sił, dość często pojawia się w różnego rodzaju badaniach, również w innych gminach można dostrzec znaczenie tego elementu. Natężenie hałasu jest natomiast czynnikiem wpływającym na odczuwany komfort zamieszkania, a co za tym idzie – jakość życia – i może negatywnie oddziaływać na zdrowie mieszkańców. Rozwiązania w tym zakresie wymagają głębszej analizy, często wiążą się z koniecznością poprawy polityki transportowej gminy.

Z punktu widzenia oczekiwań w stosunku do miejscowości czy władz lokalnych ważne dla mieszkańców są takie czynniki, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy i nauki, opinia o okolicy oraz informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Szczególnego podkreślenia wymaga ten ostatni element. Może być on bowiem częścią szerszej polityki informacyjnej, przynoszącej korzyści zarówno lokalnym władzom, jak i mieszkańcom. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki (wówczas może być elementem polityki PR władz), z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w zakresie przewidywalności zmian. Stwarza to lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych. Pierwszy z wymienionych czynników dotyczy natomiast dostępności transportowej gminy.

Na koniec warto odnieść się do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową, gdyby podejmowano próby np. budowy mieszkań. Należałoby wtedy wziąć pod uwagę pewne preferencje wskazane przez ankietowanych, zgodnie z którymi najchętniej mieszkaliby oni w lokalach z kuchnią jako osobnym pomieszczeniem, w lokalach, gdzie WC i łazienki są oddzielnymi miejscami, z możliwością korzystania z gazu sieciowego i ogrzewania indywidualnego (choć 17% badanych wyraziło chęć korzystania z ogrzewania zbiorowego). W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 700 do ponad 900 m^2 (62% wskazań), co sugeruje nastawienie na budownictwo jednorodzinne lub szeregowe. Angażując się w ten segment działalności, należy jednak rozważyć możliwości potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości – poza kosztem zakupu działki istnieją koszty procesu budowlanego.

4.6. Kostrzyn

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.6.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Kostrzyn 66% stanowiły kobiety, 34% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (34%) oraz od 45 do 59 lat (32%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku od 60 do 69 lat (23%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 43% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 30% – średnie, zaś 23% – wyższe. Tylko 4% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (34%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 1000 do 1500 zł. Nieco mniej badanych (32%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 26% podało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 300 do 600 zł. Warto dodać, że 6% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1500 do 2000 zł.

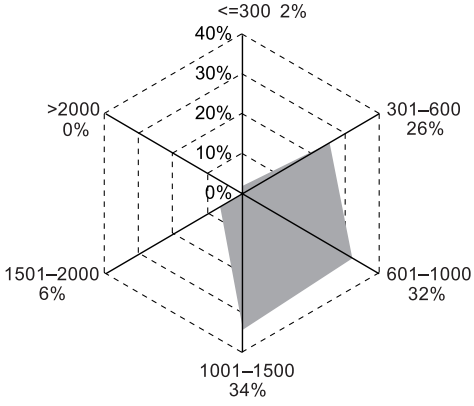
W przypadku zarobków gospodarstwa domowego – największą grupę (45%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Druga grupa (34%) obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się w przedziale od 3 do 5 tys. zł. Pozostali ankietowani zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Kostrzyn żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 30% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych; dalsze 26% – w ramach gospodarstw trzyosobowych, a 23% – czteroosobowych. Tylko 2% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a aż 19% respondentów funkcjonuje w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.

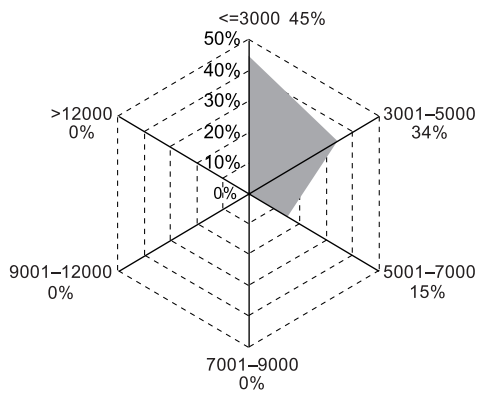
Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w gminie Kostrzyn zajmuje jedno mieszkanie.

21% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Kostrzyn 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa (66%) zamieszkuje w gminie od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (15%). Osoby, które stosunkowo od niedawna zamieszkują w gminie (poniżej 5 lat), stanowią 11% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 31 lat.



Ryc. 97. Kostrzyn – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 98. Kostrzyn – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kostrzyn zdecydowana większość (89%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 2% badanych. Warto zauważyć, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie – 70%. Z kolei osoby, które wyraziły chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki, jak: Pobiedziska (4%), Swarzędz (9%) oraz Poznań (6%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (11%).

4.6.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Kostrzyn mieszkańcy domów stanowią 89%, zaś mieszkań 11%.

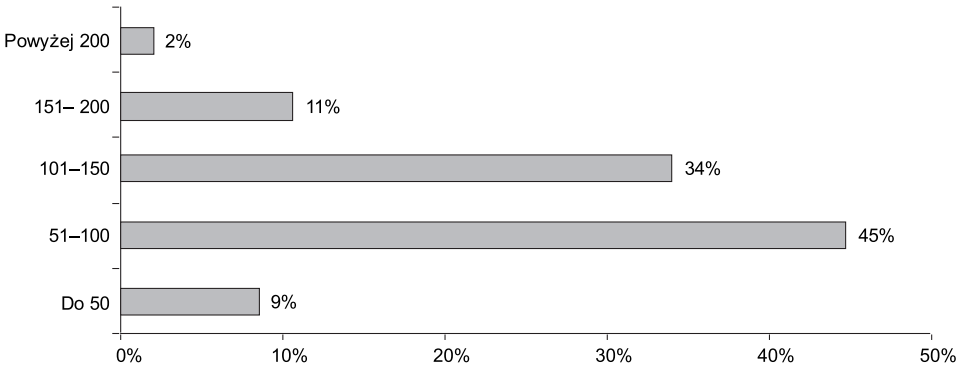
Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (45%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni do powyżej 200 m^2 (2%).

Zdecydowana większość badanych (92%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: najem lub użyczenie (6%) oraz współwłasność lub brak własności (2%).

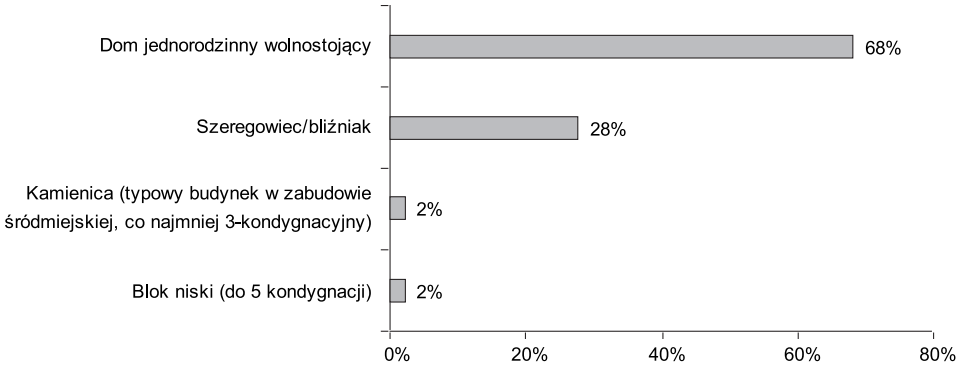
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (79%).

Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania/domu w WC i łazienkę wśród ankietowanych większość (66%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 34% badanych.

Respondenci na ogół mają centralne ogrzewanie indywidualne (96%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (2%), podobnie jak innego, niestandardowego systemu grzewczego (2%).



Ryc. 99. Kostrzyn – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.



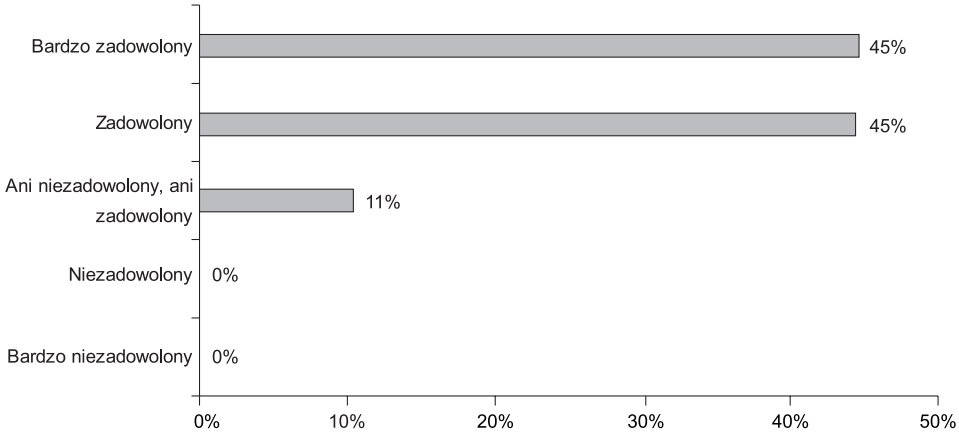
Ryc. 100. Kostrzyn – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

62% ankietowanych wskazało, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 36% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. U 2% badanych nie odnotowano posiadania gazu.

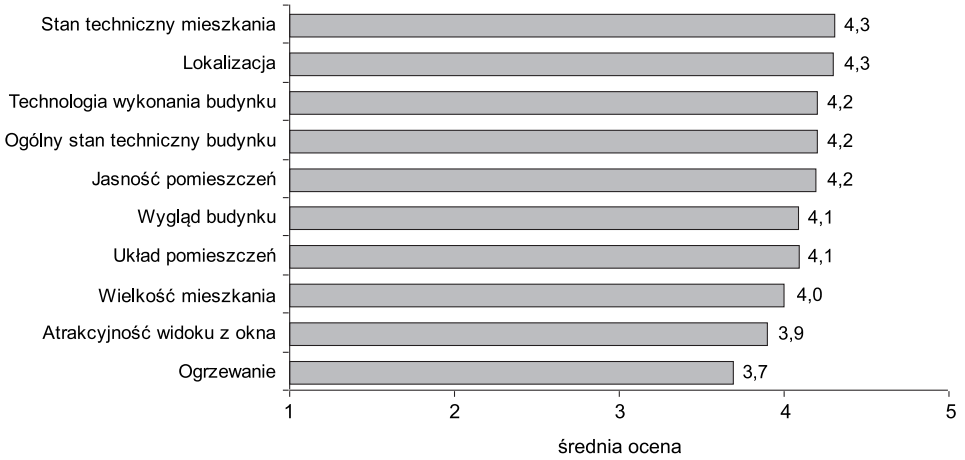
Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny wolnostojący (68%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (28%), a następnie kamienica oraz blok niski (do 5 kondygnacji) – udział po 2% ogółu.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (75%). W 23% przypadków oceniono go jako przeciętny, a tylko co pięćdziesiąty budynek (2%) jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu można powiedzieć, że aż 90% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko co dziesiąty ankietowany miał ambiwalentne odczucia w tym zakresie. Co ciekawe, żadna z badanych osób nie wykazała niezadowolenia ze swojego obecnego mieszkania.



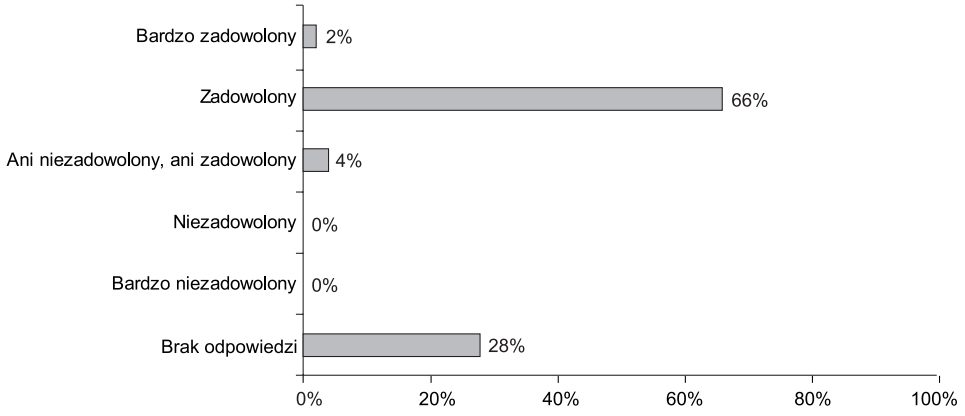
Ryc. 101. Kostrzyn – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



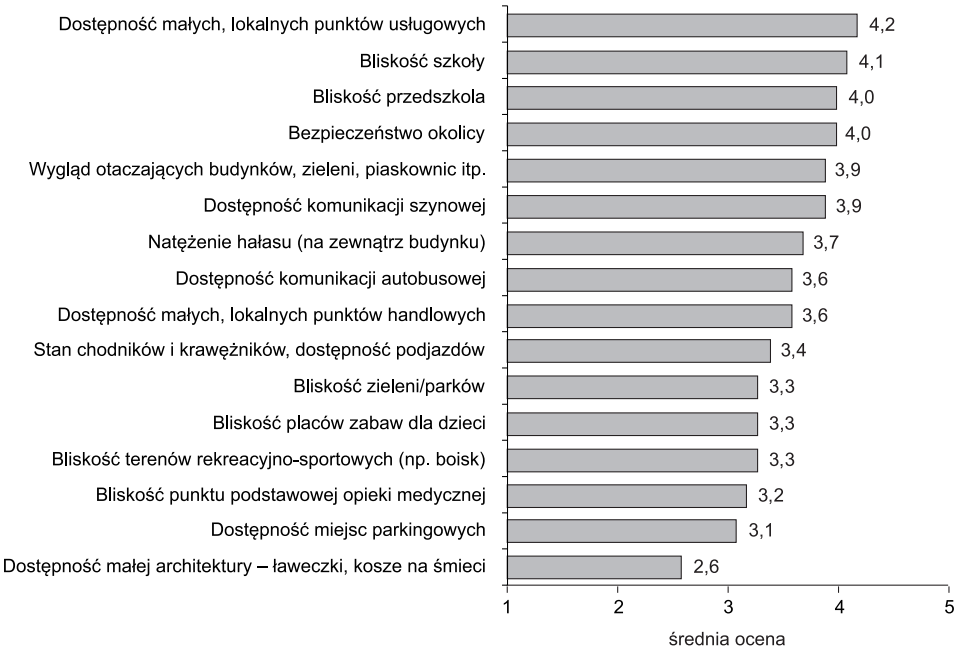
Ryc. 102. Kostrzyn – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (ogrzewanie) a 4,3 (stan techniczny mieszkania oraz lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankietowani względnie wyżej oceniali także technologię wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny, jasność pomieszczeń.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (66%), a nawet bardzo zadowolone (2%). Tylko 4% badanych miało w tym względzie mieszane odczucia, zaś żadna z osób nie wskazała niezadowolenia. Dość duży udział miał brak odpowiedzi (28%).



Ryc. 103. Kostrzyn – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 104. Kostrzyn – średnie oceny cech związanych z otoczeniem

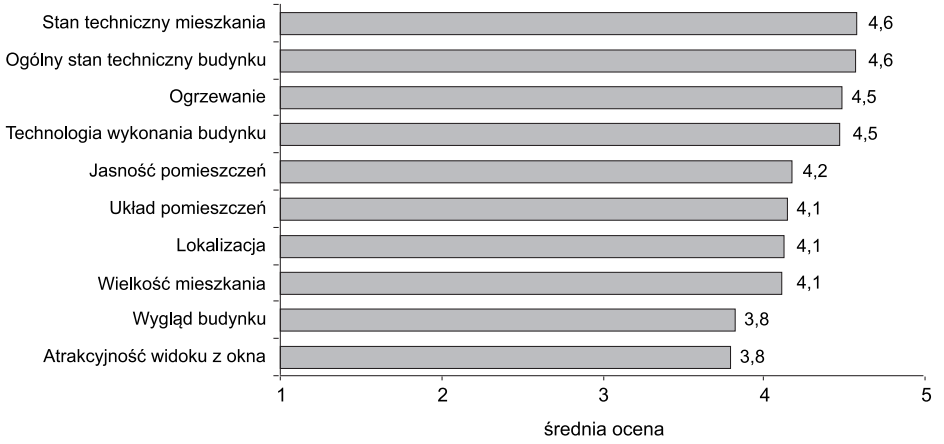
Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,6 (dostępność małej architektury, ławeczek, koszów na śmieci) a 4,2 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych). Względnie wysoko oceniono także infrastrukturę edukacyjną – dostępność szkoły (4,1) i bliskość przedszkola (4,0) oraz bezpieczeństwo okolicy. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością małej architektury, oceniano dostępność miejsc parkingowych, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej oraz terenów rekreacyjno-sportowych.

4.6.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 83% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca tylko 6% badanych wybrałoby Poznań, z czego po blisko 2% w ścisłym centrum, na poznańskich osiedlach mieszkaniowych lub peryferiach miasta. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 11% respondentów.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

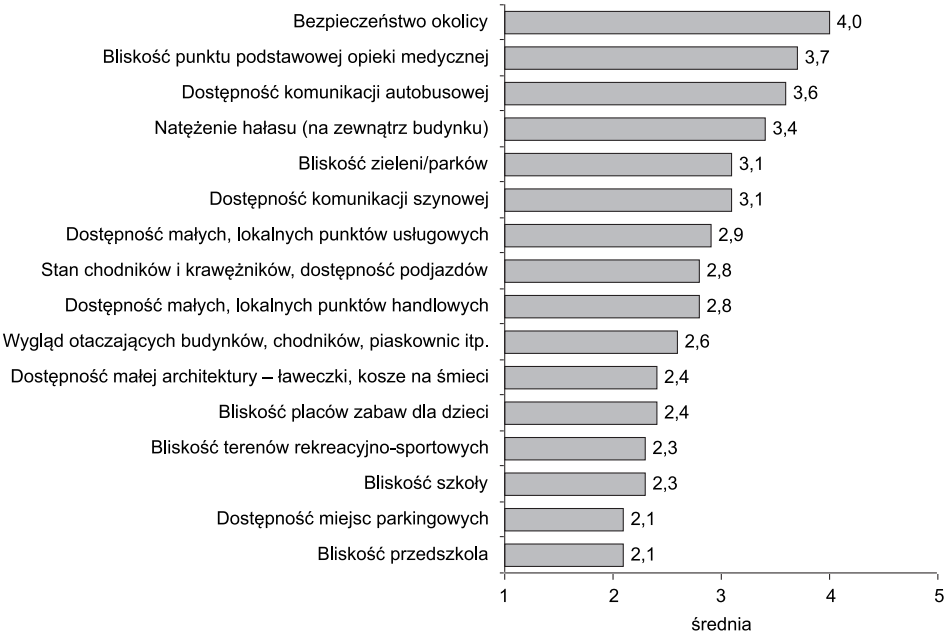
Ponad połowa ankietowanych (53%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia; wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 47% badanych.



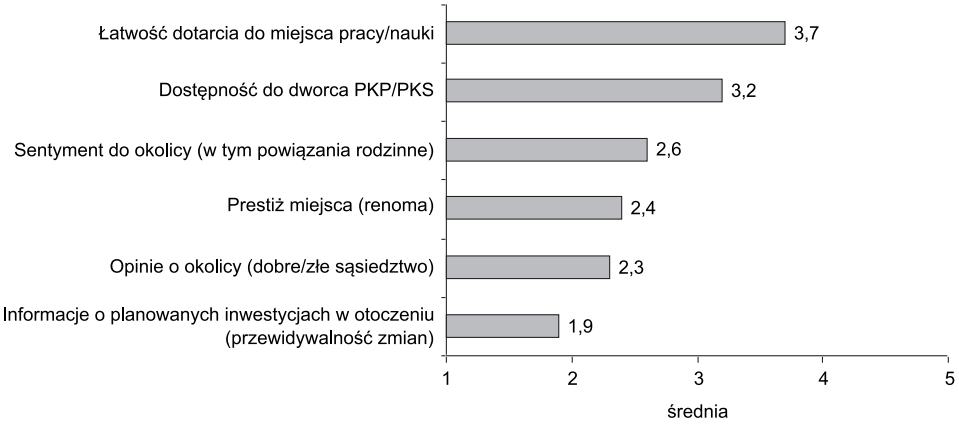
Ryc. 105. Kostrzyn – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%); niewielki odsetek (4%) wskazał na centralne ogrzewanie zbiorowe, zaś 2% na inny system ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 51% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 47% osób; niewielki odsetek (2%) wybrałby wariat z kilkoma łazienkami.



Ryc. 106. Kostrzyn – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 107. Kostrzyn – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (94%); pozostała grupa osób (6%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów, ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, technologia wykonania budynku (jego jakość i trwałość).

Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem respondenci nieco większe znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy, bliskości punktów opieki zdrowotnej oraz dostępności komunikacji autobusowej. Szczególnie warto zwrócić uwagę na element dotyczący zdrowia, przy wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania cecha ta była relatywnie gorzej oceniona.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 1,9 do 3,7, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworca PKP/PKS.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Zdecydowana większość badanych osób w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (89%). Kolejne 4% ankietowanych również skłania się ku takiemu poglądowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest tylko 2% ankietowanych.

89% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 2%.

4.6.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Kostrzyn, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość (aż 89%) ankietowanych nie odczuwa potrzeby zmiany swojego miejsca zamieszkania. Tylko niewielki odsetek osób jest przeciwnego zdania, przy czym wydaje się, że potrzeba ta wynika z innych powodów niż sama gmina, bowiem większość osób nie myśli o zmianie gminy na inną.

Jednymi z ważniejszych elementów są koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. Z analiz wynika, że ankietowani na terenie gminy ponoszą różne koszty związane z utrzymaniem mieszkania, przy czym największa grupa wskazała na przedział od 1000 do 1500 zł (34%). W porównaniu do innych gmin rozkład wskazuje, że w gminie ankietowani ponoszą nieco wyższe koszty niż gdzie indziej. Co ciekawe, deklaracje badanych dotyczące miesięcznych dochodów wskazują, że dominującą grupę stanowią osoby z dochodami nieprzekraczającymi 3 tys. zł (45%). Pozostałe osoby podały, że ich gospodarstwa muszą utrzymywać się z dochodów w przedziale od 3 do 5 tys. zł (34%) oraz od 5 do 7 tys. zł (15%). W porównaniu do innych gmin można zauważyć, że żaden z ankietowanych nie wskazał dochodów wyższych od 7 tys. zł (w innych gminach zidentyfikowano takich respondentów).

Szczególną uwagę zwraca fakt, że zdecydowana większość ankietowanych zamieszkuje gminę od ponad 25 lat (średnia 31 lat) – taki czas wskazało 66% badanych i na tle pozostałych gmin wskaźnik ten należy do wyższych. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 11%, co nie jest najwyższym wynikiem wśród pozostałych gmin.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Kostrzyn. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (43%) oraz średnim (30%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest średni. Być może warto byłoby przemyśleć pewne działania, których celem byłaby poprawa w tym obszarze, np. przyciągnięcie do miejscowości osób z wyższym wykształceniem.

Cennym materiałem do przemyśleń są ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że pozytywnie oceniane są takie elementy, jak: dostępność małych, lokalnych punktów handlowych, bliskość szkoły, przedszkola, bezpieczeństwo okolicy, dostępność komunikacji szynowej. W zasadzie można powiedzieć, że większość czynników oceniana jest na poziomie wyższym od przeciętnej (co nie oznacza, że nie należy poprawiać otaczającej rzeczywistości), tylko nieliczne na poziomie zbliżonym do wartości średniej (dostępność miejsc parkingowych, bliskość punktów opieki medycznej, bliskość placów zabaw dla dzieci, obiektów sportowych oraz zieleni). Jeden z czynników oceniono zaś negatywnie – dostępność małej architektury, tzn. takich elementów jak ławeczki czy kosze na śmieci (słaba strona wielu gmin). Należy mieć świadomość, że są to elementy ważne dla lokalnej społeczności, pozwalają na zawiązywanie

relacji społecznych i utrzymywanie ich. Być może warto byłoby przyjrzeć się temu problemowi i ocenić możliwości poprawy w tym zakresie.

Kolejną kwestią wartą uwagi są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Wydaje się naturalne, że ankietowani wyżej cenią sobie bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, dostępność komunikacji autobusowej, ciszę oraz zieleń/parki. Pierwsze dwa elementy dają podstawę do zapewnienia sobie i bliskim bezpieczeństwa, również na wypadek choroby; dostępność komunikacji zabezpiecza dotarcie do ważnych dla badanych miejsc (praca, szkoła), co zresztą uwidacznia się w ocenach dotyczących ważności i łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki. Cisza zaś i zieleń pozwalają na regenerację sił i odpoczynek.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia raczej jako osobne pomieszczenie (choć odpowiedzi są podzielone), WC i łazienka raczej jako osobne pomieszczenia (choć i tu ankietowani nieznacznie przychylają się ku temu wariantowi). W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co może wiązać się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

4.7. Kórnik

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

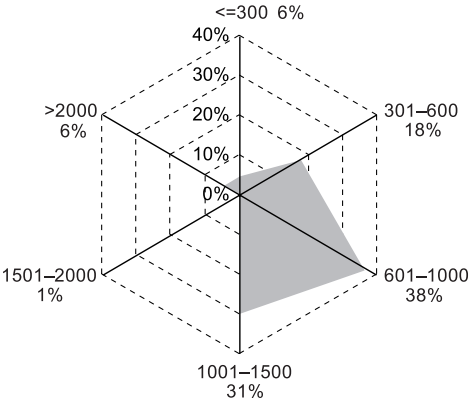
4.7.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Kórnik 61% stanowiły kobiety, 39% – mężczyźni.

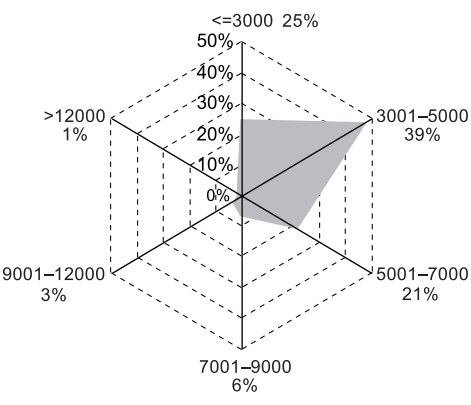
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku 25–34 lat (32%) oraz 55–64 lat (18%). Dość liczne były także grupy wiekowe 45–54 lat (17%) i 35–44 lat (16%). Społeczność lokalna obfituje w ludzi młodych.

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 59% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie wyższe i zawodowe zaś – po 20%. Żadna spośród badanych osób nie wskazała na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (38%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Niemal co trzeci badany (31%) podał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 1000 do 1500 zł. Tylko 24% respondentów wydawało poniżej 600 zł (18% od 300 do 600 zł, a 6% poniżej 300 zł). 6% badanych przeznacza powyżej 2000 zł na miesięczne utrzymanie mieszkania/domu. Generalnie wydatki mieszkańców Kórnika na tle innych gmin Metropolii Poznań kształtują się na wysokim poziomie.



Ryc. 108. Kórnik – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 109. Kórnik – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do zagadnienia dochodów gospodarstwa domowego wśród otrzymanych odpowiedzi największą grupę (39%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł. Co czwarty badany wskazał, że miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalszych 21% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 10% badanych wskazywało na zarobki wyższe od 7 tys. zł.

Ankietowani na terenie gminy Kórnik żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 31% z nich funkcjonuje w pięcioosobowych lub liczniejszych gospodarstwach domowych, 27% w trzyosobowych, a 20% w czteroosobowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych. Z kolei 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 82% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Kórniku zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa (17%) lub trzy (1%) gospodarstwa domowe.

24% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Do kluczowych kwestii zaliczyć należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kórnik 62% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest grupa 4% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem na obszarze Metropolii Poznań – 87% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Metropolii Poznań, deklarowały Poznań jako docelowe miejsce zamieszkiwania (10%), w tym 7% wybrałoby tereny peryferyjne miasta Poznania, a 3% ścisłe centrum Poznania,

natomiast kolejne 3% badanych zamieszkałoby w innych, bardziej odległych miejscach, poza Metropolią Poznań (3%).

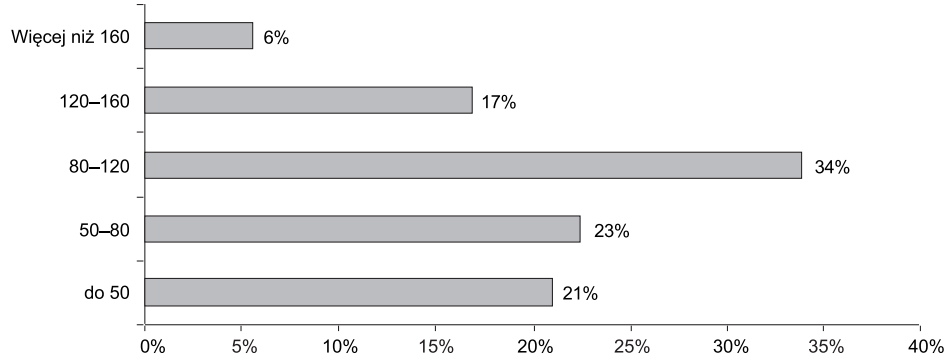
4.7.2. Obecny stan zamieszkania

Większość respondentów z gminy Kórnik zamieszkuje domy (59%).

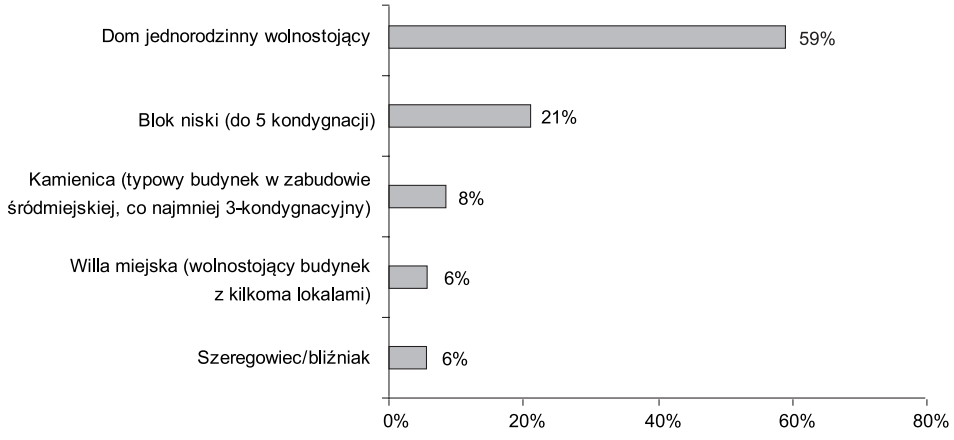
Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 80 do 120 m² (34%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 160 m² (6%).

70% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem (11%), spółdzielcze prawo do lokalu (3%). W przypadku 1% zasobów zdiagnozowano brak tytułu prawnego do domu/mieszkania.

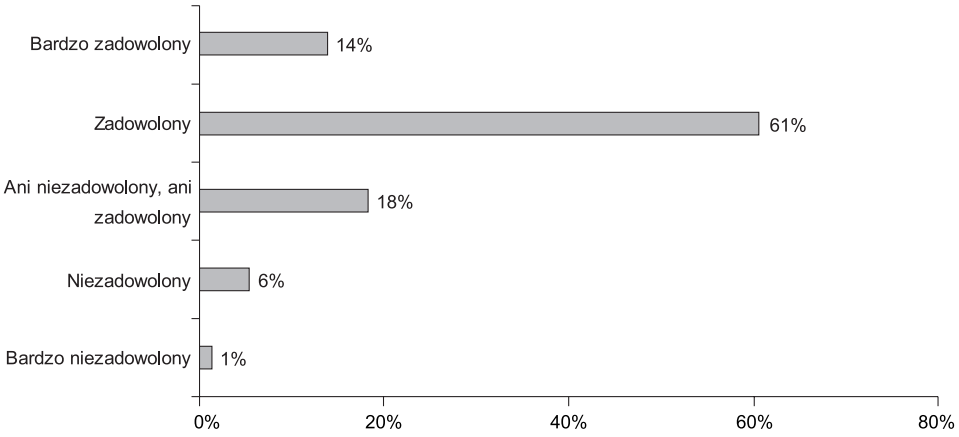
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnię jako osobne pomieszczenie (76%).



Ryc. 110. Kórnik – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 111. Kórnik – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



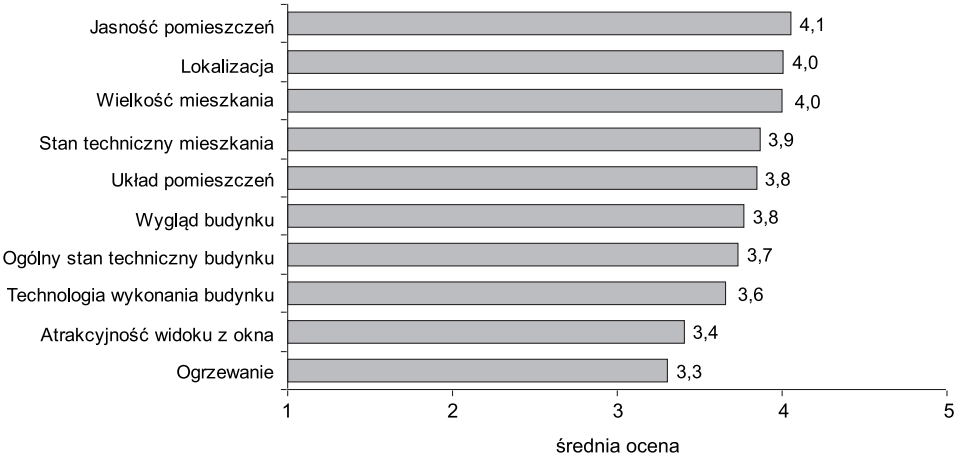
Ryc. 112. Kórnik – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu

Wśród ankietowanych większość (56%) deklarowała, że WC i łazienka są w odrębnych pomieszczeniach. Wariant, w którym WC i łazienka występują wspólnie, podało 32% badanych. Kolejne 11% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

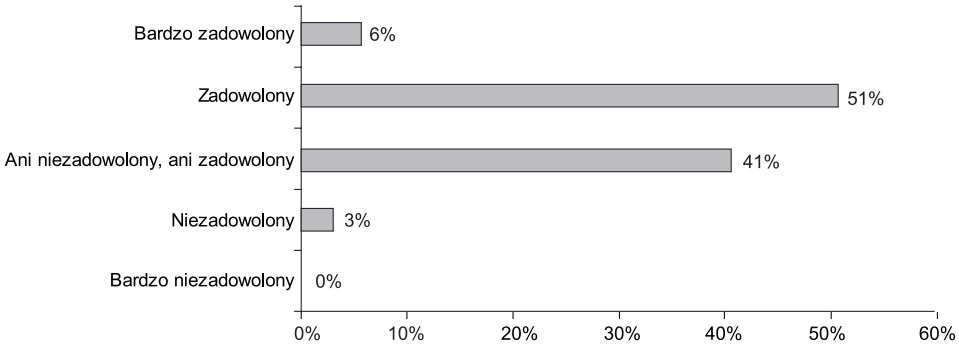
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (63%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (28%) lub innego systemu (ok. 8%).

Większość ankietowanych (89%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach dostępny jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% w miejscu zamieszkania wykorzystywany jest gaz z butli. 3% respondentów w ogóle nie dysponuje gazem.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (59%). Drugi w kolejności jest blok niski (21%). Na trzecim miejscu



Ryc. 113. Kórnik – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



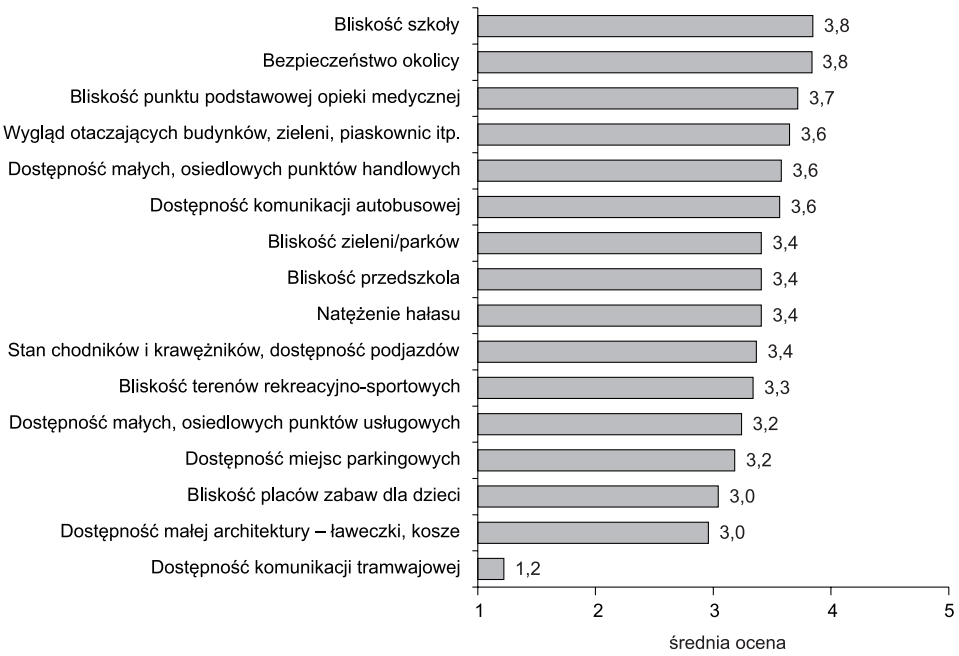
Ryc. 114. Kórnik – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

jako typ zamieszkiwanego budynku występuje kamienica (8%). Dalsze miejsca zajmują: willa miejska (6%) i szeregowiec/bliźniak (6%).

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (58%). W 35% przypadków oceniono go jako przeciętny, a w 7% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 61% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 14% duże zadowolenie.

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (ogrzewanie) a 4,0–4,1 (jasność pomieszczeń, lokalizacja,



Ryc. 115. Kórnik – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

wielkość mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali także stan techniczny mieszkania, układ pomieszczeń i wygląd budynku.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (51%). Nieco mniejszy udział mają badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (41%).

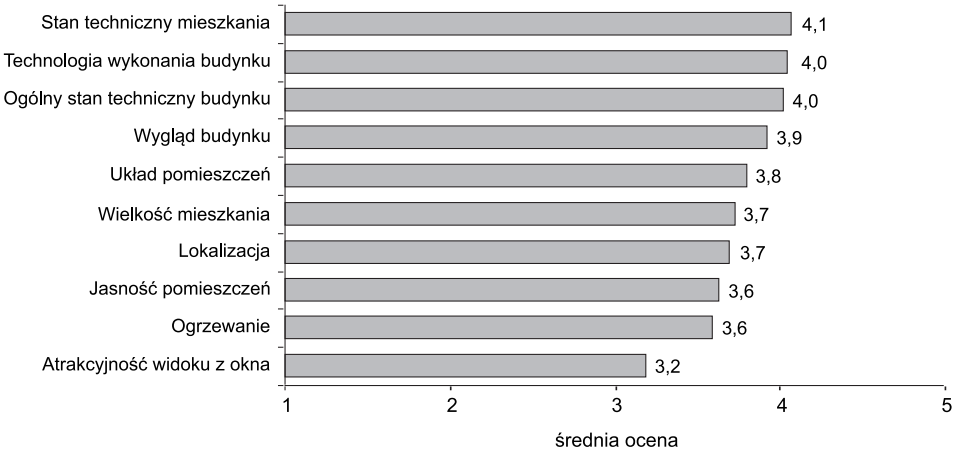
Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu wahają się między 3,0 (dostępność małej architektury oraz bliskość placów zabaw dla dzieci) a 3,8 (bliskość szkoły i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, wygląd otaczających budynków, dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych, dostępność komunikacji autobusowej. Gorzej zaś dostępność miejsc parkingowych i małych, osiedlowych punktów usługowych. Skrajnie źle oceniono dostępność komunikacji tramwajowej (1,2), co jest skutkiem braku tego środka komunikacji w Kórniku.

4.7.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 87% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (prawie 7%) wybrałby lokalizacje na peryferiach miasta Poznania. Blisko 3% respondentów zamieszkałoby w ścisłym centrum Poznania, a kolejne prawie 3% – poza Metropolią Poznań.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (83%), aneks kuchenny wybrałoby 17% badanych.



Ryc. 116. Kórnik – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

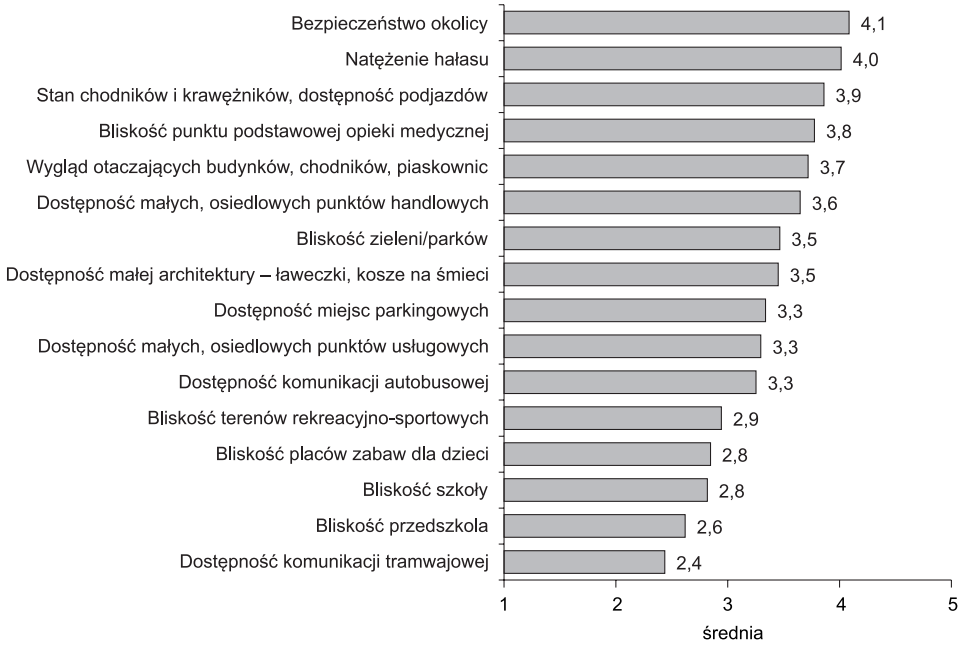
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (69%), dalsze 30% – centralne ogrzewanie zbiorowe, 1% – inne.

W odniesieniu do WC i łazienki – 78% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 4% osób, natomiast 16% zbadanych osób życzyłoby sobie mieć kilka łazienek.

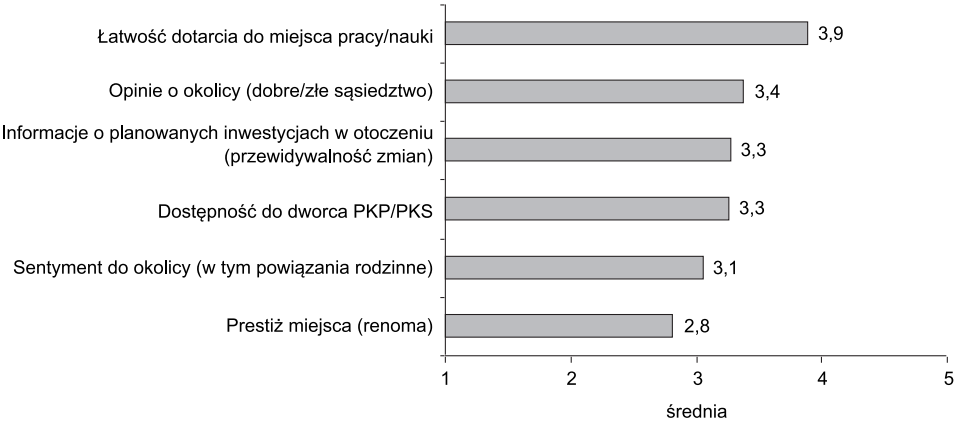
W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (97%); około 2% zbadanych osób nie chciałoby w ogóle mieć gazu.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,2 do 4,1 w skali od 1 do 5); relatywnie wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny. Najniżej oceniano kwestię widoku z okna.

Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,4 do 4,1). Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe dotyczą takich elementów, jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, stan chodników, i krawężników (dostępność podjazdów) – można sądzić, że elementy te są ważne dla respondentów.



Ryc. 117. Kórnik – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 118. Kórnik – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,8 do 3,9, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się kwestia łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (62%). Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 4% ankietowanych.

48% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (34%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 11%, w najbliższym roku do 2 lat – blisko 6%. Oznacza to relatywnie niską stabilność planów zamieszkiwania mieszkańców gminy Kórnik. Ich skłonność do myślenia o zmianie miejsca zamieszkania jest duża (52% respondentów), przy czym plany te konkretyzuje w perspektywie 5-letniej około 16% badanych. Uzyskano zatem obraz społeczeństwa lokalnego mobilnego, dynamicznego i rozwojowego.

4.7.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Kórnik, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością na tle innych gmin Metropolii Poznań w Kórniku relatywnie niewiele, bo 62% badanych, nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Natomiast osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (87%) nie myślą o diametralnej zmianie lokalizacji – wybrałyby gminy aglomeracji poznańskiej.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak relatywnie wysokie miesięczne koszty utrzymania mieszkania/domu przy przeciętnym poziomie dochodów mieszkańców. W gminie Kórnik, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty

te nierzadko przekraczają 1000 zł (38% odpowiedzi). Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyraźnie niższe. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych w Kórniku ich dochody należą do dość wysokich. Aż 39% respondentów wskazało, że ich zarobki mieszczą się w granicach 3–5 tys. zł, a dalsze 21% – że w granicach 5–7 tys. zł. Wynagrodzenia co czwartego mieszkańca gminy nie przekraczają 3 tys. zł.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Kórnik. Dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (59%), a wyraźnie mniejszą z wyższym i zawodowym (po 20%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wysoki.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena przez ankietowanych mieszkań, ich otoczenia oraz wymagania co do miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z takimi cechami, jak: jasność pomieszczeń, lokalizacja i wielkość mieszkania. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dość dobrze – od 3,8 do 4,1 punktu. Są jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej (ogrzewanie i atrakcyjność widoku z okna) i zapewne nad nimi należałoby się pochylić w procesie zarządzania gminą. Wydaje się, że przynajmniej w odniesieniu do drugiego ze wspomnianych elementów należy podjąć działania z zakresu poprawy estetyki otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami obiektów wielorodzinnych w tej kwestii.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność transportu szynowego (ocena 1,2 (!) – przystanek kolejowy Kórnik jest położony de facto w miejscowości Dziećmierowo, odległej od Kórnika o ok. 4 km), dostępność małej architektury oraz bliskość placów zabaw dla dzieci, a zaraz za nimi dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych oraz miejsc parkingowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego (tu: kolejowego) oraz infrastruktury społecznej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji odnośnie do miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców, przede wszystkim potrzebę łatwego dotarcia do miejsca pracy. Pozostałe cechy respondenci oceniali w sposób mniej wymagający.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych, dotyczące gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią. W odniesieniu do działek – najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 700 do 900 m^2 (28% wskazań), ale też powyżej 900 m^2 (25% ankietowanych).

W przypadku gminy Kórnik mamy do czynienia z ankietowanymi na ogół pozytywnie oceniającymi zamieszkiwanie w swojej gminie, ale jednocześnie w większości odczuwającymi potrzebę zmiany miejsca zamieszkania (przy czym jedynie

10% chce zmienić miejscowość na Poznań, a 3% – na tereny poza Metropolią Poznań). Respondenci gminy Kórnik charakteryzują się relatywnie wysokim poziomem wykształcenia i przeciętnymi zarobkami. Ponoszą dość wysokie wydatki na sferę mieszkaniową.

4.8. Luboń

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

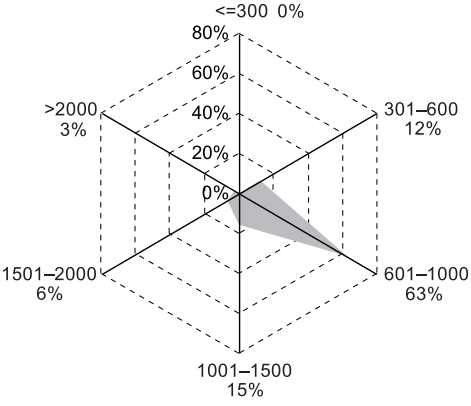
4.8.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Luboń 68% stanowiły kobiety, 32% – mężczyźni.

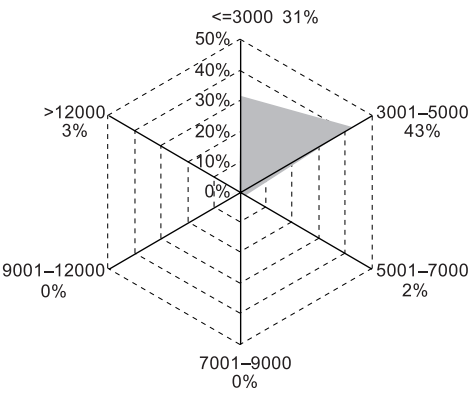
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (40%) oraz od 45 do 59 lat (23%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku powyżej 70 lat (17%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 26% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 31% – średnie, zaś 39% – wyższe. Tylko 5% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (63%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Już znacznie mniej badanych (15%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 1000 do 1500 zł. Dalsze 12% podało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 300 do 600 zł. Warto dodać, że 6% ankietowanych



Ryc. 119. Luboń – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 120. Luboń – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

zadeklarowało, iż wydatki te utrzymują się w przedziale od 1500 do 2000 zł, a u 3% przekraczają 2000 zł.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (43%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa (31%) obejmowała osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają 3 tys. zł. Pozostali respondenci (2%) zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie oraz powyżej 12 tys. zł miesięcznie (3%).

Ankietowani na terenie gminy Luboń żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 29% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych, dalsze 28% – w ramach gospodarstw dwuosobowych, a 19% – trzyosobowych. Relatywnie dużo, bo 14% ankietowanych, wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a 11% w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w Luboniu zajmuje jedno mieszkanie.

15% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Luboń 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że największa grupa badanych (29%) zamieszkuje gminę od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (14%), od 10 do 15 lat (14%) oraz od 15 do 20 lat (również 14%). Osoby, które relatywnie od niedawna zamieszkują gminę (poniżej 5 lat), stanowią aż 23% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 21 lat.

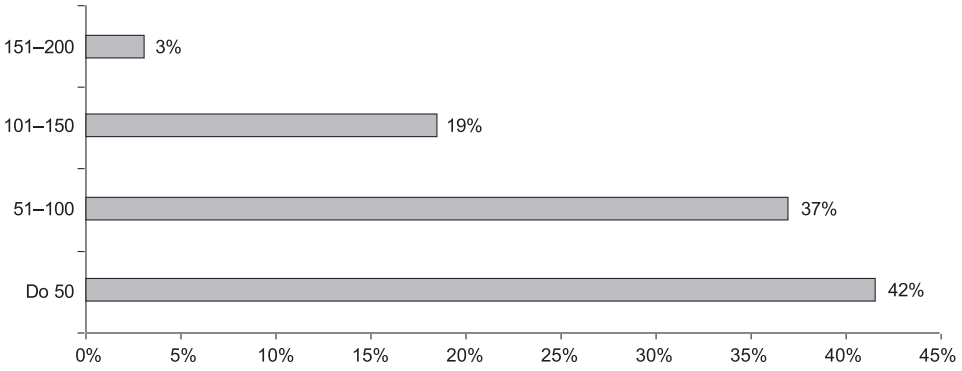
Do kluczowych kwestii należy również zaliczyć: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Luboń zdecydowanie największa grupa (46%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, ale skrajnie przeciwnego zdania jest 12% badanych. Warto zauważyć, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany miejsca zamieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie – 71%. Z kolei osoby, które wyraziły chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki, jak: Komorniki (3%), Puszczykowo (11%) oraz Poznań (3%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (9%).

4.8.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Luboń mieszkańcy domów stanowią 43%, zaś mieszkań 57%.

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni do 50 m^2 (42%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni od 151 do 200 m^2 (3%).

Największą grupę badanych (42%) stanowią osoby deklarujące pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności



Ryc. 121. Luboń – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

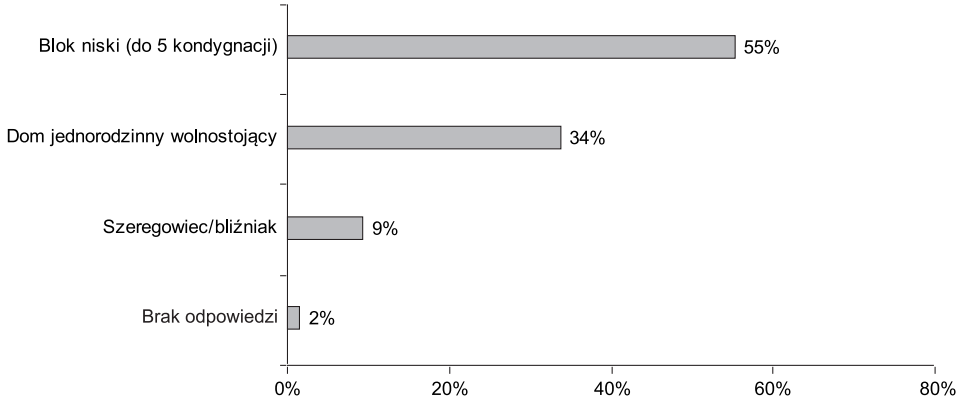
to: pełna własność, ale z hipoteką (15%), spółdzielcze prawo do lokalu (25%), najem lub użyczenie (11%) oraz współwłasność lub brak własności (8%).

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (68%).

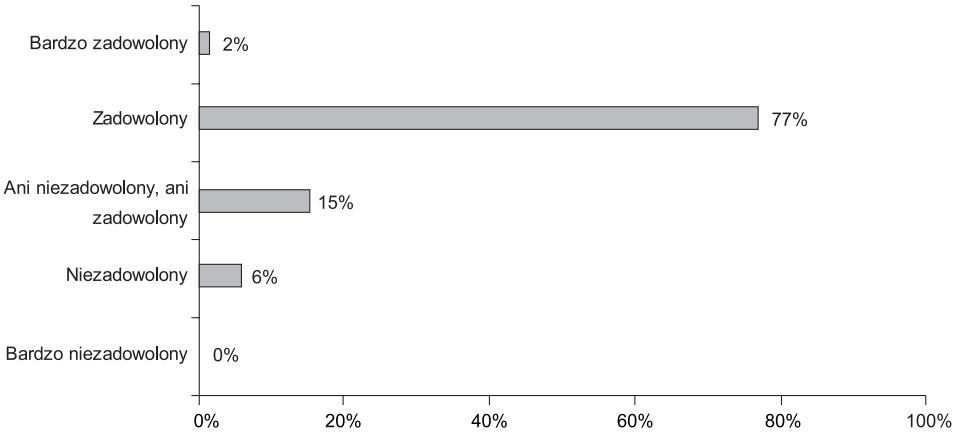
Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania/domu w WC i łazienkę wśród ankietowanych większość (79%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało tylko 3% badanych, natomiast 19% potwierdziło obecność kilku łazienek w mieszkaniu.

Respondenci w większości mają centralne ogrzewanie indywidualne (71%), liczna grupa posiada centralne ogrzewanie zbiorowe (28%). Niewielki odsetek badanych korzysta z pieca (np. kaflowego) w domu (2%).

Zdecydowana większość ankietowanych (94%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 6% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.



Ryc. 122. Luboń – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



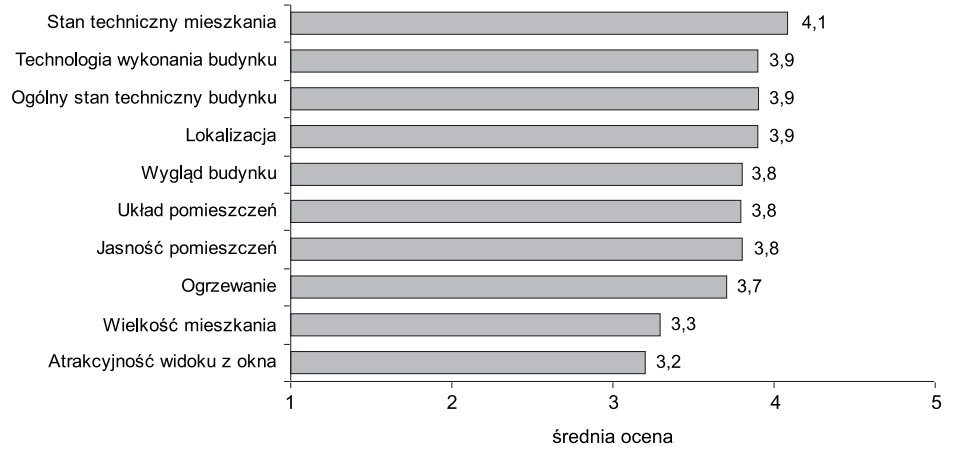
Ryc. 123. Luboń – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa badanych zamieszkuje niskie bloki (do 5 kondygnacji) – 55%. Drugą grupę stanowią osoby w domach jednorodzinnych wolnostojących (34%). Co dziesiąty badany mieszka w szeregowcu/bliźniaku (9%).

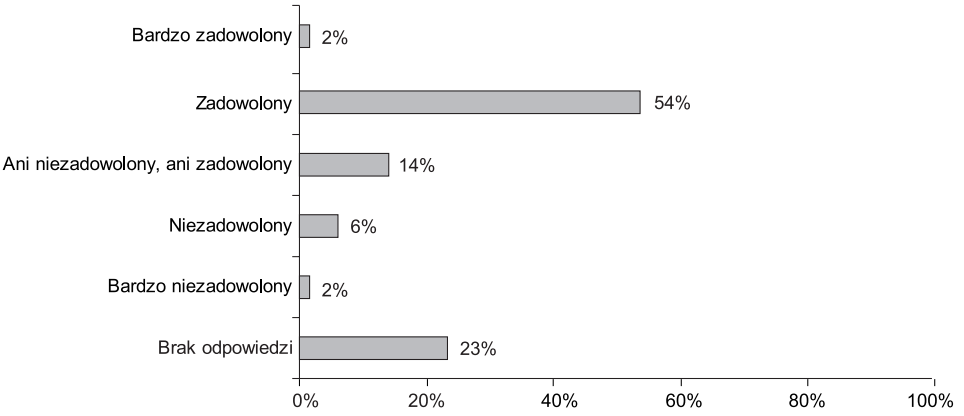
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (62%). W 39% przypadków oceniono go jako przeciętny, nie odnotowano opinii złych o zamieszkiwanych budynkach.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu można powiedzieć, że aż 79% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko 15% miało ambiwalentne odczucia w tym zakresie, zaś dalsze 6% wykazało niezadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,2 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,1 (stan techniczny



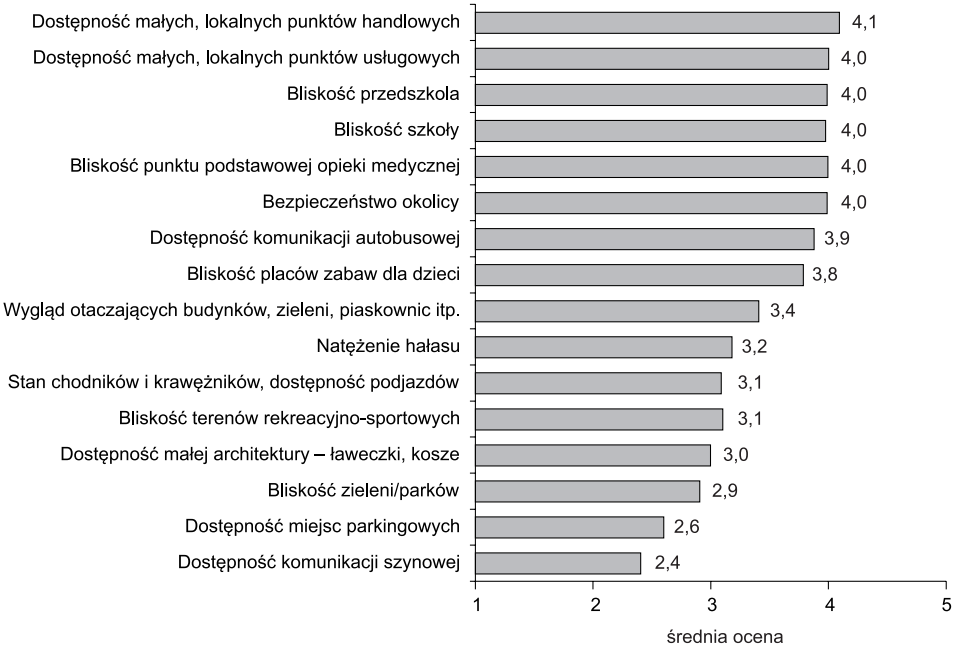
Ryc. 124. Luboń – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 125. Luboń – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankietowani względnie wyżej oceniali także technologię wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny wraz z lokalizacją.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone



Ryc. 126. Luboń – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

(54%), a nawet bardzo zadowolone (2%). Przeciwnego zdania jest 8% badanych, zaś 14% miało w tym względzie mieszane odczucia. Dość duży udział miał brak odpowiedzi (23%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem oscylują między 2,4 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych). Względnie wysoko oceniono także dostępność punktów usługowych oraz bliskość szkół, przedszkoli, punktów opieki medycznej. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością komunikacji szynowej, oceniono dostępność miejsc parkingowych oraz bliskość zieleni i parków.

4.8.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

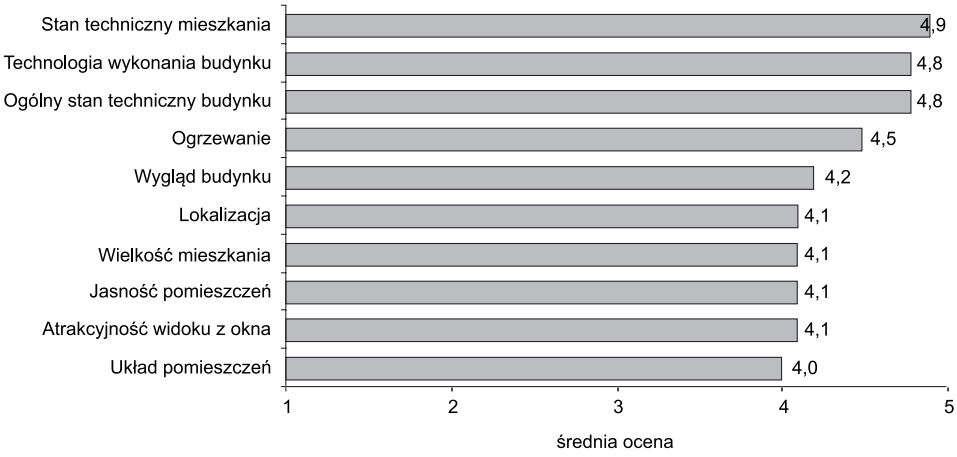
Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 88% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca tylko 3% wybrałoby Poznań-Śródmieście lub osiedla mieszkaniowe poza centrum miasta. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 9% respondentów.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

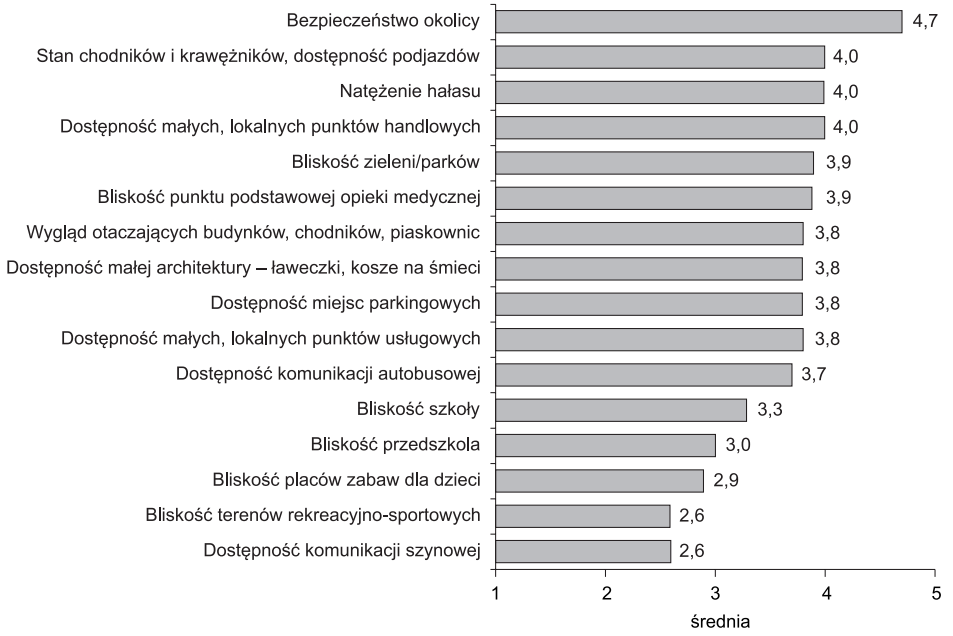
Ponad połowa ankietowanych (54%) wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego; wybór opcji z osobną kuchnią zadeklarowało 46% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (92%); niewielki odsetek (8%) wskazał na centralne ogrzewanie zbiorowe.

W odniesieniu do WC i łazienki tylko 3% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie



Ryc. 127. Luboń – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

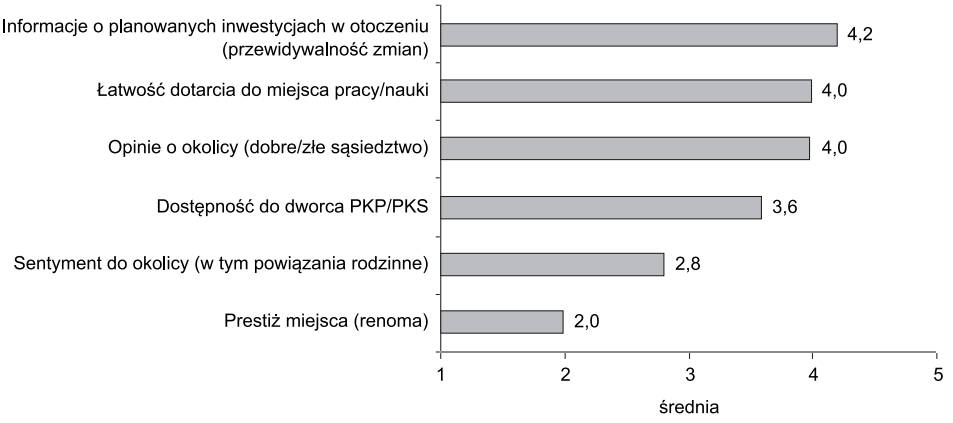


Ryc. 128. Luboń – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

zdecydowałoby się 57% osób; dość duży odsetek (40%) wybrałby wariant z kilkoma łazienkami.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz prawie wszyscy badani (98%) wybraliby gaz sieciowy; pozostała grupa osób zaakceptowałaby gaz w butlach na wyposażeniu mieszkania.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe



Ryc. 129. Luboń – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku oraz ogólny stan techniczny budynku i mieszkania.

Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem respondenci nieco większe znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy. Ale ważne są dla nich także: stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów, dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Szczególnie warto zwrócić uwagę na bliskość zieleni; we wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania cecha ta była relatywnie gorzej oceniona.

Natomiast w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,0 do 4,2, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: informacja o planowanych inwestycjach w otoczeniu, łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz opinie o okolicy (sąsiedztwo).

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Blisko połowa badanych osób (46%) w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Kolejne 20% również skłania się ku takiemu poglądowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 17% ankietowanych.

Ponad połowa osób (60%) nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej, zaledwie 3% respondentów planuje taką operację w najbliższym roku.

4.8.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz gminy Luboń, wyłaniający się z przeprowadzonych badań, można powiedzieć, że większość badanych osób jest raczej zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia, dlatego nie odczuwa wielkiej potrzeby do zmiany miejsca zamieszkania (46% badanych wcale nie odczuwa takiej potrzeby, dalsze 20% – skłania się ku temu poglądowi, choć już mniej stanowczo). Po przeciwnej stronie jest jednak 17% badanych, przy czym należy dodać, że większość odczuwających potrzebę zmiany miejsca zamieszkania nie zmieniałaby gminy, a więc zapewne decydują o tym czynniki, które można byłoby określić jako pozagminne czy osobiste.

Cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość ankietowanych wskazała koszty utrzymania mieszkania/domu w przedziale od 600 do 1000 zł (63% badanych). Są również i osoby, które ponoszą koszty wyższe (od 1000 do 1500 zł – 15% czy powyżej 1500 zł – 9%). W gminie dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi na pytanie o dochody gospodarstwa domowego. Wobec tego można powiedzieć, że największą część stanowią ankietowani z dochodami od 3 do 5 tys. zł (43%) oraz do 3 tys. zł (31%). Pojawiły się jednak i osoby, które zadeklarowały dochody na najwyższym z wyróżnionych poziomie – powyżej 12 tys. zł miesięcznie (3%), co wśród innych gmin jest rzadkie.

Charakterystyczne dla gminy jest także to, że co prawda największa grupa ankietowanych wskazała, iż zamieszkuje na jej terenie od ponad 25 lat (29%), ale

jednocześnie odnotowano dość wysoki, również w porównaniu do innych gmin, odsetek tzw. nowych mieszkańców, czyli osób, które zamieszkują gminę poniżej 5 lat (23%). W rezultacie gmina zalicza się do gmin o relatywnie niższej średniej.

Z danych statystycznych wyłania się pewien obraz wykształcenia ankietowanych z terenu gminy Luboń. Największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (39%), a następnie z wykształceniem średnim (31%). Można więc powiedzieć, że poziom wykształcenia jest dość wysoki, także na tle pozostałych gmin (Luboń jest pod tym kątem w czołówce).

Cennym materiałem do przemyśleń są ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że istnieje grupa czynników ocenianych pozytywnie, powyżej przeciętnej. Są to takie elementy, jak: dostępność małych, lokalnych punktów usługowych i handlowych, bliskość przedszkola, szkoły, punktów opieki medycznej czy bezpieczeństwo okolicy.

Można powiedzieć, że poniżej przeciętnej plasują się oceny takich elementów, jak: bliskość zieleni/parków, dostępność miejsc parkingowych czy komunikacji szynowej. Przeciętnie zaś oceniono dostępność małej architektury, a więc ławeczek czy koszów na śmieci, oraz stan chodników, krawężników i podjazdów (warto zauważyć, że jest to element będący słabą stroną wielu gmin). Część wymienionych elementów zapewne mogłaby stać się przedmiotem diagnozy i ewentualnej poprawy. Kolejnym elementem wartym uwagi są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Naturalne wydaje się to, że ankietowani wysoko cenią sobie bezpieczeństwo okolicy. Warto jednak zaznaczyć, że wysoką ocenę pośród wymagań uzyskano w odniesieniu do wspomnianego wcześniej stanu chodników i krawężników oraz podjazdów. Sugeruje to, że mieszkańcy w istocie dostrzegają ten problem i może on być do pewnego stopnia uciążliwy.

W przypadku wymagań związanych z prowadzoną przez lokalne władze polityką inwestycyjną warto zwrócić uwagę na element do pewnego stopnia powtarzający się także w innych gminach, a mianowicie, że mieszkańcy odczuwają potrzebę uzyskiwania informacji o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz chcą mieć zapewniony komfort dotarcia do miejsc pracy i nauki. O ile drugi z elementów nie budzi wątpliwości, o tyle w pierwszym z obszarów warto podkreślić korzyści ze stosowania pozytywnej polityki informacyjnej, zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Stwarza to lepsze warunki do podejmowania decyzji dotyczących przyszłości gospodarstw domowych, w tym i wydatkowania własnych środków pieniężnych.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia raczej w formie aneksu (choć odpowiedzi są tu podzielone), WC i łazienka jako jedno pomieszczenie. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że

mogłyby one mieć powierzchnię od 251 do 500 m^2 względnie od 500 do 1000 m^2, co zapewne wiąże się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

4.9. Mosina

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

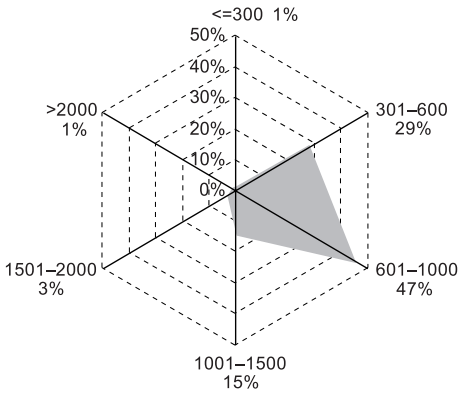
4.9.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Mosina 71% stanowiły kobiety, 29% – mężczyźni.

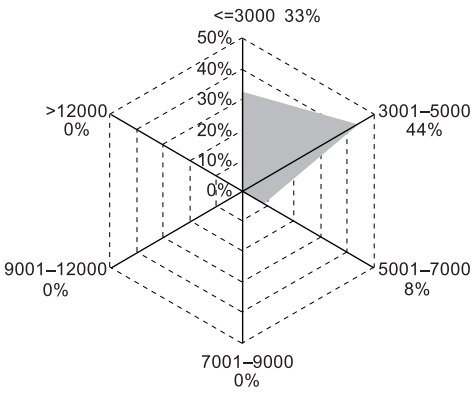
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (30%) oraz od 45 do 59 lat (27%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku od 60 do 69 lat (20%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 25% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 38% – średnie, zaś 23% – wyższe. Zauważa się także relatywnie duży odsetek ankietowanych z wykształceniem podstawowym – 12%.

Największa grupa ankietowanych (47%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (29%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dalsze 15% podało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 4% ankietowanych zadeklarowało, iż wydatki te utrzymują się na poziomie przekraczającym 1500 zł.



Ryc. 130. Mosina – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 131. Mosina – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (44%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Druga grupa (33%) obejmowała osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają kwoty 3 tys. zł. Pozostali respondenci (8%) zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Mosina żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – zgodnie z deklaracjami 24% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych, dalsze 20% – w ramach gospodarstw dwuosobowych. Jednocześnie zauważa się, że relatywnie wysoki odsetek (14% ankietowanych) wskazał, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a po 21% respondentów w gospodarstwach czteroosobowych oraz tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. Od 92% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zajmują jedno mieszkanie. Dalsze 8% zadeklarowało, że ich mieszkanie/dom zamieszkują dwa gospodarstwa domowe.

8% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Mosina 97% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, a 3% – zamieszkiwanie czasowe. Warto dodać, że wśród badanych największa grupa respondentów (57%) zamieszkuje gminę od ponad 25 lat. Dość duży udział w grupie ankietowanych miały też osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (9%). Osoby, które stosunkowo od niedawna zamieszkują gminę (poniżej 5 lat), stanowią 11% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 34 lata.

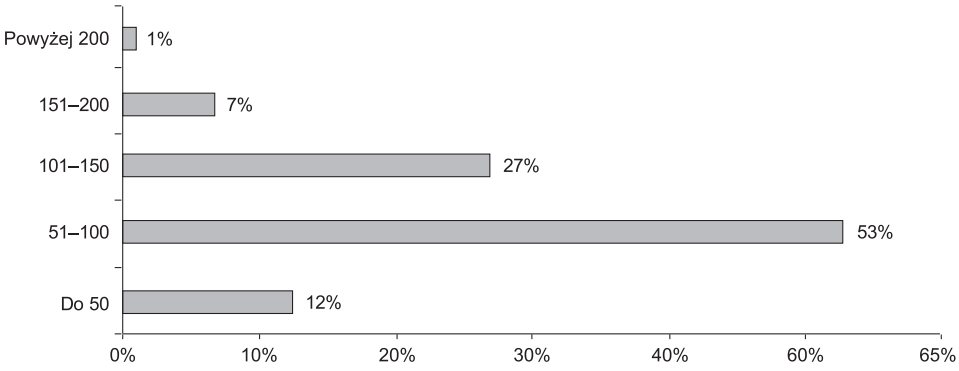
Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Mosina zdecydowana większość (84%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 1% badanych, choć 10% raczej skłania się ku takiej decyzji. Osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w większości zainteresowane były pozostaniem w gminie – 53%. Z kolei osoby, które wyraziły chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki, jak: Komorniki (1%), Kórnik (2%), Pobiedziska, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem (po 1%), Tarnowo Podgórne (5%) oraz Poznań (9%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (16%).

4.9.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Mosina mieszkańcy domów stanowią 73%, zaś mieszkań 27%.

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (53%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (1%).

Największą grupę badanych (63%) stanowią osoby deklarujące pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: pełna własność, ale z hipoteką (9%), mieszkanie społeczne, komunalne,



Ryc. 132. Mosina – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

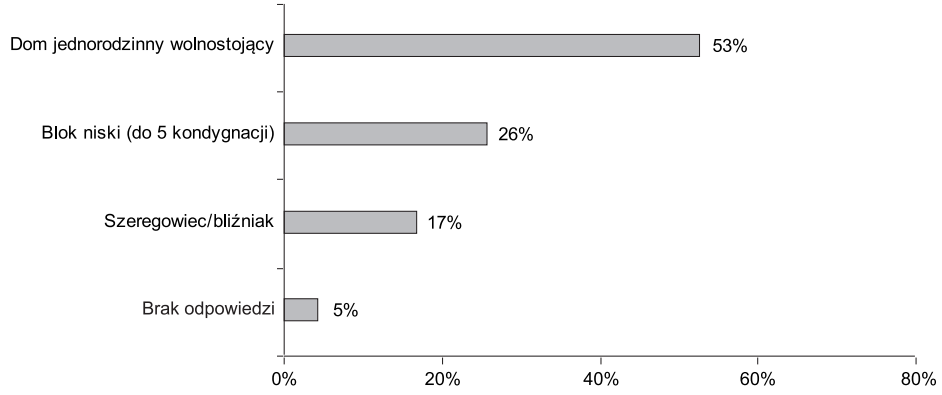
socjalne (przydział) – 15%, najem lub użyczenie (6%) oraz współwłasność lub brak własności (8%).

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (85%).

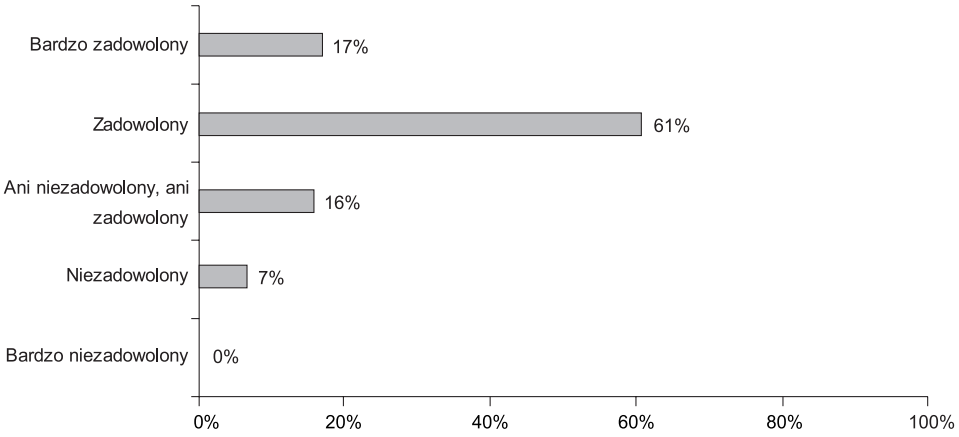
Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania/domu w WC i łazienkę większość ankietowanych (66%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 27% badanych, natomiast 5% potwierdziło obecność kilku łazienek w mieszkaniu. Warto tu dodać, że u 2% ankietowanych odnotowano brak WC lub łazienki w lokalu.

Respondenci na ogół mają centralne ogrzewanie indywidualne (69%), liczna grupa posiada centralne ogrzewanie zbiorowe (27%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (5%).

Blisko 40% ankietowanych (42%) wskazało, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. Podobny odsetek (39%) zadeklarował w miejscu zamieszkania gaz butlowy. U co piątego respondenta potwierdzono brak gazu w domu.



Ryc. 133. Mosina – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



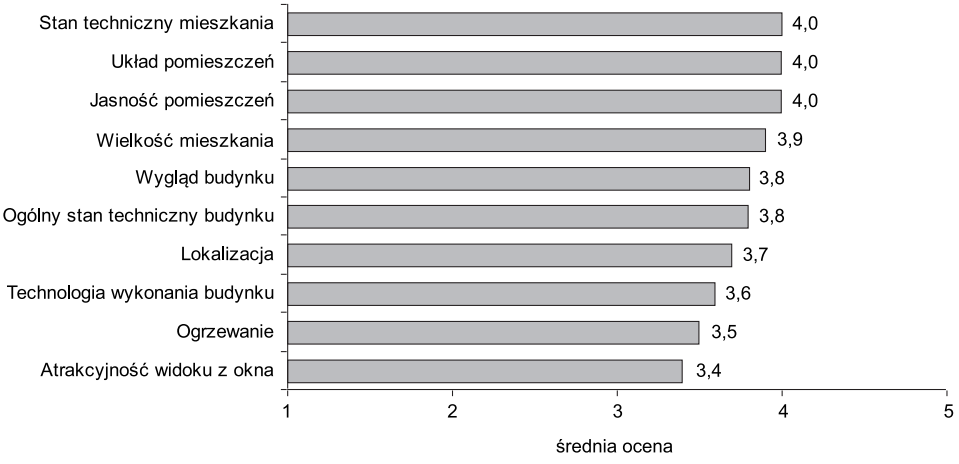
Ryc. 134. Mosina – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa badanych zamieszkuje w domach jednorodzinnych wolnostojących (53%). Drugą grupę stanowią osoby z niskich bloków (do 5 kondygnacji) – 26%. Niemal co piąta badana osoba mieszka w szeregowcu/bliźniaku.

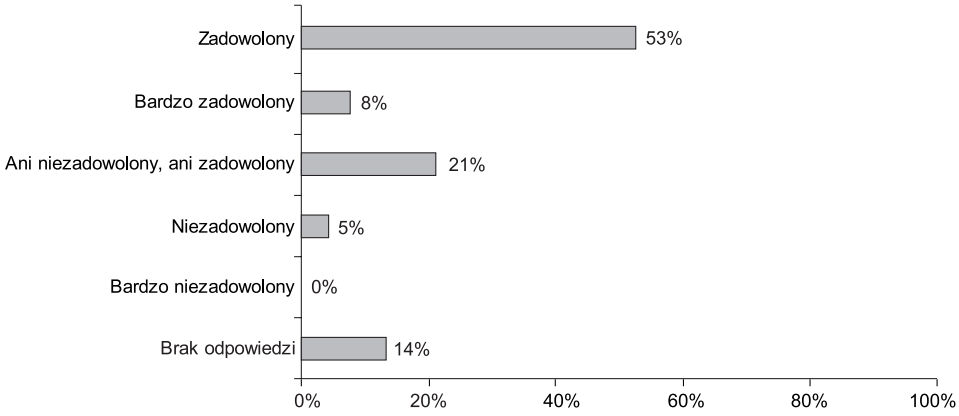
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%). W 27% przypadków oceniono go jako przeciętny, w 12% – jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu można powiedzieć, że aż 78% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko 16% ankietowanych miało ambiwalentne odczucia w tym zakresie, zaś dalsze 7% wykazało niezadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,4 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (stan techniczny mieszkania, jego funkcjonalność, jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle)



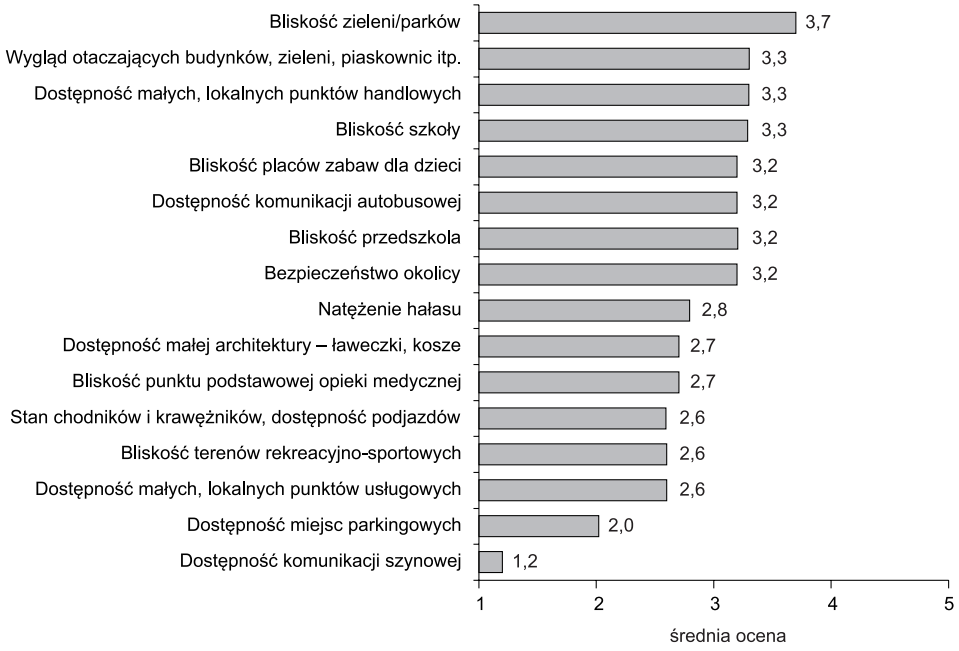
Ryc. 135. Mosina – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 136. Mosina – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

do 5 (bardzo dobrze). Przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankietowani relatywnie wyżej oceniali także wielkość mieszkania.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (53%), a nawet bardzo zadowolone (8%). Przeciwnego



Ryc. 137. Mosina – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

zdania jest 5% badanych, zaś 21% miało w tym względzie mieszane odczucia. Dość duży udział miał brak odpowiedzi (14%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem oscylują między 1,2 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,7 (bliskość zieleni/parków). Oceny w tym zakresie są raczej przeciętne, a w niektórych przypadkach nawet niższe od przeciętnych. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością komunikacji szynowej, oceniono dostępność miejsc parkingowych, małych, lokalnych punktów usługowych, stan chodników, krawężników, podjazdów, dostępność punktów podstawowej opieki zdrowotnej oraz tzw. małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci).

4.9.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

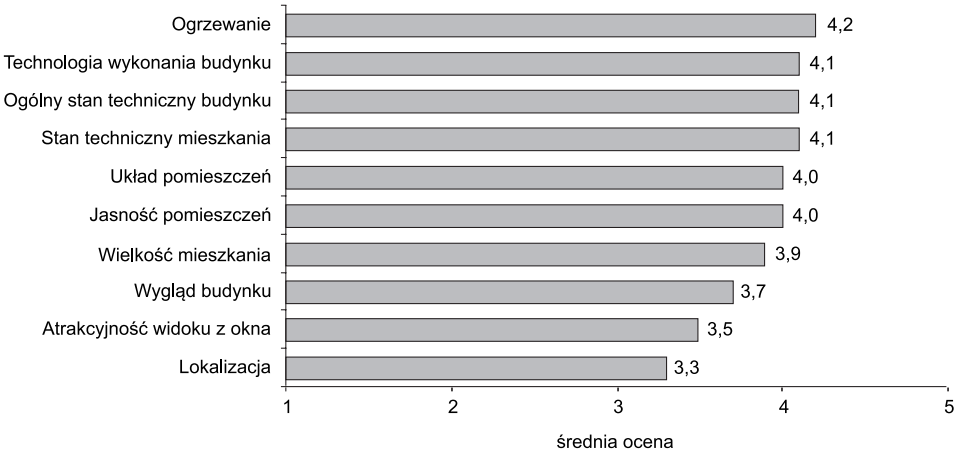
Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 71% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że jest to wynik zadowolenia z mieszkania. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca 9% badanych wybrałoby Poznań – ścisłe centrum (1%), osiedla mieszkaniowe poza centrum miasta (3%), peryferia miasta (5%). Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 16% respondentów.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

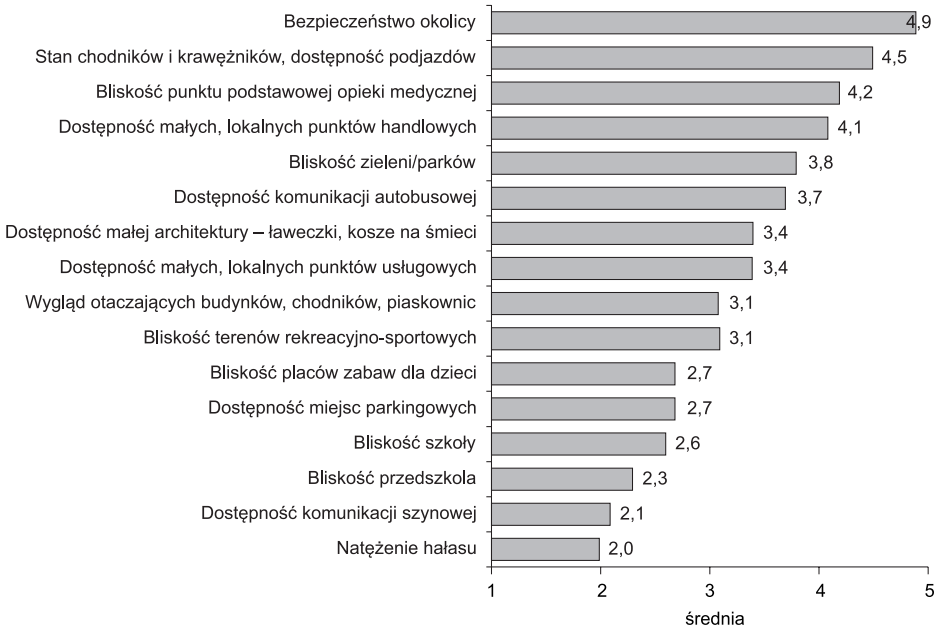
Połowa ankietowanych (51%) wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego; wybór opcji z osobną kuchnią zadeklarowało 48% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (62%); nieco ponad 1/3 badanych wybrałaby wariant z centralnym ogrzewaniem zbiorowym; niewielki odsetek (1%) wskazał na inny system ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki – 71% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie



Ryc. 138. Mosina – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

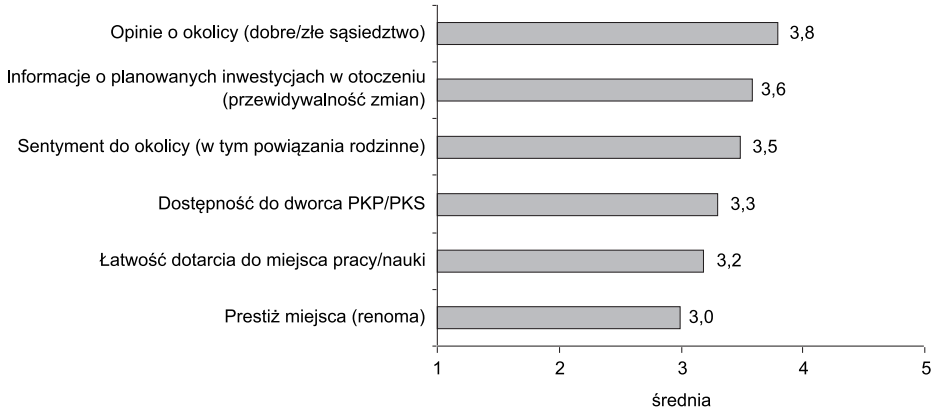


Ryc. 139. Mosina – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

zdecydowałoby się 16% osób; blisko co dziesiąty ankietowany (12%) wybrałby wariant z kilkoma łazienkami.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych (92%) wybrałaby gaz sieciowy; tylko 1% respondentów zdecydowałby się na gaz butlowy, 6% – nie chciałoby mieć gazu w mieszkaniu.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe



Ryc. 140. Mosina – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

wartości dotyczą takich cech, jak: ogrzewanie, stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku oraz ogólny stan techniczny budynku i mieszkania.

Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem respondenci bardzo duże znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy. Ważne są dla nich także: stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, dostępność małych, lokalnych punktów handlowych, bliskość zieleni, parków. Szczególnie warto zwrócić uwagę na dostępność punktów opieki medycznej oraz tzw. małą architekturę; przy wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania cechy te były relatywnie gorzej ocenione.

Natomiast w odniesieniu do wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,8, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: opinie o okolicy (sąsiedztwo) oraz informacja o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Zdecydowana większość badanych osób (84%) w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Kolejne 5% również skłania się ku takiemu poglądowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 11% ankietowanych.

Niespełna 3/4 osób (72%) nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (26%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej, zaledwie 2% respondentów planuje taką operację w ciągu najbliższych dwóch lat.

4.9.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz gminy Mosina, wyłaniający się z przeprowadzonych badań, można powiedzieć, że większość badanych osób jest raczej zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia. Odczuwający potrzebę zmiany miejsca zamieszkania na ogół nie zmienialiby gminy, a zatem na decyzję czy myśli o zmianie miejsca zamieszkania wpływ mogą mieć czynniki osobiste lub indywidualne potrzeby poszczególnych osób.

Cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość ankietowanych wskazała, iż koszty utrzymania mieszkania/domu oscylują w przedziale od 600 do 1000 zł (47% badanych). Są również osoby, które ponoszą koszty wyższe (od 1000 do 1500 zł – 15% czy powyżej 1500 zł – 4%). Znaczna grupa osób zadeklarowała wydatki mieszkaniowe na poziomie od 300 do 600 zł miesięcznie (29% respondentów). W gminie dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi na pytanie o miesięczne dochody gospodarstwa domowego. Wobec tego można powiedzieć, że największą grupę stanowią ankietowani z dochodami od 3 do 5 tys. zł (44%) oraz do 3 tys. zł (33%). Pojawiły się jednak i osoby, które zadeklarowały dochody na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie (8%). Na tle innych gmin Mosina wyróżnia się tym, że nie zidentyfikowano respondentów z grupy osób relatywnie zamożniejszych.

Charakterystyczne dla gminy jest także to, że co prawda większość ankietowanych wskazała, iż zamieszkuje na terenie gminy od ponad 25 lat (aż 57%), ale jednocześnie odsetek tzw. nowych mieszkańców, a więc osób, które zamieszkują gminę w okresie poniżej 5 lat, wynosi powyżej 10%. To plasuje Mosinę wśród gmin o relatywnie większej liczbie nowych mieszkańców. Pod względem czasu zamieszkiwania Mosina jest wśród gmin o relatywnie wyższej średniej.

Z danych statystycznych wyłania się też pewien obraz wykształcenia ankietowanych z terenu gminy Mosina. Największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem średnim (38%), a następnie z wykształceniem zawodowym (25%). Można więc powiedzieć, że poziom wykształcenia na tle pozostałych gmin jest relatywnie niższy.

Cennym materiałem do przemyśleń są ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że istnieje czynnik oceniany pozytywnie – bliskość zieleni. Pozostałe elementy oceniono raczej przeciętnie, przy czym niższe od przeciętnej oceny cechują takie czynniki, jak: hałas, dostępność małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci), tak ważnej chociażby z punktu widzenia odpoczynku i relacji społecznych mieszkańców, bliskość punktów opieki medycznej, stan chodników, krawężników, podjazdów, dostępność małych, lokalnych punktów usługowych, terenów rekreacyjno-sportowych, miejsc parkingowych, a także komunikacji szynowej (element ten został oceniony najsłabiej). Być może warto byłoby się przyjrzeć poszczególnym elementom i spróbować dokonać ewentualnej poprawy.

Kolejnym istotnym elementem są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Naturalne wydaje się to, że ankietowani wysoko cenią sobie bezpieczeństwo okolicy. Warto jednak zaznaczyć, że wysoką ocenę pośród wymagań uzyskano w odniesieniu do wspomnianego wcześniej stanu chodników i krawężników oraz podjazdów. Sugeruje to, że mieszkańcy w istocie dostrzegają ten problem i może być on dla nich do pewnego stopnia uciążliwy.

W przypadku wymagań związanych z miejscowością, dotyczących polityki inwestycyjnej władz lokalnych, warto zwrócić uwagę, że mieszkańcy odczuwają potrzebę otrzymywania informacji o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz że ważna jest dla nich opinia o okolicy. O ile drugi z elementów nie budzi wątpliwości, o tyle w pierwszym z obszarów trzeba podkreślić korzyści ze stosowania pozytywnej polityki informacyjnej zarówno dla władz lokalnych, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Ułatwia to podejmowanie decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych.

Na koniec warto odnieść się także do elementów dotyczących tzw. polityki mieszkaniowej. Przy planowaniu np. budowy nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie (choć część osób byłaby zainteresowana ogrzewaniem zbiorowym), kuchnia raczej w formie aneksu (choć odpowiedzi ankietowanych są tu podzielone), WC i łazienka jako

osobne pomieszczenia. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 251 do 500 m^2, co zapewne wiąże się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

4.10. Murowana Goślina

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.10.1. Informacje dotyczące respondentów

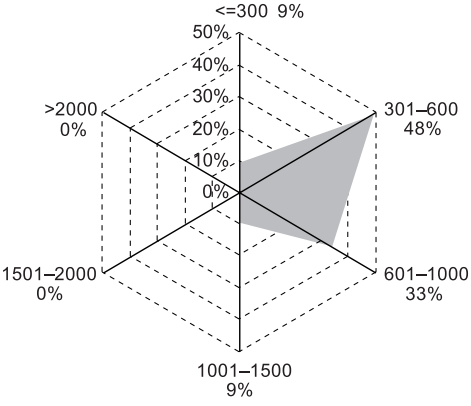
Spośród osób ankietowanych w gminie Murowana Goślina 63% stanowiły kobiety, 37% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 45 do 59 lat (33%) oraz od 30 do 44 lat (28%).

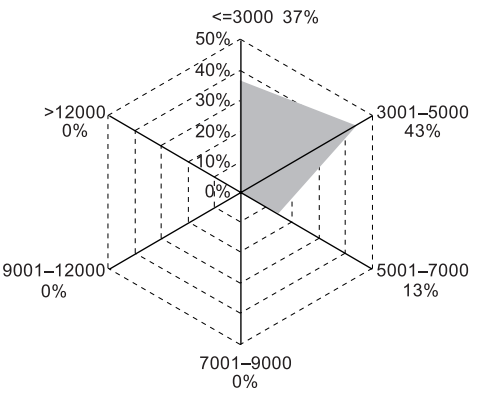
Biorąc pod uwagę wykształcenie – 44% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 28% – średnie, zaś 9% – wyższe. 17% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (48%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Co trzeci badany podał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe wynoszą od 600 do 1000 zł. Tylko 9% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł. Z kolei 9% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (43%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys.



Ryc. 141. Murowana Goślina – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 142. Murowana Goślina – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

zł. Kolejne 37% badanych wskazało poniżej 3 tys. zł. Dalsze 13% zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Murowana Goślina żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 26% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 24% – trzyosobowych. 20% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 17% – w bardziej licznych. Z kolei 13% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Murowanej Goślinie zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa gospodarstwa domowe (4%).

7% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Murowana Goślina 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 2%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (72%) zamieszkuje Murowaną Goślinę ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest niewielki i wynosi 6%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie to 40 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Murowana Goślina aż 76% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Murowana Goślina – 87% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Murowanej Gośliny, deklarowały takie kierunki, jak: Pobiedziska (2%), Poznań (6%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%).

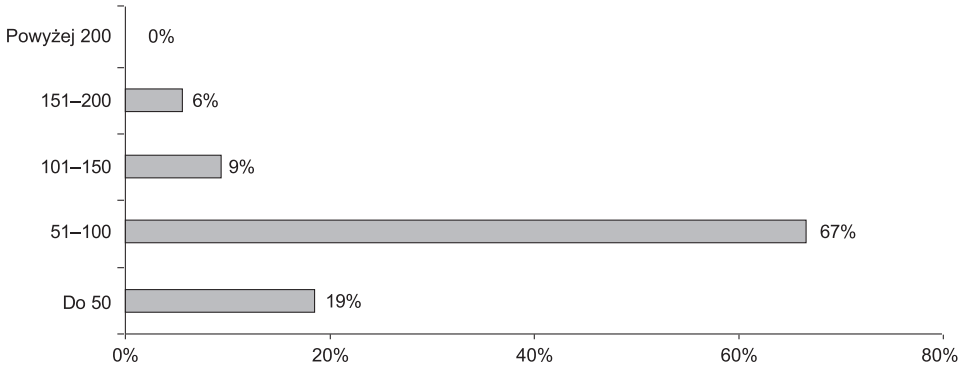
4.10.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Murowana Goślina przeważają osoby zamieszkujące domy (67%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (67%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni 151–200 m^2 (6%), przy czym domów o powierzchni większej niż 200 m^2 w badaniu nie odnotowano.

2/3 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem lub użyczenie (13%), spółdzielcze prawo do lokalu (2%). W przypadku 6% zasobów zdiagnozowano brak tytułu prawnego do domu/mieszkania.

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (89%).



Ryc. 143. Murowana Goślina – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

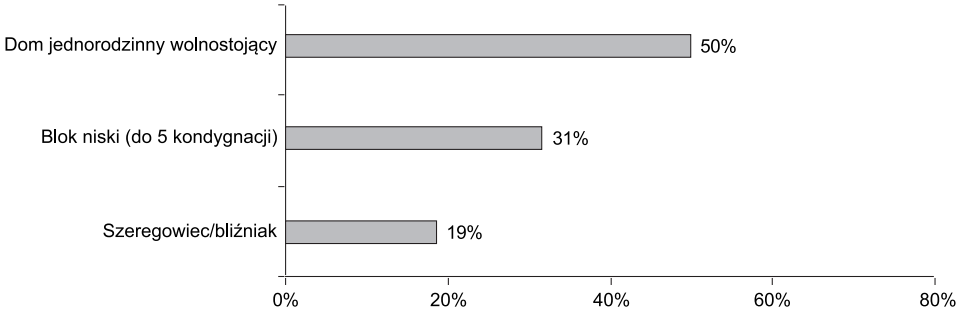
Wśród ankietowanych większość (61%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 33% badanych. Kolejne 4% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (72%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (19%).

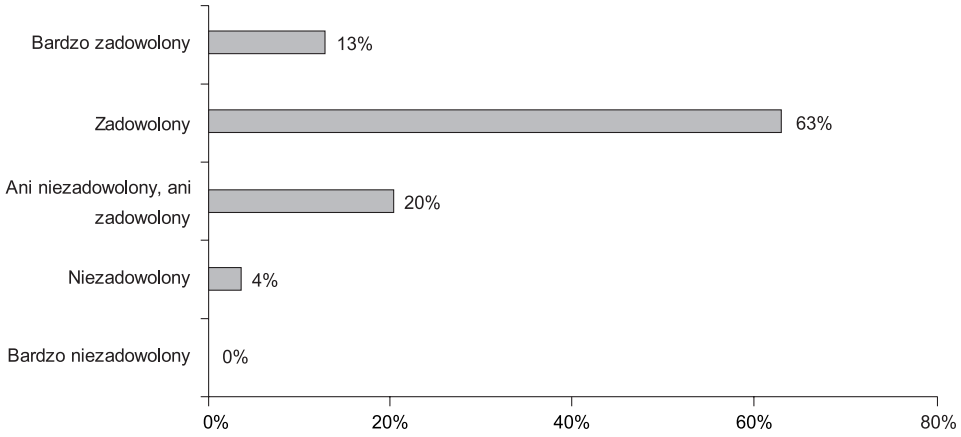
Większość ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 26% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz sieciowy.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (50%). Drugi w kolejności jest blok niski (31%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (19%). Nie notowano innych typów budynków.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako przeciętny (46%). W 28% oceniono go jako dobry, w 26% jako zły.



Ryc. 144. Murowana Goślina – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

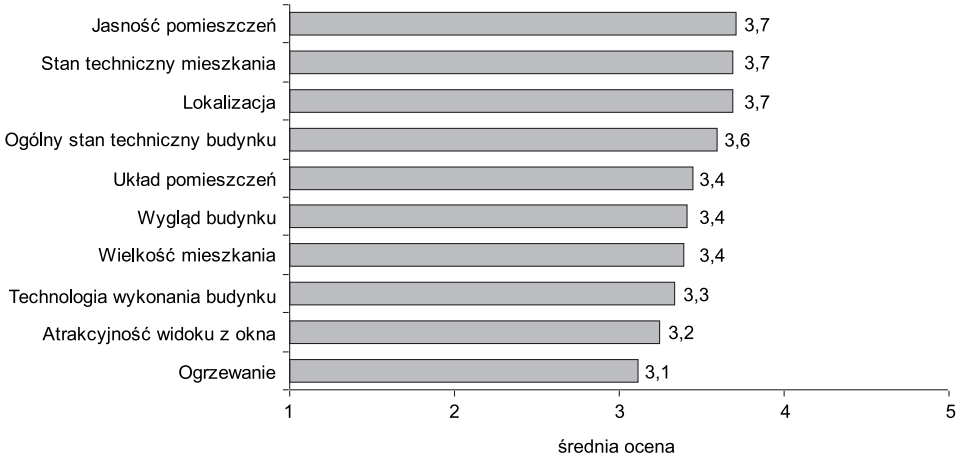


Ryc. 145. Murowana Goślina – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

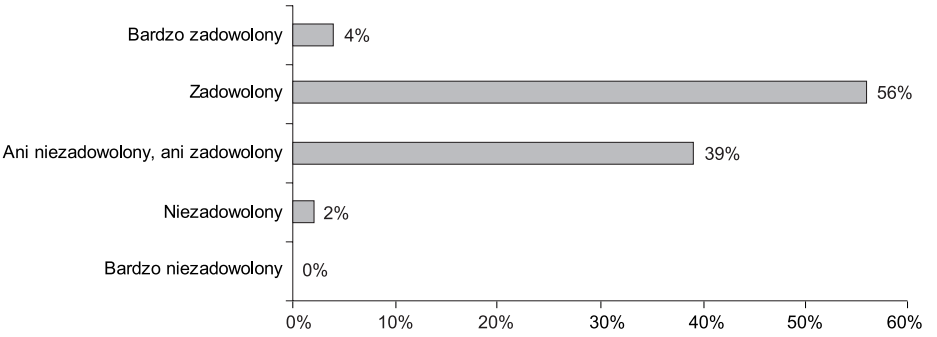
W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 63% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 13% duże zadowolenie.

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,1 (ogrzewanie) a 3,7 (stan techniczny mieszkania, lokalizacja i jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani relatywnie wyżej oceniali także ogólny stan techniczny budynku, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna czy technologię wykonania budynku.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały



Ryc. 146. Murowana Goślina – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 147. Murowana Goślina – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

odpowiedź „zadowolony" (56%). Nieco mniejszy udział mają badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (39%).

Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,4 (dostępność małej architektury oraz stan chodników, krawężników) a 3,8 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani relatywnie wyżej ocenili bliskość zieleni/parków oraz natężenie hałasu na zewnątrz budynków. Gorzej zaś dostępność komunikacji szynowej, wygląd otaczających budynków oraz dostępność miejsc parkingowych.



Ryc. 148. Murowana Goślina – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

4.10.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 89% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną (87% chce nadal zamieszkiwać w gminie Murowana Goślina). Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (prawie 4%) wybrałby lokalizacje na peryferiach miasta Poznania oraz (także blisko 4%) poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce na osiedlach mieszkaniowych (2%).

Wyposażenie nowego mieszkania/domu:

Większość ankietowanych (94%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 6% jako aneksu kuchennego.

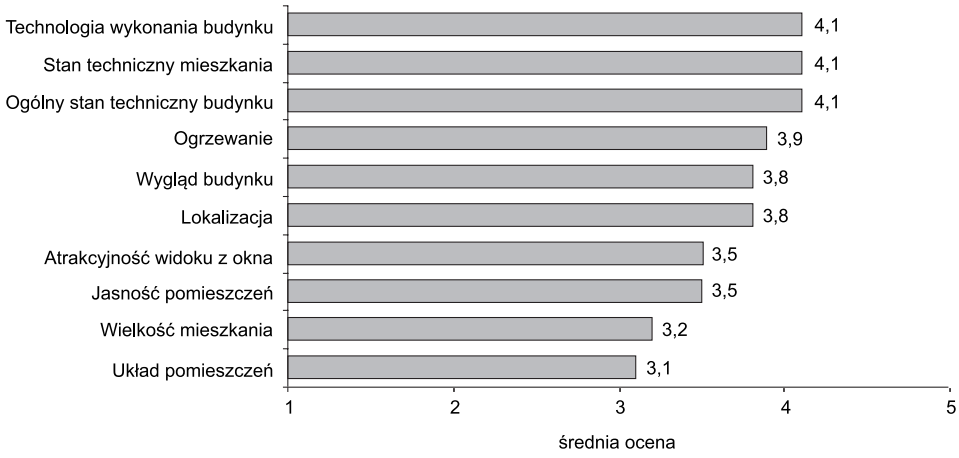
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (69%), dalsze 32% – centralne ogrzewanie zbiorowe.

W odniesieniu do WC i łazienki 65% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 35% osób.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (98%); dalsze 2% nie chciałoby w ogóle mieć dostępu do gazu.

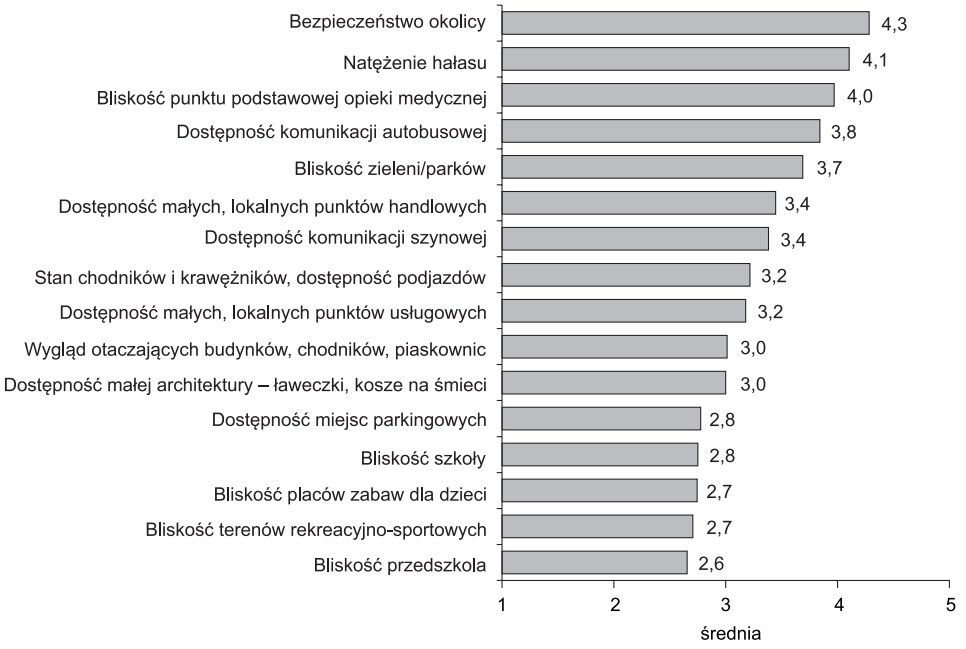
W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,1 do 4,1 w skali od 1 do 5); nieco wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: technologia wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny oraz stan techniczny mieszkania.

Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,6 do 4,3). Tu również wartości zbliżone są do



Ryc. 149. Murowana Goślina – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem

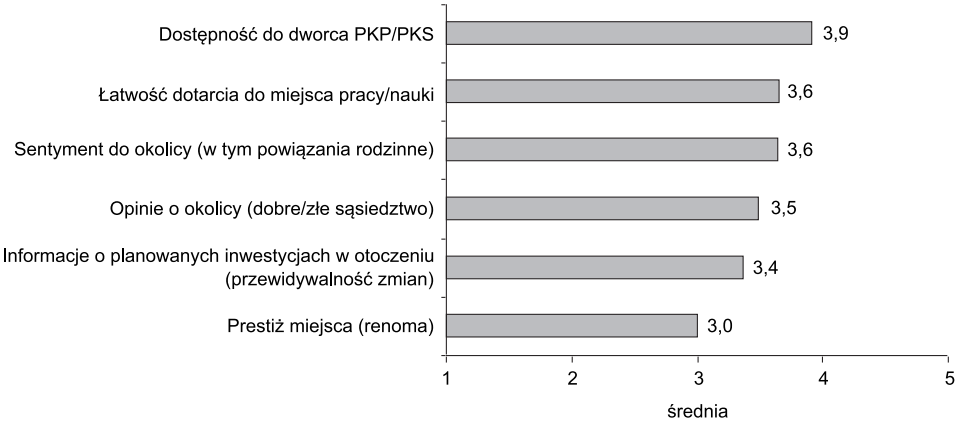
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 150. Murowana Goślina – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

przeciętnych, choć względnie wyższe odnoszą się do takich elementów, jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,9,



Ryc. 151. Murowana Goślina – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważny okazał się dostęp do dworca PKS/PKP.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (76%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.

72% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 4%, w najbliższym roku do 2 lat – 2%.

4.10.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Murowana Goślina, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić, że 76% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (87%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Istotne są takie elementy, jak relatywnie niskie koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Murowana Goślina, podobnie jak w gminie Buk, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych koszty te nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Aż 37% respondentów wskazało, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 43% – że 5 tys. zł, zatem dla zdecydowanej większości osób (80%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Można więc powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 72% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek dość wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł zaledwie 6% i należy do najniższych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Murowana Goślina. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem podstawowym (17%) oraz zawodowym (44%). W porównaniu z pozostałymi gminami, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy. Być może warto byłoby w tym zakresie przemyśleć pewne działania, których celem byłoby np. przyciągnięcie do gminy osób z wyższym wykształceniem.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są ze stanem technicznym

mieszkania, lokalizacją i jasnością pomieszczeń. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie – wartości zbliżone do 3,5 punktu. Są jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny się pochylić władze lokalne w procesie zarządzania gminą: należą do nich ogrzewanie i atrakcyjność widoku z okna. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie drugiego z elementów należy poprawić estetykę otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami obiektów wielorodzinnych.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność komunikacji szynowej, wygląd otaczających budynków oraz dostępność miejsc parkingowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego (tu: szynowego).

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak wskazywali oni przede wszystkim na potrzebę dostępu do dworca PKS/PKP oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3–4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię powyżej 1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

W przypadku gminy Murowana Goślina mamy do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, relatywnie słabo wykształconymi, słabo zarabiającymi, o niskich wydatkach na sferę mieszkaniową, a więc raczej nieskłonnymi do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

4.11. Oborniki

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.11.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Oborniki 67% stanowiły kobiety, 33% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (30%) oraz od 45 do 59 lat (29%). Liczna była też grupa 60–69-latków (20%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 39% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie, 26% – wyższe, zaś 23% – zawodowe. 12% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (43%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Kolejne 40% badanych podało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Tylko 16% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (13% wydaje 1000–1500 zł, 2% 1500–2000 zł, a 1% powyżej 2000 zł).

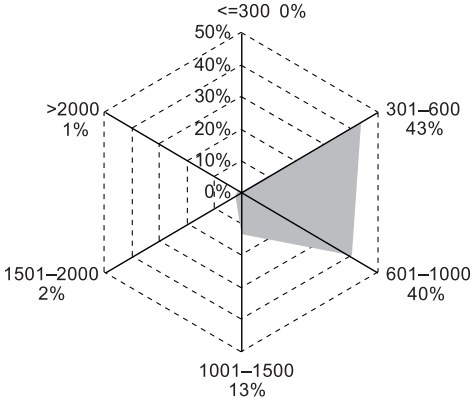
W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (49%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Kolejne 31% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się w granicach 3–5 tys. zł. Dalsze 13% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 4% zarabia więcej niż 7 tys. zł.

Ankietowani na terenie gminy Oborniki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 24% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych, 22% – dwuosobowych. 21% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 14% – w bardziej licznych. Z kolei 18% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

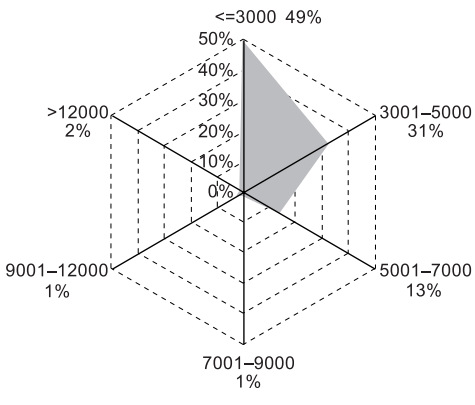
Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 98% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Obornikach zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa gospodarstwa domowe (2%).

13% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Oborniki 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość



Ryc. 152. Oborniki – miesięczna kwota utrzymania
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 153. Oborniki – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

(67%) zamieszkuje Oborniki ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) wynosi 13%, co jest dość wysokim wynikiem na tle innych gmin Metropolii Poznań. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 36 lat.

Do kluczowych kwestii należy również zaliczyć: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Oborniki aż 78% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości (80%) zainteresowane były pozostaniem w gminie Oborniki (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Obornik, deklarowały takie kierunki, jak: Suchy Las (3%), Buk (1%), Dopiewo (1%), Poznań (7%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (2%).

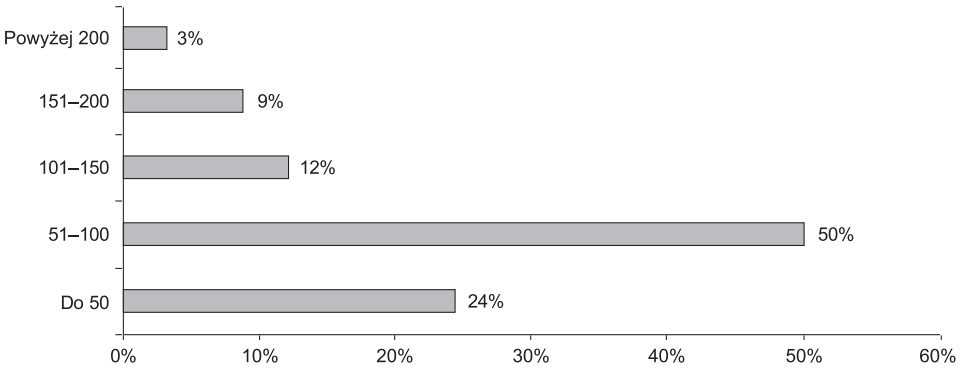
4.11.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Oborniki przeważają osoby zamieszkujące mieszkania (57%).

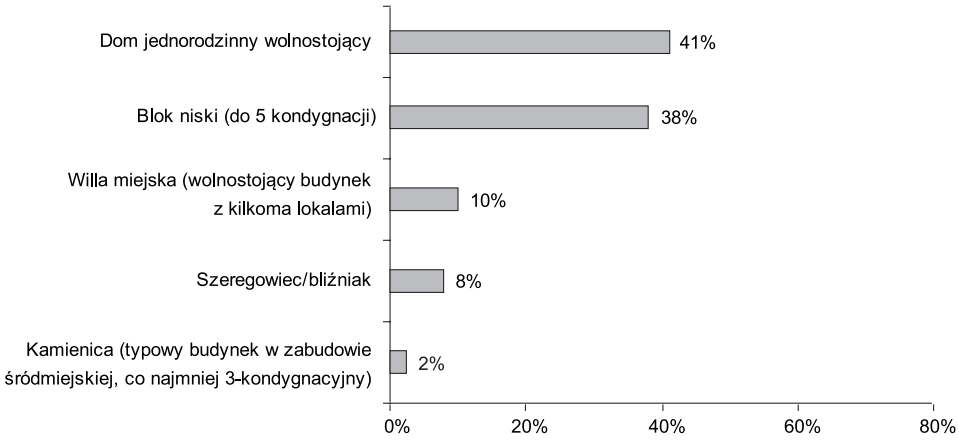
Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (50%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (3%).

63% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (13%), przydział na lokal komunalny (8%), najem lub użyczenie (6%), spółdzielcze prawo do lokalu (4%).

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (88%).



Ryc. 154. Oborniki – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.



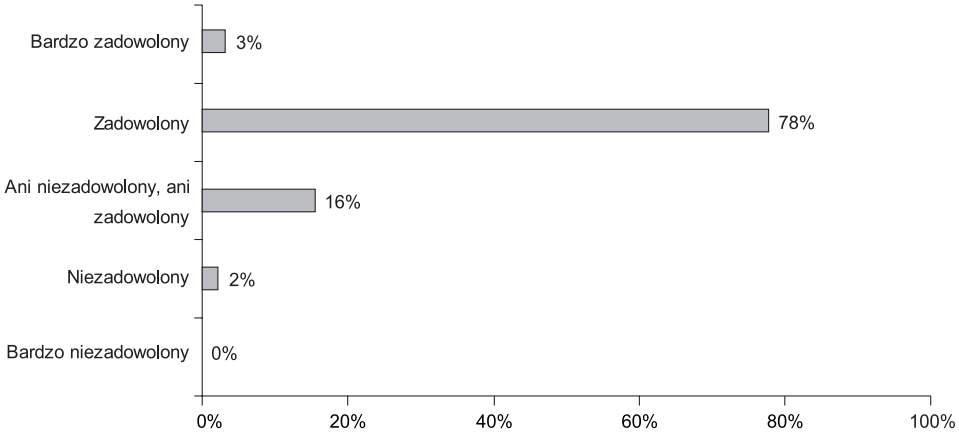
Ryc. 155. Oborniki – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

Wśród ankietowanych większość (63%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 20% badanych. Kolejne 14% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.

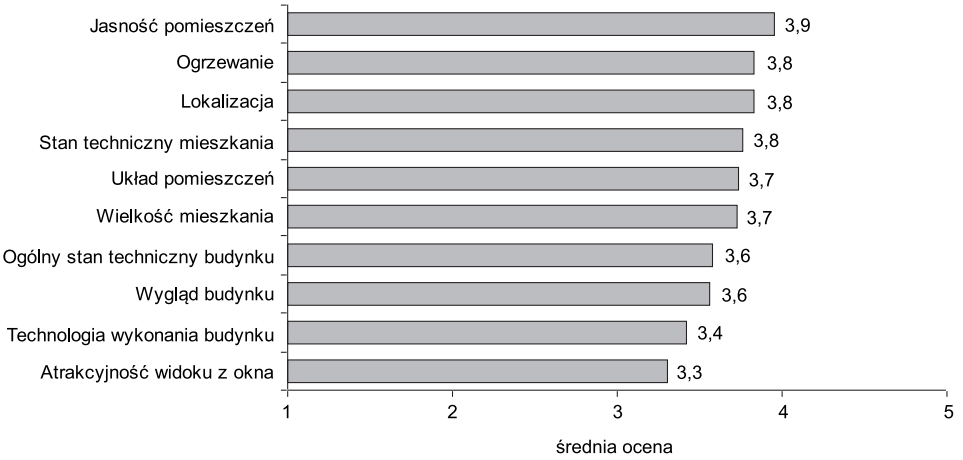
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (82%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (9%), pieców kaflowych (8%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).

Większość ankietowanych (57%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 38% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz butlowy. W domostwach 4% respondentów nie było gazu.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (41%). Drugi w kolejności jest blok niski (38%). Na trzecim miejscu



Ryc. 156. Oborniki – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



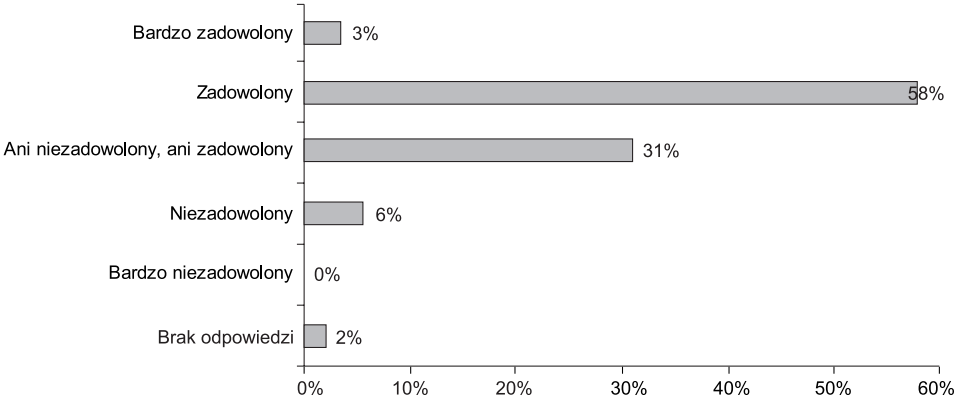
Ryc. 157. Oborniki – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

jako typ zamieszkiwanego budynku występuje kamienica (10%), a dopiero za nią szeregowiec/bliźniak (8%) i willa miejska (2%).

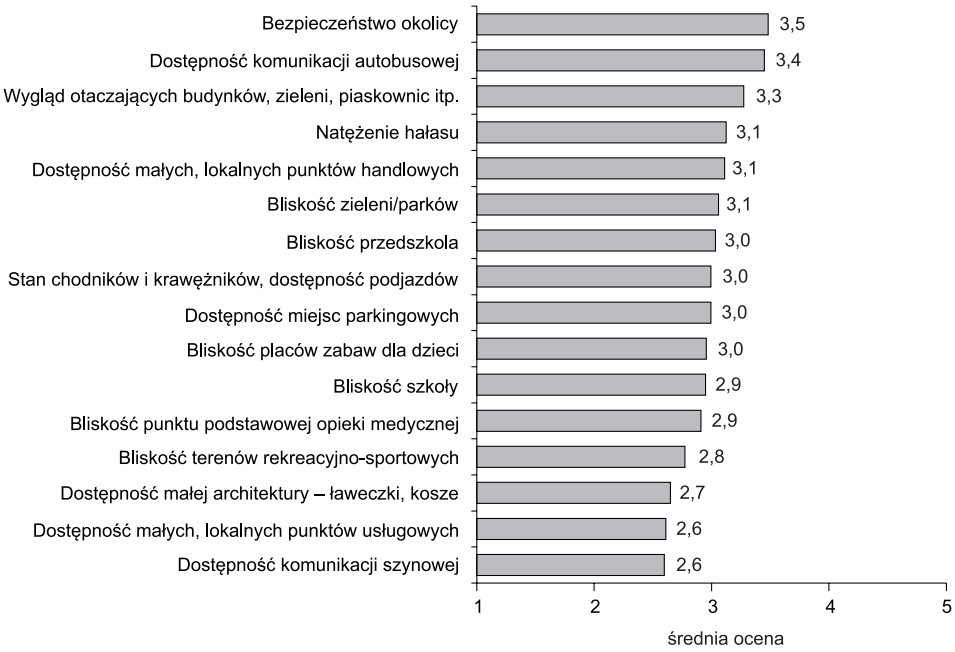
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (71%). W 19% oceniono go jako przeciętny, w 9% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 78% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 3% duże zadowolenie.

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (atrakcyjność widoku z okna) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani relatywnie wyżej oceniali także lokalizację, stan techniczny mieszkania i ogrzewanie, niżej zaś technologię wykonania budynku.



Ryc. 158. Oborniki – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 159. Oborniki – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (58%). Nieco mniejszy udział mają badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (31%).

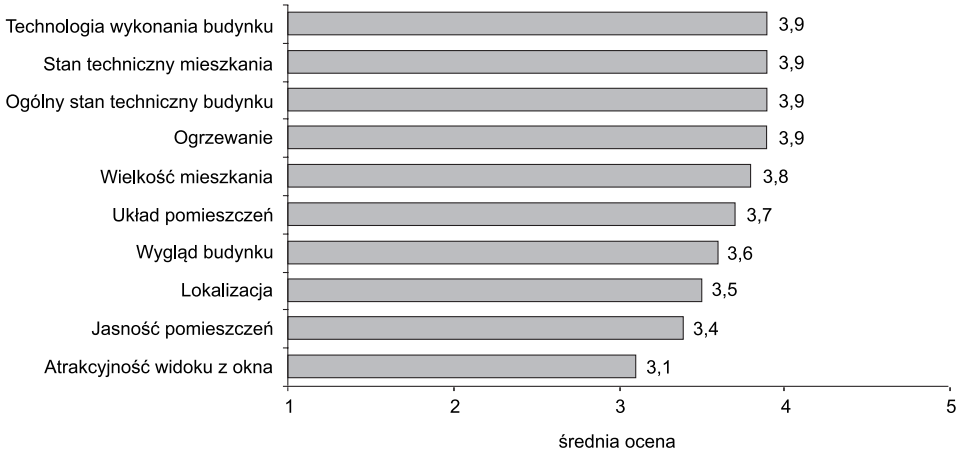
Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,6 (dostępność komunikacji szynowej, dostępność małych, lokalnych punktów usługowych) a 3,5 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani relatywnie wyżej ocenili także dostępność komunikacji autobusowej, gorzej zaś dostępność małej architektury, bliskość terenów rekreacyjno-sportowych.

4.11.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 90% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną (80% chce nadal zamieszkiwać w gminie Oborniki). Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek wybrałby lokalizację w Poznaniu (7%), dalej – poza Metropolią Poznań (2%).

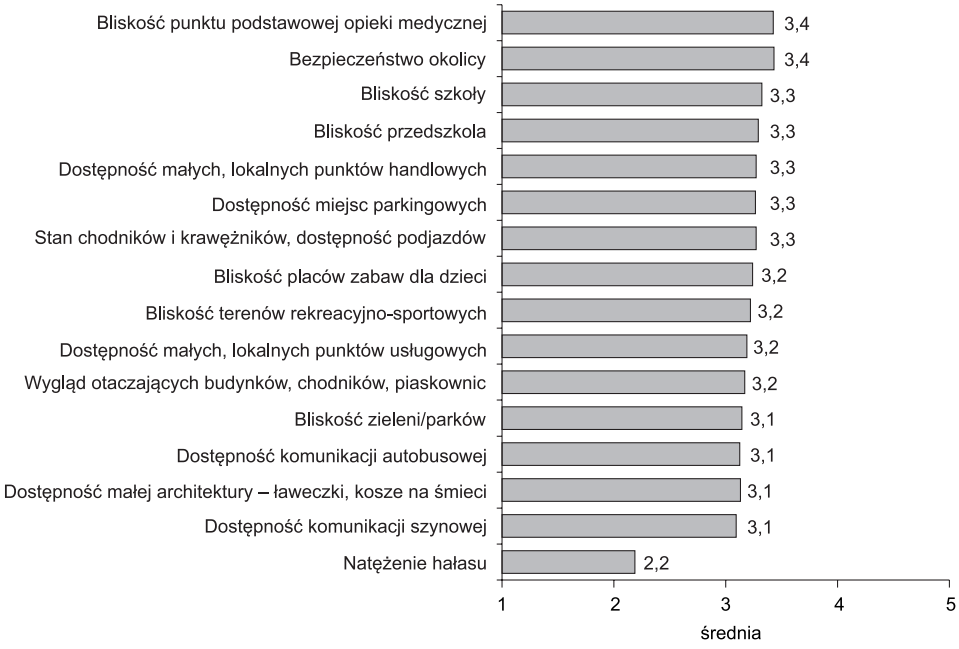
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych (92%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 8% jako aneksu kuchennego.

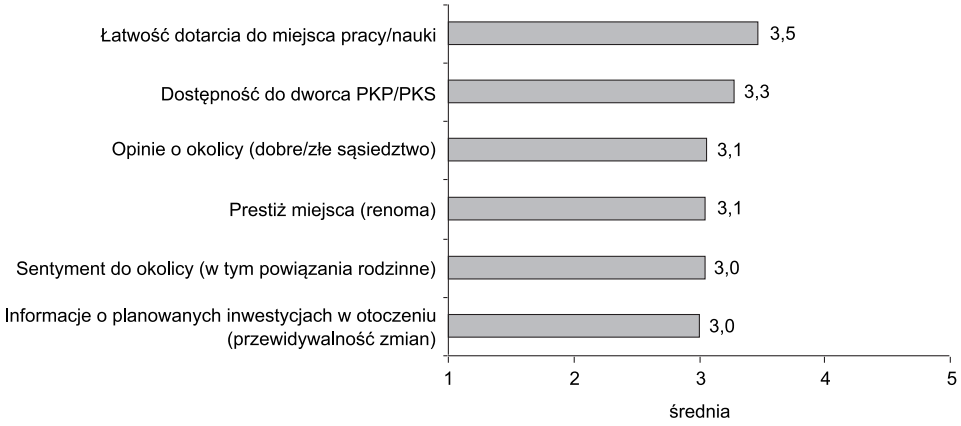


Ryc. 160. Oborniki – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (73%), dalsze 22% – centralne ogrzewanie zbiorowe.



Ryc. 161. Oborniki – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 162. Oborniki – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do WC i łazienki 74% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 23% osób.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (97%); pozostałe 3% respondentów nie chciałoby w ogóle mieć dostępu do gazu.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,1 do 3,9 w skali od 1 do 5); nieco wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: technologia wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny, stan techniczny mieszkania oraz ogrzewanie.

Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,2 do 3,4). Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych. Jedynym składnikiem ocenianym wyraźnie niżej (2,2) jest natężenie hałasu na zewnątrz budynku, co może oznaczać, że respondenci nie odnotowują tego rodzaju problemu.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,5, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się łatwość dotarcia do miejsca pracy oraz dostępność dworca PKS/PKP (czynniki te mogą być ze sobą skorelowane).

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (78%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.

76% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 3%, w najbliższym roku do 2 lat – 2%.

4.11.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Oborniki, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 78% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (80%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak relatywnie niskie koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Oborniki, podobnie jak w gminach Buk czy Murowana Goślina, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych koszty te zazwyczaj nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Aż 49% respondentów wskazało, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 31% – że 5 tys. zł, zatem dla zdecydowanej większości osób (80%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją takie, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 67% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek dość wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują w gminie mniej niż 5 lat, wyniósł 13% i należy do przeciętnych.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Oborniki. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (39%) oraz wyższym (26%). Na tle pozostałych gmin ogólny poziom wykształcenia jest więc relatywnie wysoki. Może to być pochodną miejskiego charakteru głównej miejscowości gminy i z pewnością jest atutem/kapitałem.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych, ich wymagania co do otoczenia oraz miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z jasnością pomieszczeń, lokalizacją, stanem technicznym mieszkania i ogrzewaniem. Warto także dodać, że generalna ocena czynników dotyczących zamieszkiwanego budynku, jest nieco wyższa niż przeciętnie – wartości wahają się zwykle pomiędzy 3,6 a 3,8 punktu. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej, i zapewne nad nimi władze lokalne powinny się pochylić w procesie zarządzania gminą: należą do nich technologia wykonania budynku i atrakcyjność widoku z okna. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie drugiego z elementów należy poprawić estetykę otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami zasobów wielorodzinnych.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność komunikacji

szynowej oraz małych, lokalnych punktów usługowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego oraz sfery wyższej jakości aprowizacji.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki godne uwagi w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak wskazywali oni przede wszystkim na potrzebę łatwości dotarcia do miejsca pracy oraz dostępu dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni najczęściej mieszkań 3-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię w granicach 500–1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

W przypadku zbadanych mieszkańców gminy Oborniki mamy do czynienia z osobami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, relatywnie dobrze wykształconymi, słabo zarabiającymi, o niskich wydatkach na sferę mieszkaniową, a więc generalnie niezbyt skłonnymi do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

4.12. Pobiedziska

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

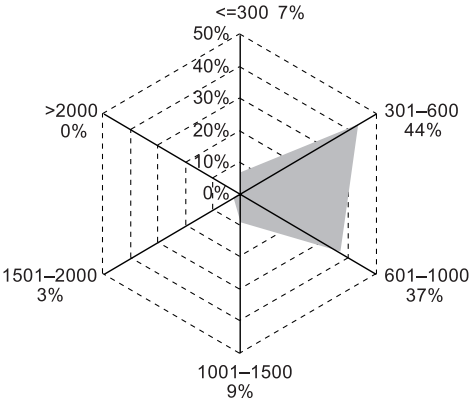
4.12.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Pobiedziska 69% stanowiły kobiety, 31% – mężczyźni.

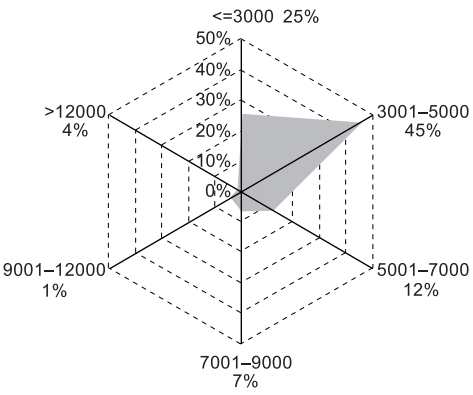
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 45 lat (49%) oraz od 45 do 59 lat (27%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 32% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie, natomiast wyższe i zawodowe – po 27%. 7% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (44%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. 37% badanych wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Tylko 12% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (w przypadku 9% są to wydatki rzędu 1000–1500 zł, a w przypadku 3% 1500–2000 zł). Z kolei 7% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.



Ryc. 163. Pobiedziska – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 164. Pobiedziska – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (45%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł. Kolejne 25% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalsze 12% zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. W przypadku 12% zarobki przekraczają 7 tys. zł.

Ankietowani na terenie gminy Pobiedziska żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – co trzeci funkcjonuje w 5-osobowych i bardziej licznych, 23% w trzyosobowych gospodarstwach domowych, 21% w czteroosobowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych, a tylko 7% wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Pobiedziskach zajmuje jedno mieszkanie.

25% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Pobiedziska 97% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 3%. Warto dodać, że wśród badanych osób najliczniejsza grupa (45%) zamieszkuje Pobiedziska od ponad 25 lat. Udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest niewielki i wynosi 7%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 27 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Pobiedziska 56% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% badanych. Warto także dodać, że wśród osób, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, zaledwie w 41% sytuacji zaobserwowano zainteresowanie pozostaniem w gminie Pobiedziska. Jest to zjawisko dziwne, bo z reguły w naturalny sposób na rynku nieruchomości większość osób myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy. Wiodącą odpowiedzią co do kierunków zmian lokalizacyjnych było opuszczenie

gminy, ale poza teren aglomeracji poznańskiej (43%). Poza tym 16% osób poddanych badaniu wyraziło chęć zamieszkania w Poznaniu.

4.12.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Pobiedziska przeważają osoby zamieszkujące domy (67%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (43%). Najmniejszy udział mają respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m^2 (niecałe 3%).

57% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (24%), najem (7%), przydział na mieszkanie komunalne (3%) i przydział na mieszkanie socjalne (3%). W 5% badanych sytuacji zdiagnozowano brak prawa do zajmowanego lokalu.

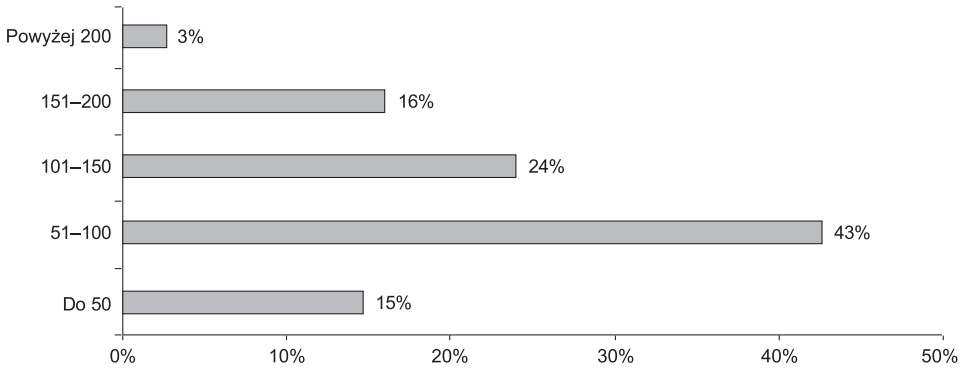
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (81%).

Wśród ankietowanych większość (61%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 20% badanych. Kolejne 17% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko 1% deklarował brak WC i łazienki w lokalu.

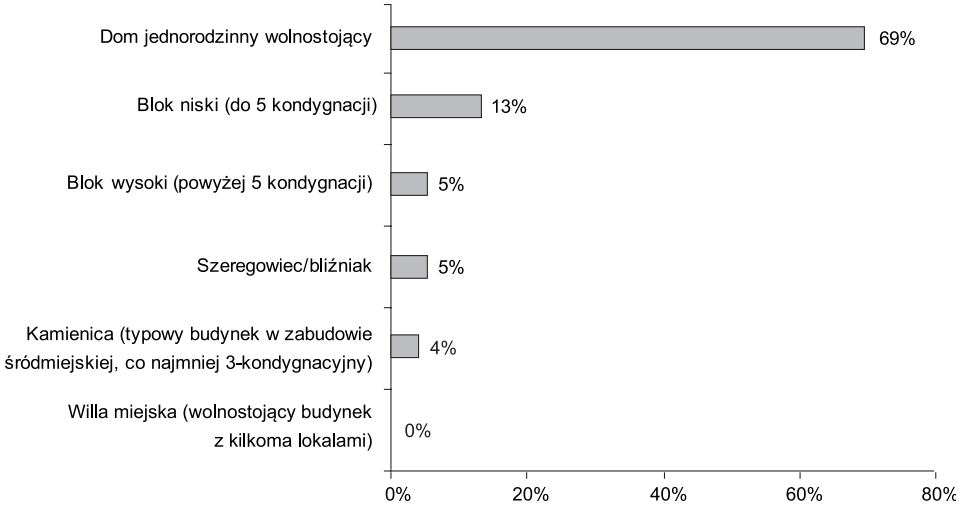
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (69%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (19%), pieców kaflowych (4%) oraz innych rodzajów ogrzewania (8%).

Większość ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 25% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz sieciowy. W domostwach 5% respondentów nie było sieci gazowej.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (69%). Drugi w kolejności jest blok niski (13%). Na trzecim miejscu



Ryc. 165. Pobiedziska – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

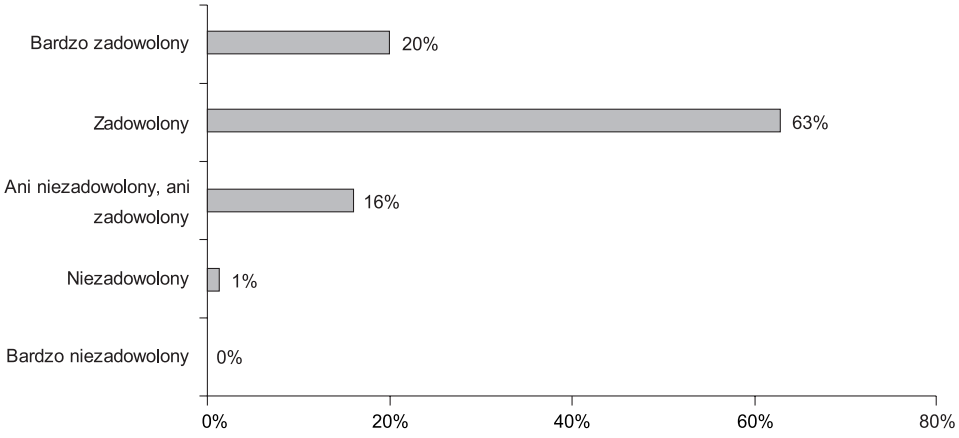


Ryc. 166. Pobiedziska – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

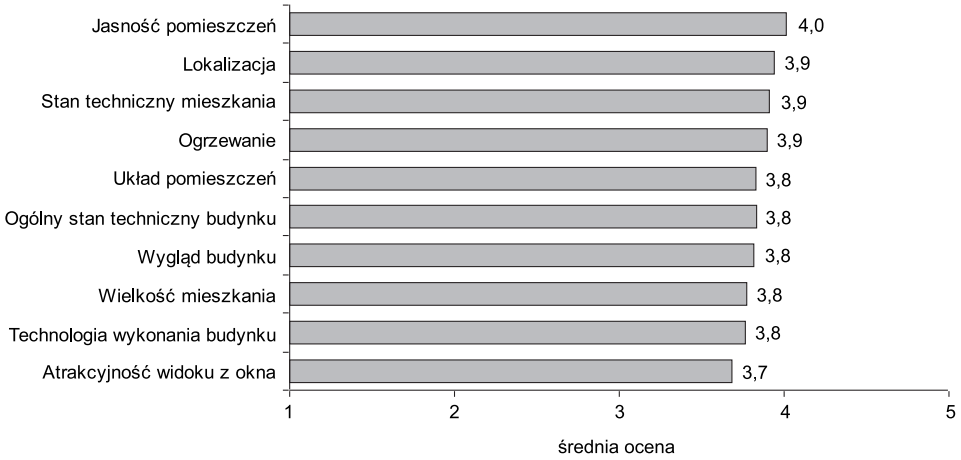
jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok wysoki (5%) i szeregowiec/bliźniak (5%). Najmniej było mieszkań w kamienicach (4%).

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%), natomiast w pozostałych 37% – jako przeciętny (w 1% sytuacji badani nie udzielili odpowiedzi).

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 63% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 20% duże zadowolenie.



Ryc. 167. Pobiedziska – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

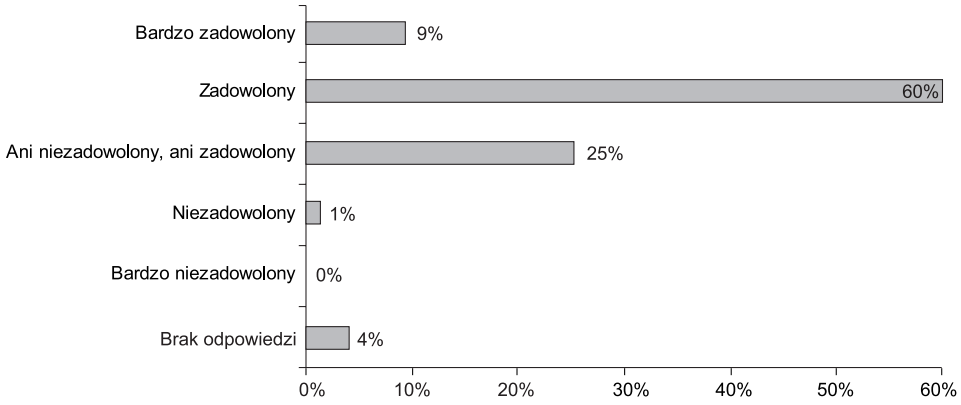


Ryc. 168. Pobiedziska – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

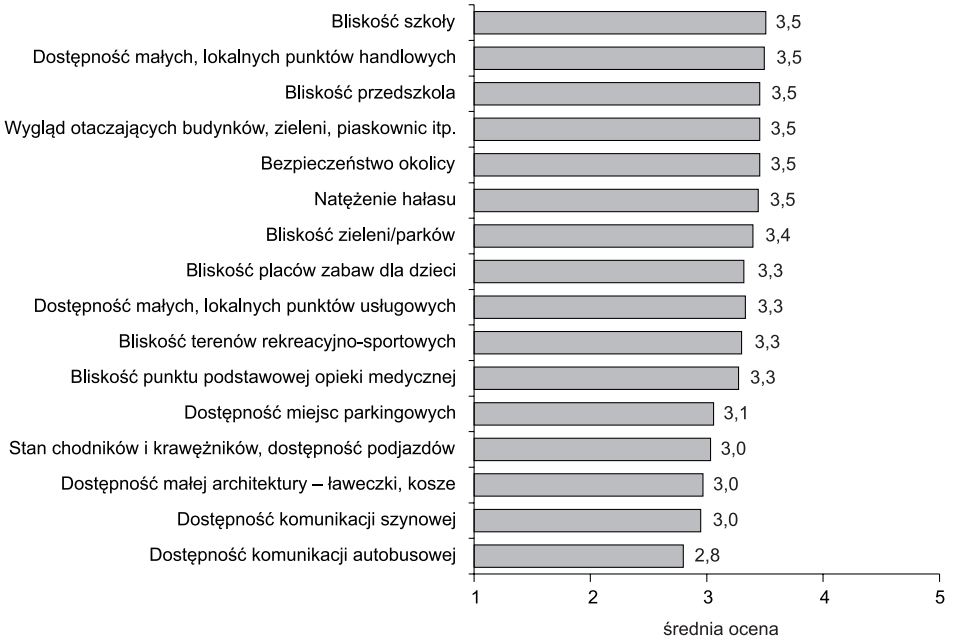
Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one bardzo zbliżone do siebie. Ankietowani relatywnie wyżej oceniali także lokalizację i ogrzewanie.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (60%). Nieco mniejszy udział mają badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (25%). Osób bardzo zadowolonych było w zbadanej próbie 9%.

Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,8 (dostępność komunikacji autobusowej) a 3,5 (bliskość szkoły,



Ryc. 169. Pobiedziska – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 170. Pobiedziska – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

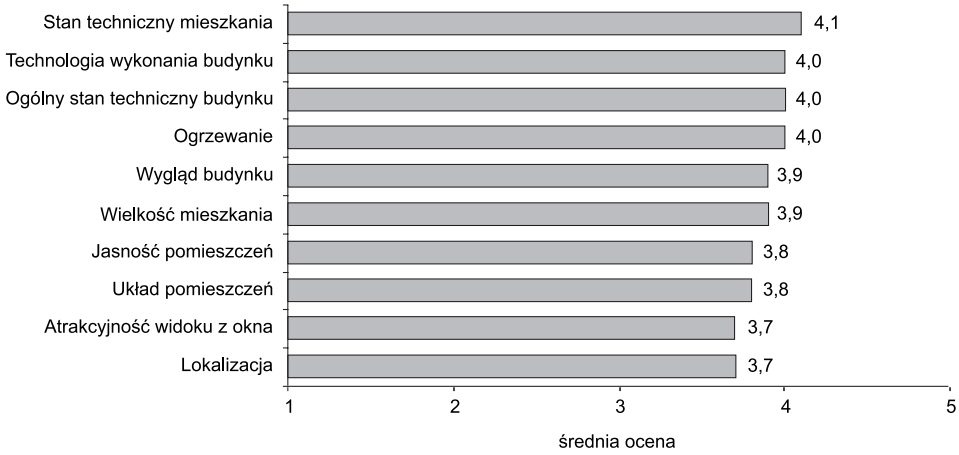
przedszkola, lokalnych punktów handlowych, wygląd otaczających budynków, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, bezpieczeństwo okolicy). Relatywnie nisko oceniano także: dostępność komunikacji szynowej, małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na przeciętnym poziomie i były one słabo zróżnicowane.

4.12.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 43% badanych wskazało na obszary poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań jako preferowane. Taka reakcja, nietypowa dla gmin poznańskiego obszaru metropolitalnego, wynika najprawdopodobniej z dostrzegania wysokiej dostępności komunikacyjnej terenów ciążących ku Gnieznu (droga ekspresowa S5). W miejscowościach podpoznańskich chciałoby mieszkać 41% respondentów – i wszyscy oni wskazywali wyłącznie na Pobiedziska. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek wybrałby Poznań (16% respondentów).

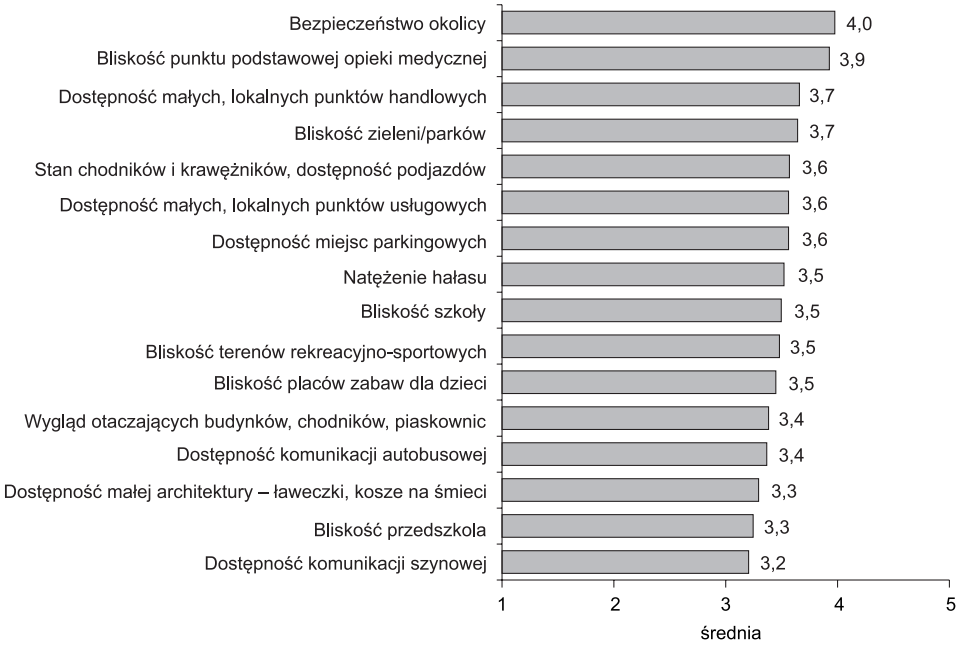
Wyposażenie nowego mieszkania/domu:

Większość ankietowanych (77%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 23% jako aneksu kuchennego.

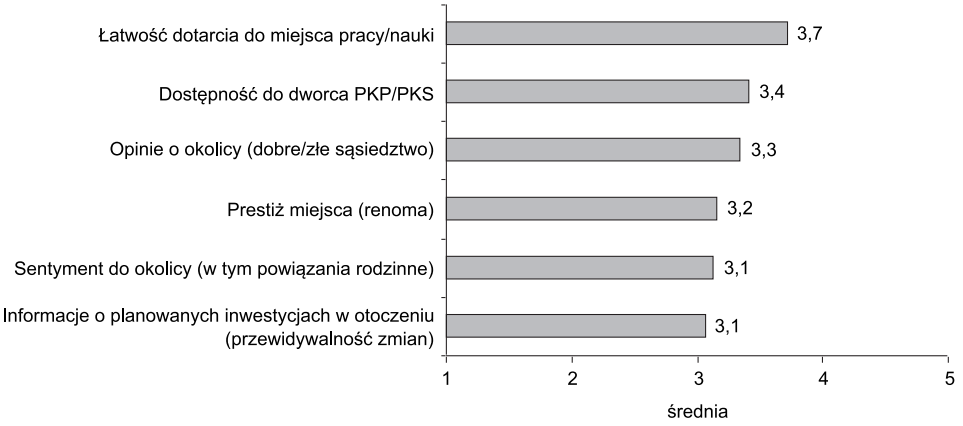


Ryc. 171. Pobiedziska – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (51%), dalsze 16% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a inne sposoby ogrzewania aż 33%.



Ryc. 172. Pobiedziska – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 173. Pobiedziska – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do WC i łazienki 43% badanych podało wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 29% osób, natomiast kolejne 25% wskazało na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (52%); pozostałe 37% życzyłoby sobie gazu butlowego, a 9% respondentów nie chciałoby w ogóle mieć dostępu do gazu;

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wysokie i mało zróżnicowane (od 3,7 do 4,1 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości dotyczą takich cech, jak: technologia wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny, stan techniczny mieszkania oraz ogrzewanie.

Nieco bardziej zróżnicowaną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 3,2 do 4,0). Deklarowane wartości są jednak zbliżone do przeciętnych. Wśród składników ocenianych relatywnie najniżej (3,2) jest dostępność komunikacji szynowej, co może oznaczać, że respondenci nie odnotowują tego rodzaju problemu. Do największych problemów zaliczają natomiast kwestię bezpieczeństwa okolicy (4,0) oraz dostępności podstawowej opieki medycznej (3,9).

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,1 do 3,7, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Nieznaczna większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (56%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% ankietowanych.

Ustalono, że 77% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Oznacza to, że wśród osób odczuwających potrzebę zmiany miejsca zamieszkania, jest znaczna grupa, która nie może sobie na to pozwolić. Spośród osób,

które planują zmianę, największy odsetek (15%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 5%, w najbliższym roku do 2 lat – 1%.

4.12.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Pobiedziska, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 56% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Natomiast jeśli wziąć pod uwagę potencjalne pomysły na zmianę dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to tylko niewielka część mieszkańców chciałaby pozostać w granicach gminy Pobiedziska – 41%. Aż 43% ludności wybrałoby wówczas tereny poza Pobiedziskami, poza Poznaniem i poza aglomeracja poznańską (!). Dalsze 16% badanych wybrałoby Poznań. Przywiązanie mieszkańców do gminy Pobiedziska, ale też do aglomeracji poznańskiej jest zatem niewielkie. Zapewne mamy do czynienia z zainteresowaniem przestrzenią powiatu gnieźnieńskiego, który przy relatywnie niskich cenach nieruchomości zapewnia akceptowalne warunki komunikacyjne (w tym połączenie kolejowe oraz drogowe – drogą ekspresową S5 z Poznaniem).

Koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców badanej gminy należy ocenić jako przeciętne. W gminie Pobiedziska, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, miesięczne koszty utrzymania mieszkania/domu najczęściej wahają się w granicach 300–1000 zł, bardzo rzadko przekraczają 1500 zł. Miesięczne dochody gospodarstw domowych są przeciętne. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody 45% z nich mieszczą się pomiędzy 3 a 5 tys. zł. Dla 25% nie przekraczają one 3 tys. zł. Zatem dla większości osób (70%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że mimo zaobserwowanej sytuacji w Pobiedziskach rozkład dochodów jest bardziej korzystny niż w przypadku np. Buku, Obornik, Śremu czy Skoków.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że odsetek ankietowanych zamieszkujących gminę dłużej niż 25 lat nie jest wysoki (45%) na tle innych badanych gmin. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 7% i należy do niskich.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Pobiedziska. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (32%) oraz wyższym i zawodowym (po 27%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest przeciętny.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych, ich wymagania co do otoczenia oraz miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny związane z zamieszkiwanym budynkiem są mało zróżnicowane i jednocześnie dość wysokie – oscylują wokół noty 3,8–3,9. Kolejnym istotnym elementem, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje

dotyczące otoczenia. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność komunikacji autobusowej oraz dostępność komunikacji szynowej, stan małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego oraz sfery podstawowej infrastruktury. Taka percepcja lokalnej rzeczywistości wśród respondentów zapewne jest skutkiem ich rosnących oczekiwań, wymogów współczesności i jednocześnie wskazówką dla władz lokalnych, jakie są potrzeby społeczności Pobiedzisk.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki dotyczący uwagi w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak wskazywali oni przede wszystkim na łatwość dotarcia do miejsca pracy oraz dostępność dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni najczęściej mieszkań 3–4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego (tu akurat niewielka przewaga osób z takimi oczekiwaniami; wielu respondentów woli korzystać z gazu butlowego) oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię w granicach 500–1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

W przypadku gminy Pobiedziska mamy zatem do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu potencjalnej mobilności przestrzennej, przeciętnie wykształconymi, przeciętnie zarabiającymi, o dość niskich wydatkach na sferę mieszkaniową. Jest to społeczność wykazująca najmniejsze przywiązanie do swojej gminy w kontekście potencjalnych pomysłów na zmianę miejsca zamieszkania. Jednocześnie niewielu z nich realnie planuje takie zmiany, co wiąże się z ich niską siłą nabywczą.

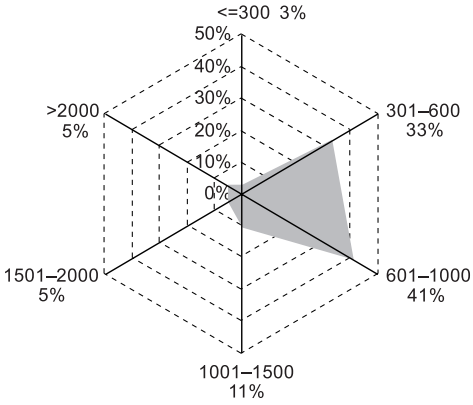
4.13. Puszczykowo

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

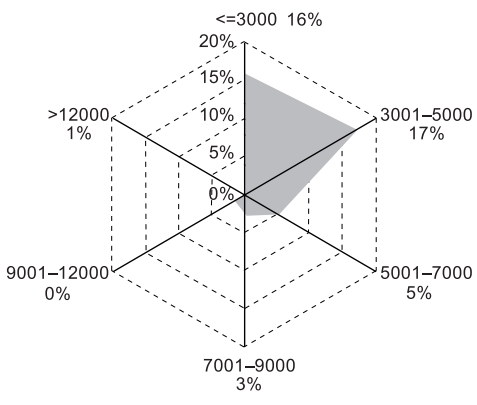
4.13.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Puszczykowo 59% stanowiły kobiety, 40% – mężczyźni (brak wskazań – 1%)

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku powyżej 70 lat (32%) oraz w wieku 60–69 lat (28%). Dość liczna była też grupa wiekowa 45–59 lat (25%). Społeczność lokalna obfituje w seniorów.



Ryc. 174. Puszczykowo – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 175. Puszczykowo – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 49% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie wyższe, 25% – średnie, zaś 20% – zawodowe. Tylko 4% badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (41%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co trzeci badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dość dużo, bo 21% respondentów, twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (w tym: 11% – 1000–1500 zł, 5% – 1500–2000 zł, 5% – powyżej 2000 zł). Z kolei zaledwie 3% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego najistotniejszą informacją jest nieudzielenie odpowiedzi przez 57% respondentów (!). Wśród tych, którzy udzielili odpowiedzi, największą grupę (17%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł. Kolejne 16% badanych podało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalsze 5% zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 4% badanych wskazywało na zarobki wyższe od 7 tys. zł.

Ankietowani na terenie gminy Puszczykowo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 33% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 27% – trzyosobowych. 20% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 12% – w większych. Z kolei 8% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Puszczykowie zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa gospodarstwa domowe (4%).

15% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Puszczykowo 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych większość (60%)

zamieszkuje Puszczykowo ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) wynosi 8%. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 35 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Puszczykowo aż 79% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest dość liczna grupa 11% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Puszczykowo – 73% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Puszczykowa, deklarowały takie kierunki, jak: Mosina (3%), Luboń (1%), Kórnik (1%), Poznań (8%) oraz poza Metropolią Poznań (7%).

4.13.2. Obecny stan zamieszkania

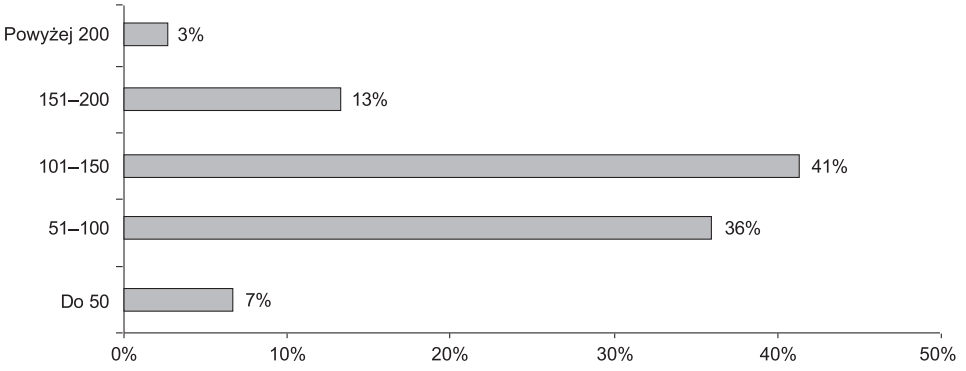
Wśród respondentów z gminy Puszczykowo przeważają osoby zamieszkujące domy (87%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 101 do 150 m² (41%). Najmniejszy udział mają respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m² (niecałe 3%).

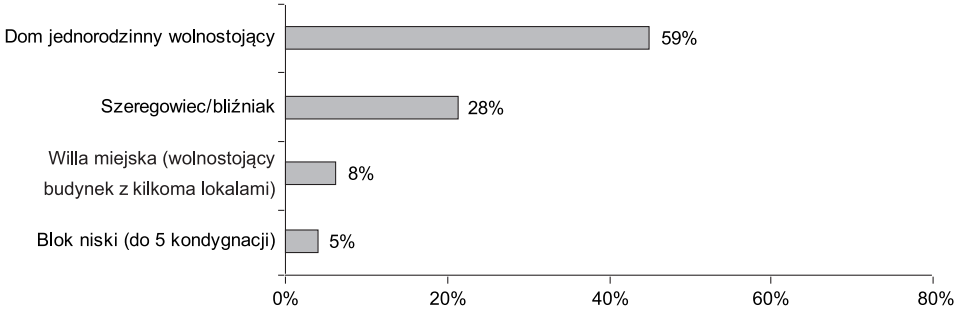
67% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny (20%), najem lub użyczenie (7%). Co ciekawe, w zaledwie 1% zbadanych przypadków odnotowano własność hipoteczną.

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (81%).

Wśród ankietowanych większość (52%) deklarowała, że posiada kilka łazienek. Sytuacji, w których WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu, było 28%.



Ryc. 176. Puszczykowo – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 177. Puszczykowo – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

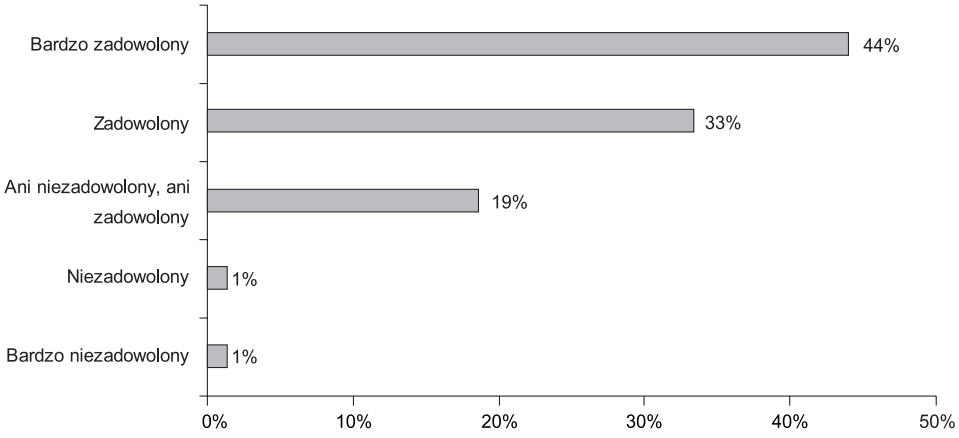
Wariant, w którym WC i łazienka są w odrębnych pomieszczeniach, dotyczył 20% przypadków. Nie zadeklarowano braku WC i łazienki w lokalu.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (87%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%), pieców, np. kaflowych, (1%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).

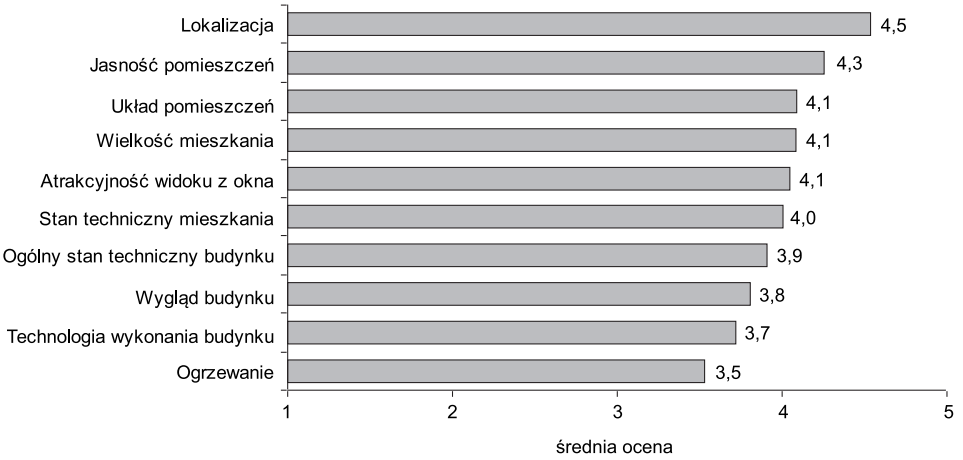
Większość ankietowanych (79%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 16% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz z butli. W domostwach 5% respondentów sieci gazowej w ogóle nie ma.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (59%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (28%). Na trzecim miejscu plasuje się willa miejska (8%), a za nim – blok niski (5%).

Stan techniczny budynków 72% respondentów oceniło jako dobry, 25% – jako przeciętny, zaledwie 1% – jako zły (w 1% sytuacji badani nie udzielili odpowiedzi).



Ryc. 178. Puszczykowo – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

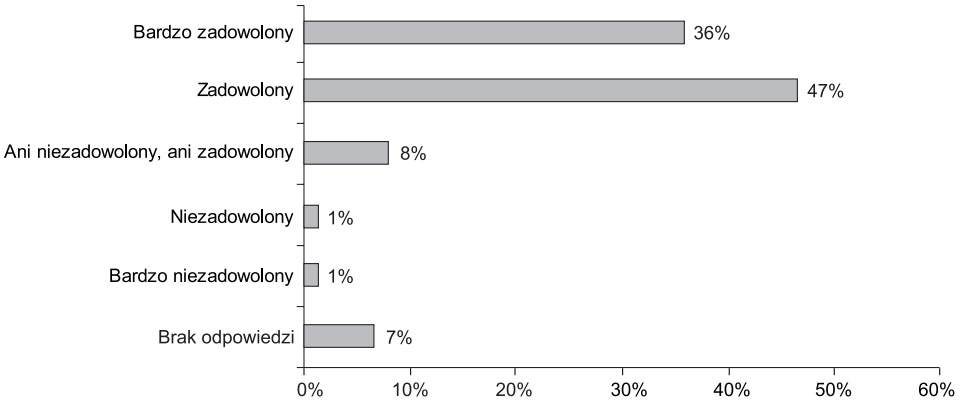


Ryc. 179. Puszczykowo – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

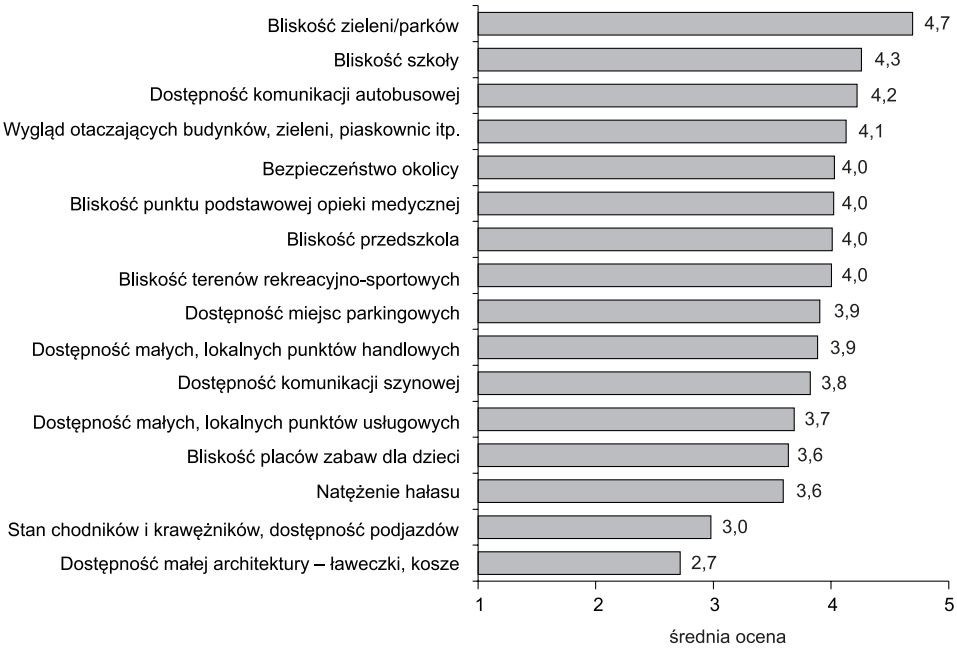
W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominuje nastawienie bardzo pozytywne (44%) oraz pozytywne (dalsze 33%).

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,5 (ogrzewanie) a 4,5 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one dość zbliżone do siebie. Ankietowani relatywnie wyżej oceniali także jasność pomieszczeń, atrakcyjność widoku z okna, układ pomieszczeń i wielkość mieszkania. Zarysowuje się obraz zasobów mieszkaniowych o wysoko cenionych przez ich użytkowników walorach.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (47%). Nieco mniejszy udział mają badani wykazujący bardzo



Ryc. 180. Puszczykowo – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 181. Puszczykowo – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

duże zadowolenie (36%). Odnotowano zaledwie 10% innych (gorszych) not, co oznacza, że jakość otoczenia domostw jest oceniana zdecydowanie pozytywnie.

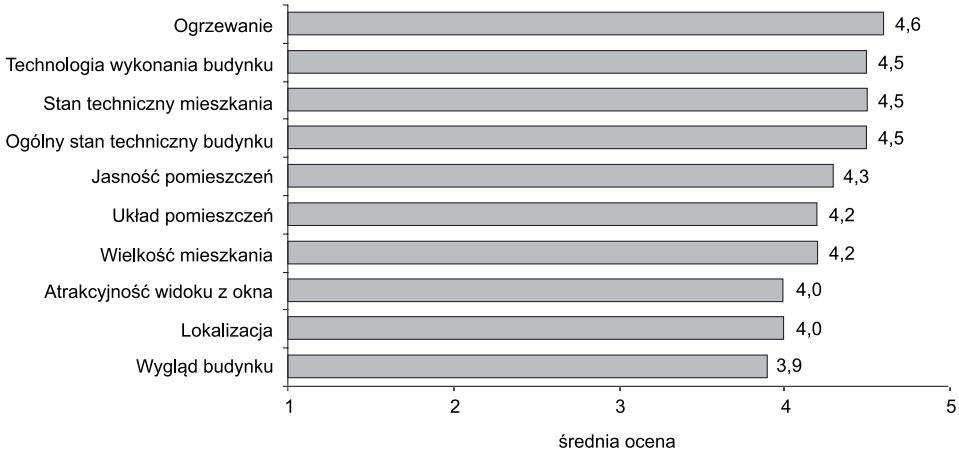
Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu są silnie zróżnicowane i wahają się pomiędzy 2,7 (dostępność małej architektury) a 4,7 (bliskość zieleni i parków). Relatywnie wysoko oceniano ponadto: bliskość szkoły, dostępność komunikacji autobusowej, wygląd otaczających budynków i zieleni, relatywnie nisko natomiast – stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na wysokim poziomie.

4.13.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania to miejscowości podpoznańskie (81% odpowiedzi). Wśród nich najpopularniejsza była gmina Puszczykowo (73%), a pojawiały się także nieliczne wskazania sąsiednich gmin – Luboń, Mosina i Kórnik. Poza obszarem Metropolii Poznań chciałoby zamieszkać 7% respondentów. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania największy – choć obiektywnie niewielki – odsetek wybrałby lokalizację na peryferiach miasta (4%), w jego śródmieściu chciałoby mieszkać 3% badanych, a 1% na osiedlach mieszkaniowych.

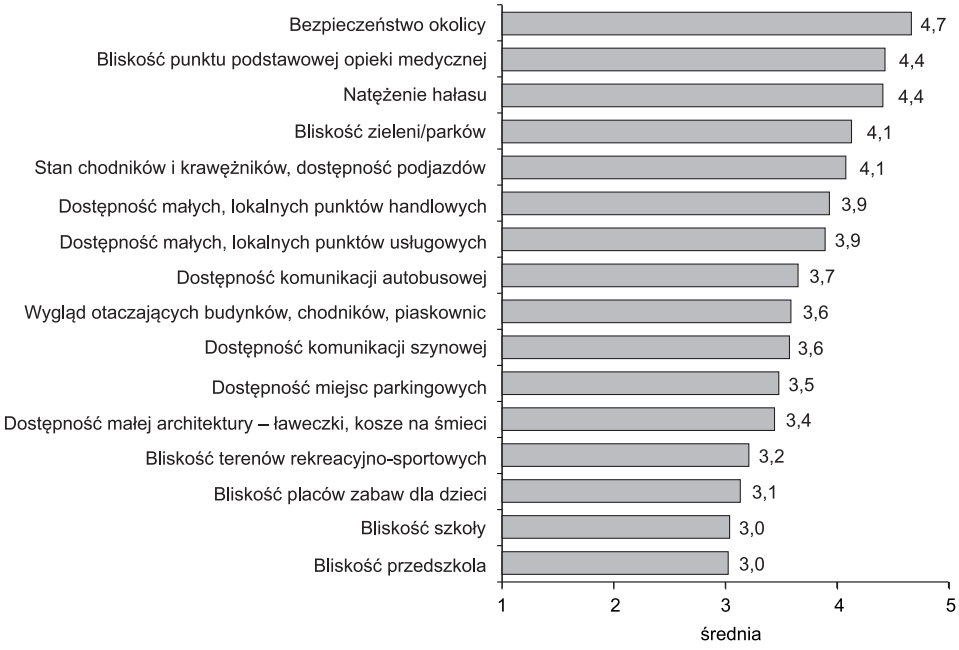
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych (72%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 24% jako aneksu kuchennego.

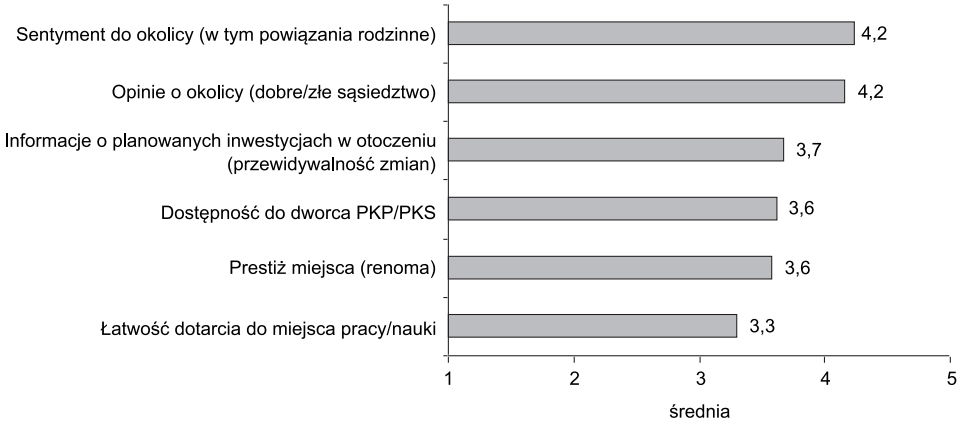


Ryc. 182. Puszczykowo – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (89%), a zaledwie 5% – centralne ogrzewanie zbiorowe.



Ryc. 183. Puszczykowo – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 184. Puszczykowo – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do WC i łazienki 48% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; aż 40% respondentów deklaruje chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na połączenie WC i łazienki zdecydowałoby się tylko 8% osób.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz wszyscy respondenci, którzy udzielili odpowiedzi, wybraliby gaz sieciowy.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są wysokie (od 3,9 do 4,6 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości dotyczą takich cech, jak: ogrzewanie, technologia wykonania budynku, jego ogólny stan techniczny oraz stan techniczny mieszkania.

Bardzo zróżnicowana sytuacja występuje przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 3,0 do 4,7). Wśród składników ocenianych relatywnie najniżej (3,0–3,2) jest: bliskość przedszkola i szkoły, terenów rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci, co może oznaczać, że respondenci nie odnotowują tego problemu jako bardzo ważny. Do największych problemów zaliczają natomiast kwestię bezpieczeństwa okolicy (4,7), dostępności podstawowej opieki medycznej oraz natężenia hałasu na zewnątrz budynków (po 4,4).

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,3 do 4,2 można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne okazały się: sentyment do okolicy oraz opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo). Dla mieszkańców Puszczykowa istotne jest zatem subiektywne przywiązanie do miejsca oraz wytworzone w nim relacje.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Zdecydowana większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (79%). Skrajnie przeciwnego zdania jest natomiast 11% ankietowanych, co stanowi wyraźnie dostrzegalną grupę o odmiennych preferencjach lokalizacyjnych.

Ustalono, że 85% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 3%, w najbliższym roku do 2 lat – 1%.

4.13.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Puszczykowo, można powiedzieć, że opinie ankietowanych o gminie są zdecydowanie pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 79% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Natomiast nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (73%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak przeciętnej wysokości koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dość wysokie dochody mieszkańców. W gminie Puszczykowo, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te przekraczają 1500 zł tylko w 10% przypadków. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano szereg gmin, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są niższe. Zgodnie z deklaracjami pozyskanymi od ankietowanych, ich dochody należą do przeciętnych. Są to jednak dane niemiarodajne, jako że aż 57% mieszkańców nie udzieliło odpowiedzi na pytanie o poziom zarobków. Jest to wyjątkowa sytuacja w skali całej Metropolii Poznań. Można ją interpretować jako potrzebę zatajenia informacji o wysokich dochodach. Nie jest tajemnicą, że jedne z najdroższych nieruchomości na terenie powiatu poznańskiego są zlokalizowane właśnie w gminie Puszczykowo.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 60% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek nieco wyższy od średniego. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 8% i jest dość niski.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Puszczykowo. Największą grupę stanowią osoby z wykształceniem wyższym (49%) oraz średnim (25%). Na tle pozostałych gmin można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest wręcz niespotykanie wysoki. Sugeruje to specyficzne oczekiwania lokalnej społeczności, takie jak potrzeba samodecydowania, wpływu na realizację społecznych procesów decyzyjnych, świadomość i tożsamość lokalna i społeczna.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych, ich wymagania co do otoczenia oraz miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z lokalizacją i jasnością pomieszczeń. Warto też dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dobrze – wartości zbliżone do 4 punktów. Są jednak elementy, które w porównaniu z innymi oceniono gorzej i zapewne nad nimi władze lokalne powinny pochylić się w procesie zarządzania gminą: należą do nich ogrzewanie i technologia wykonania budynku, jego stan techniczny. Wydaje się, że przynajmniej

w zakresie ostatniego elementu należy rozważyć podejmowanie działań remontowych obiektów mieszkalnych. Sugeruje się konsultacje z zarządcami obiektów wielorodzinnych.

Istotnym elementem, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie natomiast oceny otoczenia są dobre.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które należy wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak wskazywali oni przede wszystkim na łatwość dotarcia do miejsca pracy oraz dostępność dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3–4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów i wysokich cen jednostkowych działek na lokalnym rynku nieruchomości.

W przypadku gminy Puszczykowo mamy do czynienia z mieszkańcami zadowolonymi z jakości przestrzeni i zamieszkiwanych zasobów. Są to bardzo dobrze wykształceni, zapewne dobrze zarabiający (ale powszechnie ukrywający w badaniu informację o swoich dochodach), nieskłonni do zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów obywatele, w przeważającej mierze w wieku senioralnym.

4.14. Rokietnica

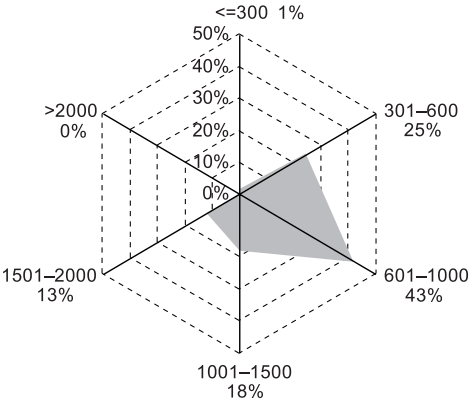
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.14.1. Informacje dotyczące respondentów

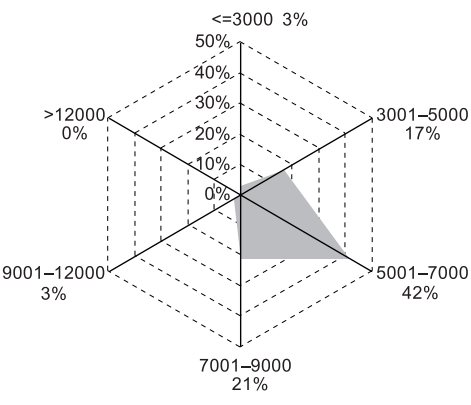
Spośród osób ankietowanych w gminie Rokietnica 72% stanowiły kobiety, 28% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (50%), 60 do 69 lat (17%) oraz 45 do 59 lat (15%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 43% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie wyższe, 32% – średnie, zaś 21% – zawodowe. 4% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Ryc. 185. Rokietnica – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 186. Rokietnica – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa ankietowanych (43%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co czwarty badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Aż 31% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (w tym: 18% – 1000–1500 zł, 13% – 1500–2000 zł). Z kolei zaledwie 1% zadeklarował, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (42%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5–7 tys. zł. Kolejne 21% wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się w przedziale 7–9 tys. zł. Dalsze 17% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 3 do 5 tys. zł miesięcznie. Zaledwie 3% ankietowanych zarabia w granicach 9–12 tys. zł. Na tle innych gmin Metropolii Poznań Rokietnica charakteryzuje się wysokimi dochodami swoich mieszkańców.

Ankietowani na terenie gminy Rokietnica żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 33% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych, 25% – trzyosobowych. 21% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach pięcioosobowych i większych, a 17% – w dwuosobowych. Z kolei zaledwie 4% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Rokietnicy zajmuje jedno mieszkanie.

Aż 44% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Rokietnica 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób najczęściej staż zamieszkiwania w gminie sięga powyżej 25 lat oraz 5–10 lat (te dwie grupy odpowiedzi skupiły po 25% ogółu zebranych danych). Nie jest to więc tak długotrwale zamieszkiwana gmina jak większość innych gmin, przynależących do Metropolii Poznań. Średnio respondent zamieszkiwał Rokietnicę przez 15 lat.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Rokietnica aż 90% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Nie odnotowano nawet jednego skrajnie przeciwnego zdania wśród badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Rokietnica – 75% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Rokietnicy, spośród podpoznańskich gmin deklarowały takie kierunki, jak: Murowana Goślina (1%), Suchy Las (1%) i Swarzędz (1%). Do Poznania chce się wyprowadzić 15,3%, a w inne miejsca, poza Metropolię Poznań – 6% respondentów.

4.14.2. Obecny stan zamieszkania

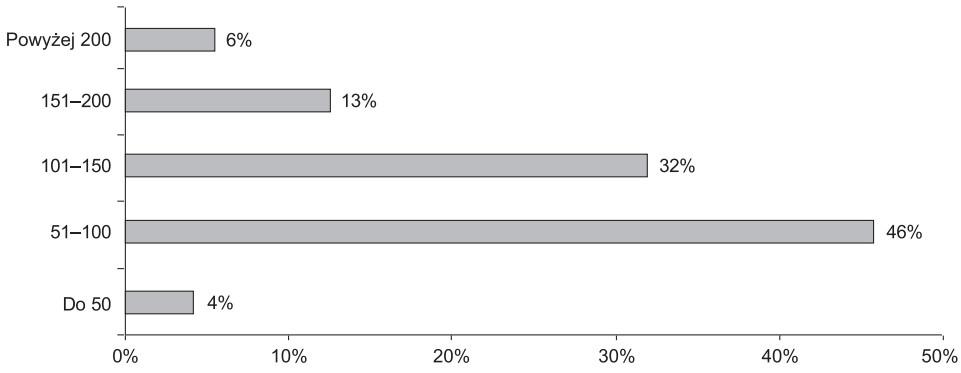
Wśród respondentów z gminy Rokietnica przeważają osoby zamieszkujące domy (75%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (46%). Najmniejszy udział mają respondenci z obiektów o powierzchni do 50 m^2 (nieco ponad 4%).

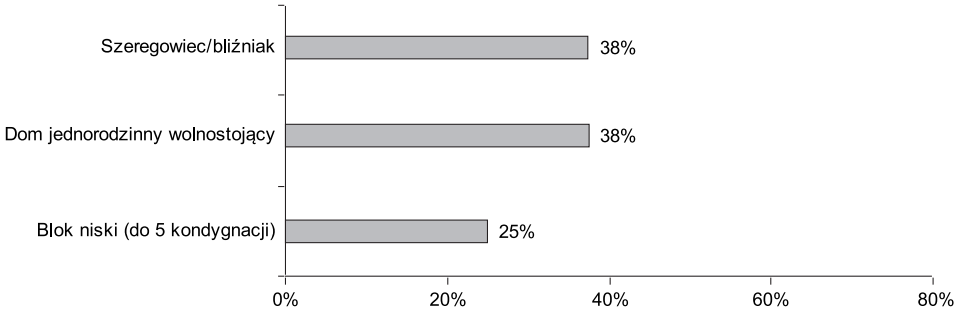
60% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. W zasadzie jedyną inną istotną formą własności była własność z hipoteką i sytuacja ta dotyczyła aż 39% respondentów.

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (60%).

Ankietowani najczęściej deklarowali, że mają osobno łazienkę i WC (40%). Jednak niemal tak samo popularna była sytuacja posiadania kilku łazienek (39%). WC i łazienka znajdowały się w jednym pomieszczeniu w domostwach 21% respondentów. Nie zadeklarowano braku WC i łazienki w lokalu.



Ryc. 187. Rokietnica – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 188. Rokietnica – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

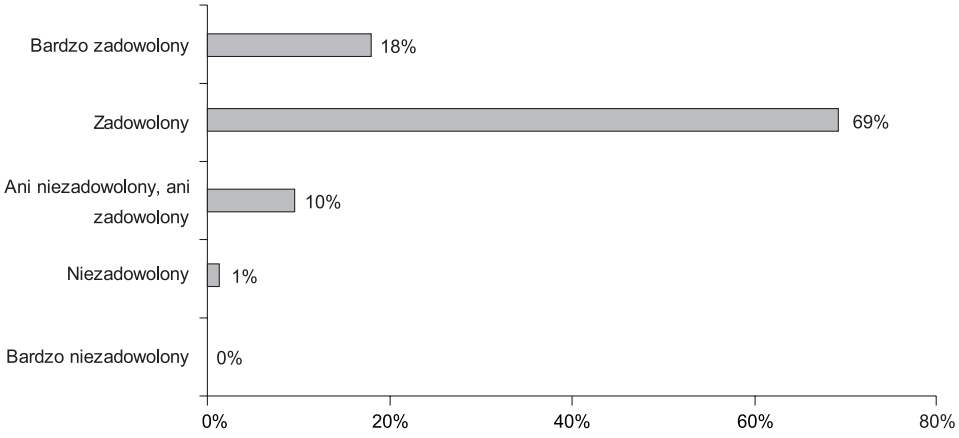
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (88%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (7%), pieców, np. kaflowych (1%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).

Większość ankietowanych (65%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 26% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz z butli. W domostwach 8% respondentów sieci gazowej w ogóle nie ma.

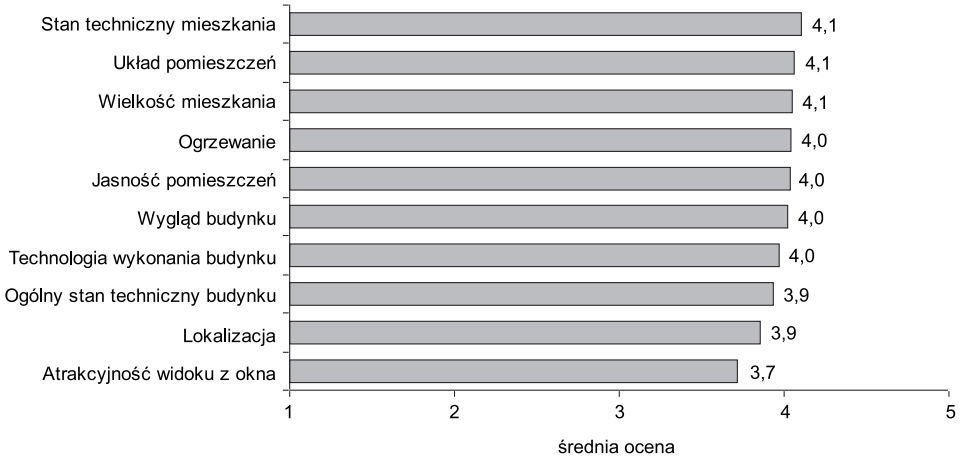
Najliczniej respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (38%) i w szeregowcach/bliźniakach (38%). Dalsze w kolejności były niskie bloki (25%).

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (89%). Za przeciętny stan techniczny budynku uznało 11% respondentów. Nie było innych ocen.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominuje nastawienie pozytywne (69%) oraz bardzo pozytywne (dalsze 18%).



Ryc. 189. Rokietnica – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

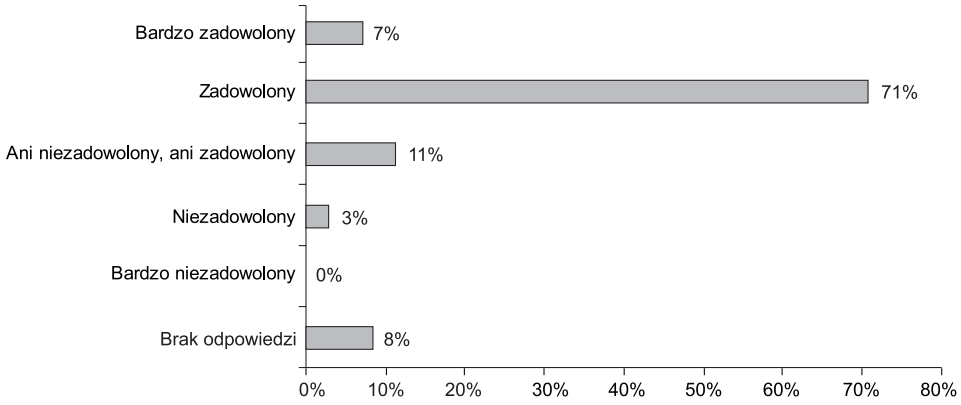


Ryc. 190. Rokietnica – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,1 (układ pomieszczeń, wielkość mieszkania, stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one zbliżone do siebie. Zarysowuje się obraz zasobów mieszkaniowych o dość wysokiej, wszechstronnej ocenie ich walorów.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (71%). Zdecydowanie mniejszy udział mają badani oceniający poziom zadowolenia neutralnie (11%). Osób bardzo zadowolonych było 7%.

Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu są silnie zróżnicowane i wahają się pomiędzy 3,0 (stan chodników i krawężników) a 3,9



Ryc. 191. Rokietnica – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 192. Rokietnica – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

(dostępność małych, lokalnych punktów handlowych oraz natężenie hałasu na zewnątrz domów). Względnie wysoko oceniano ponadto: dostępność małych, lokalnych punktów usługowych, bliskość parków/zieleni oraz bezpieczeństwo okolicy. Relatywnie nisko oceniano natomiast dostępność komunikacji szynowej, małej architektury i terenów sportowo-rekreacyjnych. Generalnie odnotowano oceny na średnim poziomie.

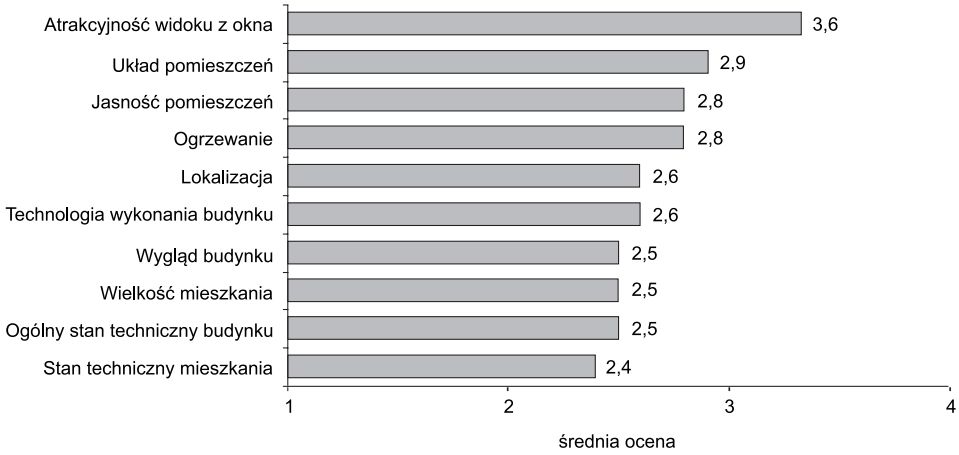
4.14.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania to miejscowości podpoznańskie (79% odpowiedzi). Wśród nich najpopularniejsza była gmina Rokietnica (75%), a pojawiały się także nieliczne wskazania innych gmin – Suchy Las, Murowana Goślina, Swarzędz. Poza obszarem Metropolii Poznań chciałoby zamieszkać 6% respondentów. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania największy odsetek wybrałby lokalizację na peryferiach miasta (14%).

Wyposażenie nowego mieszkania/domu:

Większość ankietowanych (83%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 17% jako aneksu kuchennego.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (89%), a 10% – centralne ogrzewanie zbiorowe.

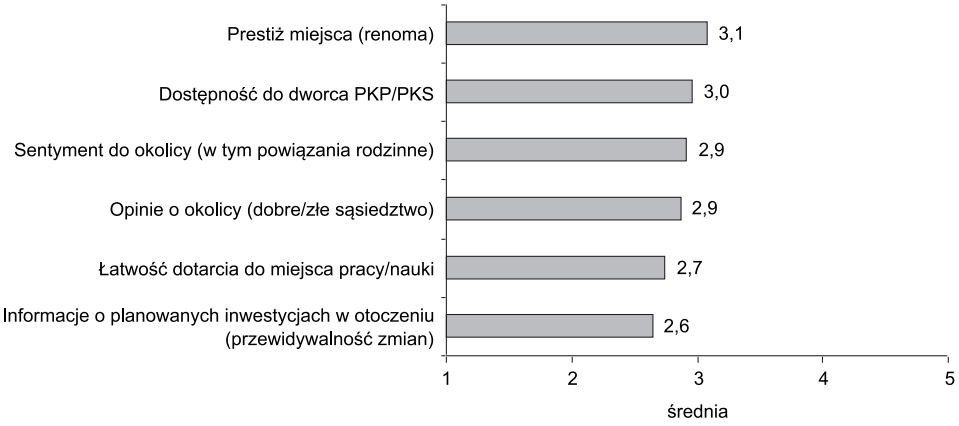


Ryc. 193. Rokietnica – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do WC i łazienki 50% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; aż 49% respondentów wyraziło chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na połączenie WC i łazienki zdecydowałby się tylko 1% osób.



Ryc. 194. Rokietnica – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 195. Rokietnica – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz 96% respondentów chciałoby mieć mieszkanie/dom wyposażone w gaz sieciowy; natomiast 4% badanych w ogóle nie chciałoby w swoim domostwie gazu.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są raczej niskie (od 2,4 do 3,6 w skali od 1 do 5). Wyłącznie problem atrakcyjności widoku z okna zwartościowano na więcej niż 3,0 (dokładnie 3,6). Poza tym noty innych czynników wymaganej oceny przyszłego mieszkania oscylują wokół 2,4–2,9. Oznacza to, że mieszkańcy gminy nie są nadmiernie wymagający w odniesieniu do swoich domostw.

Silnie zróżnicowaną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 1,8 do 3,6). Wśród składników ocenianych względnie najniżej (1,8) są: bezpieczeństwo okolicy i natężenie hałasu na zewnątrz domów. Może to oznaczać, że respondenci nie uznają tego rodzaju problemu za ważny. Do największych problemów zaliczają natomiast bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (3,6) i dostępność komunikacji szynowej (3,5).

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,6 do 3,1. Można zatem powiedzieć, że wymagania ankietowanych okazały się relatywnie niewysokie oraz niezróżnicowane.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Zdecydowana większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (90%). Osób silnie zainteresowanych zmianą miejsca zamieszkania w ogóle nie odnotowano.

Ustalono, że 94% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (4%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej.

4.14.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Rokietnica, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 90% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik bardzo wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (75%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak dość wysokie koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dość wysokie dochody mieszkańców. W gminie Rokietnica, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nierzadko (co ósmy respondent) przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są o wiele niższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te plasują się wśród najwyższych na terenie Metropolii Poznań. Aż 42% respondentów wskazało, że ich zarobki wynoszą 5–7 tys. zł, a dalsze 21% – że 7–9 tys. zł, zatem dla 2/3 mieszkańców dochody przekraczają 5 tys. zł. Na podstawie badań można stwierdzić, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest zdecydowanie mniej korzystny. Warto dodać, że jednocześnie mieszkańcy Rokietnicy są najpowszechniej spośród wszystkich badanych gmin zadłużeni hipotecznie – aż 44% z nich (a więc ponad dwa razy więcej niż średnia dla analizowanych gmin) aktualnie spłaca taki kredyt.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że zaledwie co czwarty ankietowany zamieszkuje gminę ponad 25 lat. Jest to niemal dwukrotnie niższy odsetek od średniej dla gmin Metropolii Poznań. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł aż 31% i należy do najwyższych wśród badanych gmin.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Rokietnica. 43% respondentów zadeklarowało wykształcenie wyższe, 32% – średnie. Jest to zatem bardzo dobrze wyedukowana społeczność lokalna.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych, ich wymagania co do otoczenia oraz miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z układem pomieszczeń, wielkością mieszkania, jego stanem technicznym. Warto też dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dobrze – wartości oscylujące wokół 4 punktów. Trudno nawet mówić o wyraźnie niższej ocenie któregokolwiek czynnika, bowiem charakteryzują się one niewielkim zróżnicowaniem.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: stan chodników i krawężników, dostępność komunikacji szynowej, małej architektury i terenów sportowo-rekreacyjnych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy z zakresu komunikacji i transportu zbiorowego oraz szeroko rozumianej infrastruktury. Są to sygnały odnośnie do potrzeb lokalnej społeczności.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Co ciekawe, w przypadku Rokietnicy można mówić o zupełnie przeciętnych (i niższych niż w odniesieniu do innych gmin) wymaganiach obywateli w zasadzie w kontekście każdego składnika oceny miejscowości. Oznacza to, że mieszkańcy prawdopodobnie nie odczuwają dyskomfortu lub braków w zakresie badanych zagadnień.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3–4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, ale także dość często wybierano małe działki, od 250 do 500 m^2, co sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

W przypadku gminy Rokietnica mamy do czynienia z zadowolonymi mieszkańcami, o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, bardzo dobrze wykształconymi, z wysokimi zarobkami, z relatywnie krótką historią w tej gminie, z licznymi kredytami hipotecznymi (niemal co drugie gospodarstwo domowe), a więc raczej nieskłonnymi do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

4.15. Skoki

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

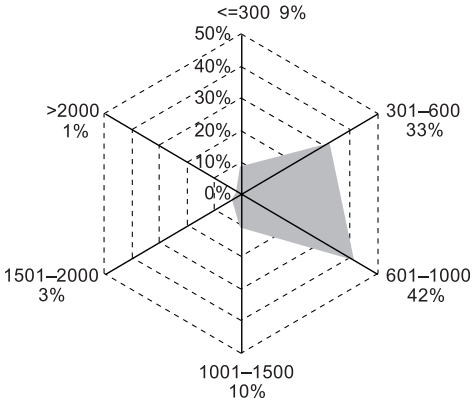
4.15.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Skoki 64% stanowiły kobiety, 36% – mężczyźni.

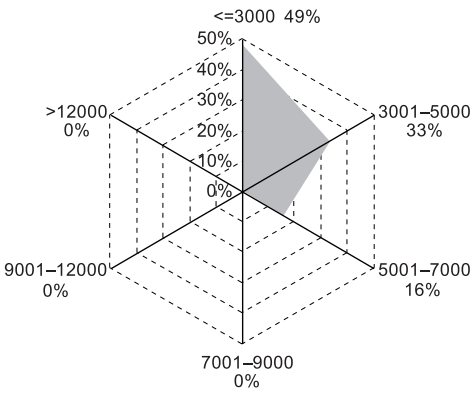
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 45 do 59 lat (36%) oraz od 60 do 69 lat (31%). Dość liczni byli też respondenci w wieku 30–44 lat (21%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 40% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 30% – średnie, zaś 6% – wyższe. Aż 24% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co trzeci badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. 14% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (10% – 1000–1500 zł, 3% – 1500–2000 zł, 1% – powyżej 2000 zł). Z kolei 9% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.



Ryc. 196. Skoki – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 197. Skoki – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (49%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Co trzeci badany zarabiał w granicach 3–5 tys. zł. Kolejne 16% wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się na poziomie 5–7 tys. zł.

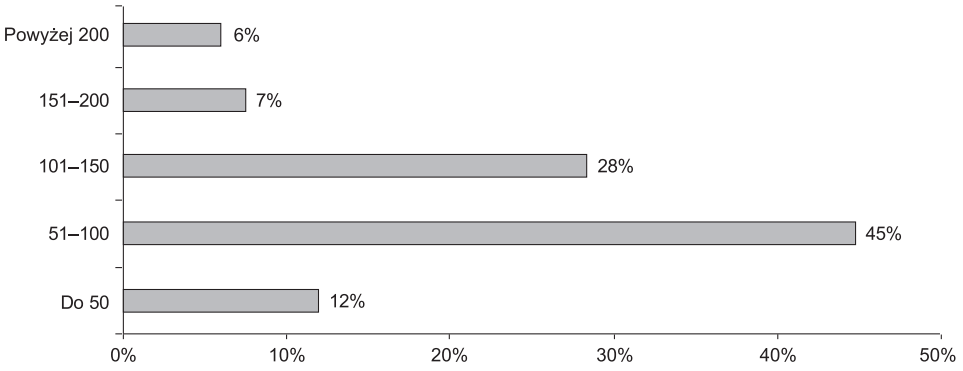
Ankietowani na terenie gminy Skoki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 27% z nich funkcjonuje w ramach pięcioosobowych i większych gospodarstw domowych, 25% – trzyosobowych. 24% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 19% – w dwuosobowych. Z kolei tylko 3% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 91% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Skokach zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa gospodarstwa domowe (9%).

8% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Skoki 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych zdecydowana większość (87%) nie wskazała informacji co do czasu zamieszkiwania w gminie. Średni czas zamieszkiwania, wyszacowany na bazie pozostałych 13% odpowiedzi, wyniósł 26,3 roku.

Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Skoki aż 79% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% badanych. Warto podkreślić, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Skoki – 97% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Odpowiedzi na tę kwestię nie uzyskano w 3% sytuacji.



Ryc. 198. Skoki – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

4.15.2. Obecny stan zamieszkania

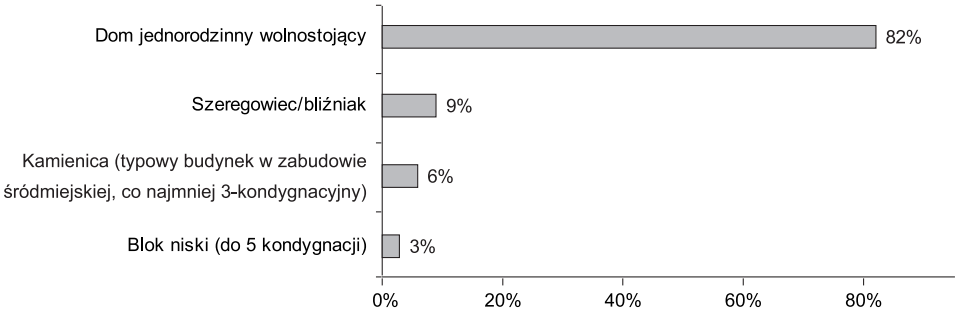
Wśród respondentów z gminy Skoki przeważają osoby zamieszkujące domy (85%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (45%). Najmniejszy udział mają respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m² (6%).

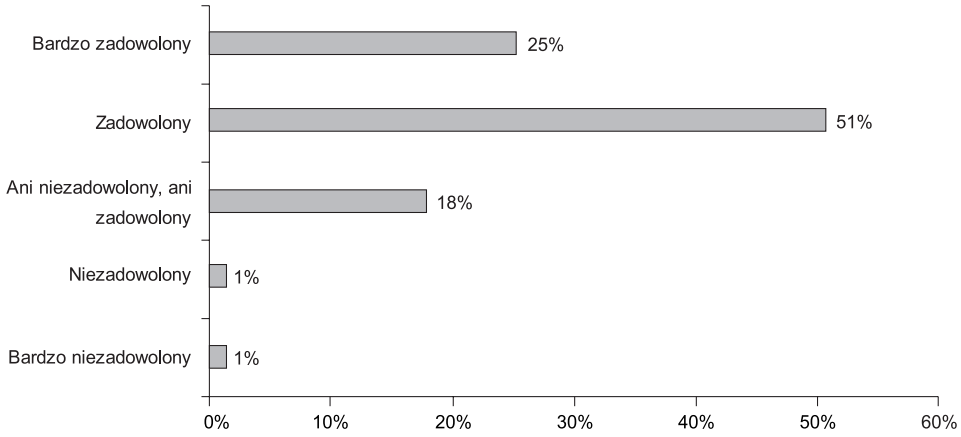
72% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (8%), współwłasność ze wskazaniem na lokal (8%), przydział na mieszkanie komunalne (5%) i użyczenie (2%). W 8% badanych sytuacji zdiagnozowano brak prawa do zajmowanego lokalu.

Respondenci w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (87%).

Wśród ankietowanych większość (66%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 19% badanych. Kolejne 10% wskazało na posiadanie kilku łazienek, a 5% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.



Ryc. 199. Skoki – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



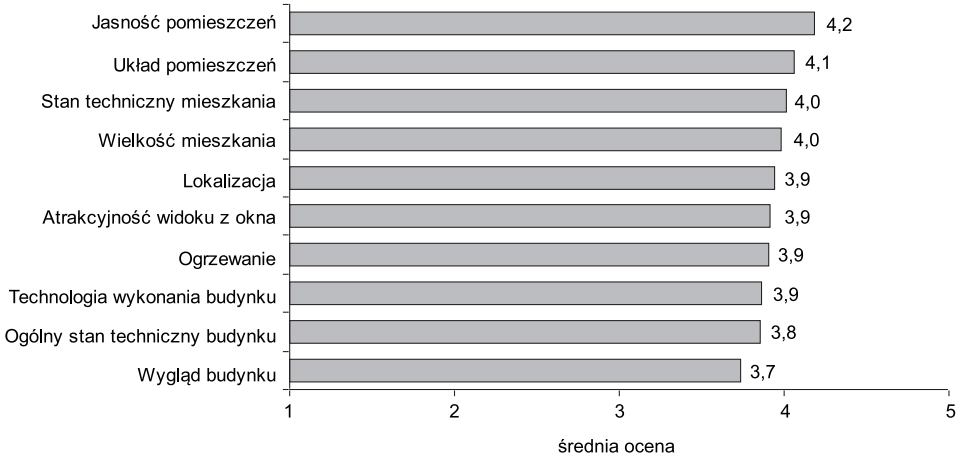
Ryc. 200. Skoki – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (85%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała, że ogrzewa dom/mieszkanie z wykorzystaniem pieców, np. kaflowych, (13%) oraz innych rodzajów ogrzewania (2%).

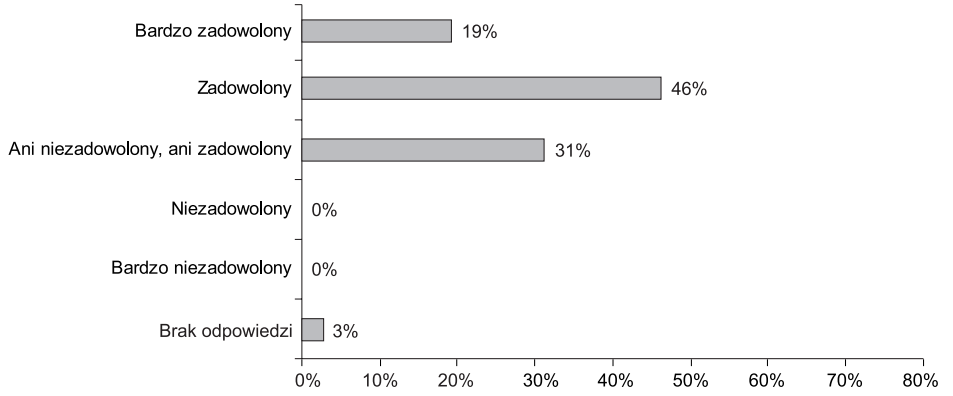
Większość ankietowanych (99%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz z butli. W domostwach niecałych 2% respondentów nie było sieci gazowej.

Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (82%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (9%). Na trzecim miejscu występuje kamienica (6%). Najmniej było mieszkań w niskich blokach (3%).

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%), natomiast w 33% – jako przeciętny, a w 6% – jako zły.



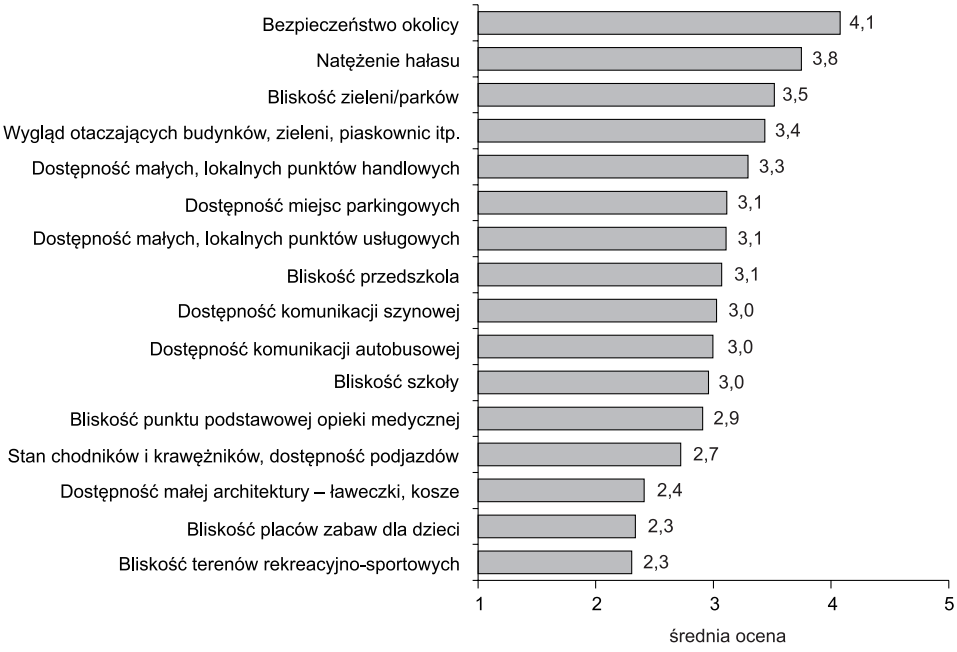
Ryc. 201. Skoki – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 202. Skoki – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 51% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 25% duże zadowolenie.

Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (wygląd budynku) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dość dobre noty, co



Ryc. 203. Skoki – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

ciekawe, są one zbliżone do siebie. Ankietowani względnie wyżej oceniali także układ pomieszczeń, wielkość mieszkania i jego stan techniczny.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (46%). Nieco mniejszy udział mają badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (31%). Osób bardzo zadowolonych było w badanej próbie 19%.

Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,3 (bliskość placów zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjno-sportowych) a 4,1 (bezpieczeństwo okolicy). Względnie nisko oceniano także: dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na przeciętnym poziomie, były one znacznie zróżnicowane.

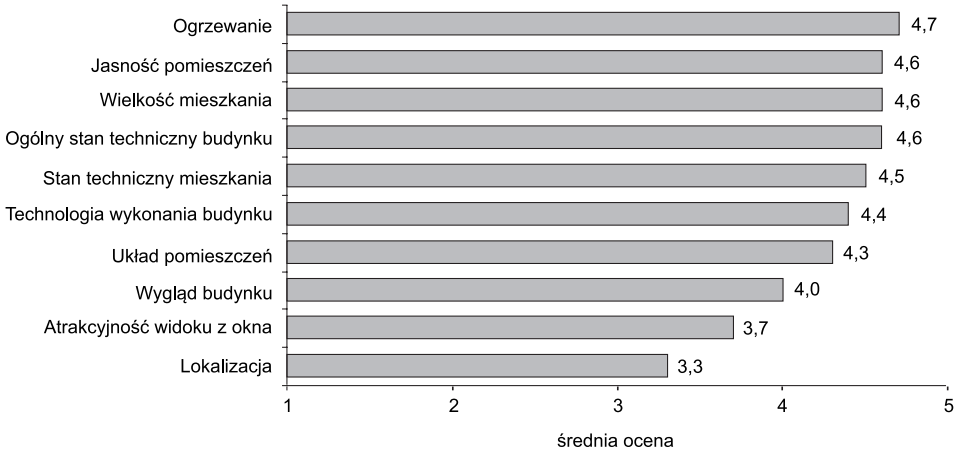
4.15.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 97% badanych wskazało na tereny Metropolii Poznań (ujmując rzecz precyzyjnie – tychże 97% respondentów chciałoby nadal mieszkać w gminie Skoki). Co ciekawe, nie ma innych poprawnie udzielonych odpowiedzi na to pytanie. Nie zdiagnozowano zatem żadnego zainteresowania Poznaniem.

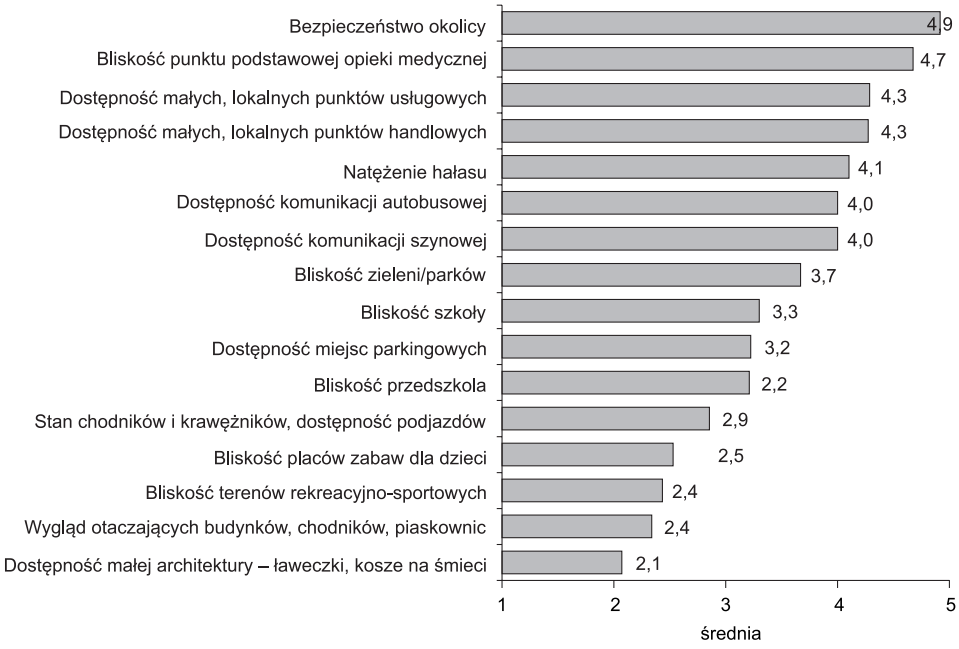
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych (57%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia, a 40% jako aneksu kuchennego.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%), jedynie 2% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a ogrzewanie z pieców, np. kaflowych – kolejne 2% (w 3% sytuacji nie udzielono odpowiedzi).

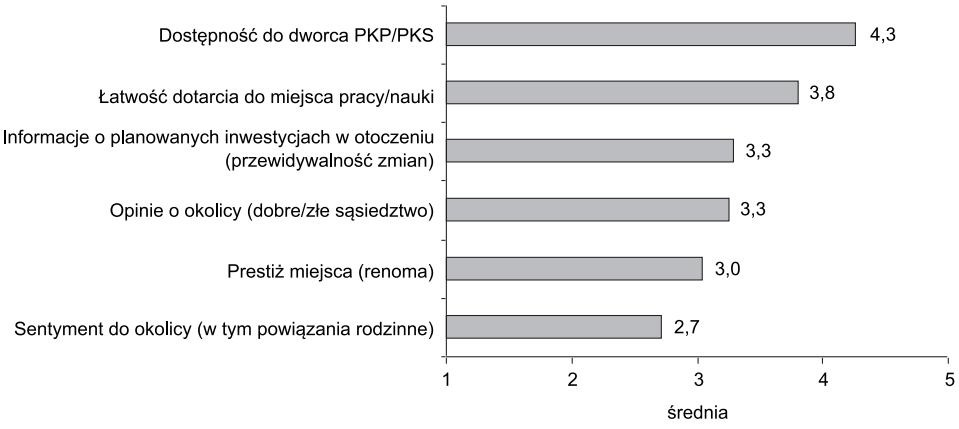


Ryc. 204. Skoki – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 205. Skoki – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do WC i łazienki 81% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; kolejne 15% ankietowanych osób wskazuje na chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na ich połączenie zdecydowałoby się zaledwie 2% badanej grupy (w 3% sytuacji nie udzielono odpowiedzi).



Ryc. 206. Skoki – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (93%); pozostałe 5% – gaz butlowy (3% respondentów nie udzieliło odpowiedzi).

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wysokie i znacząco zróżnicowane (od 3,3 do 4,7 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości dotyczą takich cech, jak: ogrzewanie, jasność pomieszczeń, wielkość mieszkania i ogólny stan techniczny budynku. To oznacza, że właśnie ww. parametry mieszkania są najistotniejsze i w stosunku do nich respondenci byliby najbardziej wymagający. Najniższe noty uzyskano odnośnie do lokalizacji i atrakcyjności widoku z okna.

Niezwykle zróżnicowaną sytuację zauważa się przy określaniu wymaganego poziomu preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,1 do 4,9). Wśród składników ocenianych względnie najniżej (2,1–2,5) są: dostępność małej architektury, wygląd otaczających budynków, chodników, bliskość terenów rekreacyjno-sportowych oraz placów zabaw dla dzieci. Takie oceny mogą oznaczać, że respondenci nie uznają tego rodzaju problemów za ważne. Do wybitnie istotnych kwestii zaliczają natomiast bezpieczeństwo okolicy (4,9), dostępność podstawowej opieki medycznej (4,7) oraz małych, lokalnych punktów handlowych i usługowych (po 4,3).

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,7 do 4,3, można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się sprawa dostępności dworca PKP/PKS (4,3) oraz łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki (3,8). Prawdopodobnie obie te kwestie są ze sobą powiązane.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (79%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% ankietowanych.

Ustalono, że 87% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (8%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letnia perspektywie czasowej, a w ciągu najbliższych 3–5 lat – 2%. Nie było respondentów planujących wcześniejszą zmianę domostwa.

4.15.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Skoki, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 79% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w większości (97%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak przeciętnej wysokości koszty utrzymania mieszkania/domu oraz bardzo niskie dochody mieszkańców. W gminie Skoki, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty utrzymania mieszkań niezmiernie rzadko przekraczają 1500 zł. Jednocześnie dochody badanych osób

są niskie. Aż 49% respondentów wskazało, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 33% – że mieszczą się w granicach 3–5 tys. zł, zatem dla zdecydowanej większości osób (82%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Dla porównania warto dodać, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że zaledwie 8% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – na tle pozostałych gmin jest to odsetek niski. Jednocześnie nie odnotowano udziału tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat. Taka sytuacja jest zapewne skutkiem niezrozumiałego, powszechnego nieudzielenia informacji w przedstawianym zakresie – 87% respondentów uniknęło odpowiedzi na pytanie o czas zamieszkiwania w gminie Skoki.

Z danych statystycznych wyłania się także obraz słabego (na tle wyników w całej Metropolii Poznań) wykształcenia ankietowanych z gminy Skoki. Bardzo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem podstawowym (24%) oraz zawodowym (40%). Osób z wykształceniem wyższym odnotowano wśród respondentów zaledwie 6%.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena mieszkań przez ankietowanych, ich wymagania co do otoczenia oraz miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny relatywnie niższe związane są z wyglądem i ogólnym stanem technicznym budynku. Ocena czynników atrakcyjności budynku jest mało zróżnicowana i pozostaje na dobrym poziomie (wahania pomiędzy 3,7 a 4,2).

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: bliskość placów zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjno-sportowych, dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Wyniki należy traktować jako sygnał alarmowy, ponieważ uzyskane notacje (2,4–2,7) są zdecydowanie poniżej wartości typowych dla pozostałych gmin Metropolii Poznań. Do istotnej rangi urastają zatem problemy z zakresu szeroko rozumianej infrastruktury lokalnej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak wskazywali oni wyraźnie na potrzebę dostępu do dworca PKS/PKP oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni w zasadzie wszystkich formatów mieszkań (2-, 3-, 4-, 5-pokojowych), z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z wydzieloną kuchnią. W odniesieniu do działek – najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 500 do 1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

W przypadku gminy Skoki mamy do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, co jest efektem ich niskich zarobków i słabego poziomu wykształcenia. Są zorientowani wybitnie lokalnie, nie wykazują skłonności do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów. Jednocześnie są w znacznej mierze krytyczni wobec jakości oferowanego w Skokach otoczenia – przestrzeni towarzyszącej zamieszkiwanym przez nich budynkom.

4.16. Stęszew

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

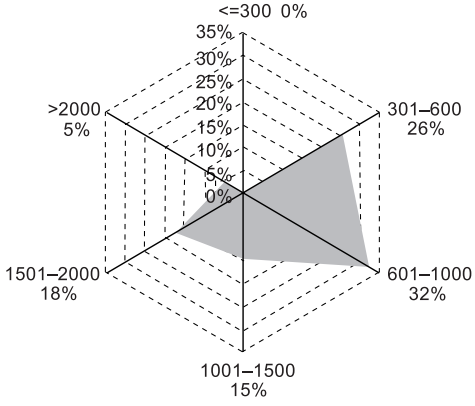
4.16.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Stęszew 73% stanowiły kobiety, 27% – mężczyźni.

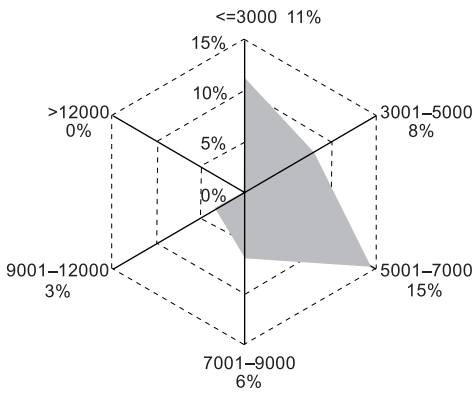
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 45 do 59 lat (37%) oraz od 30 do 44 lat (36%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 27% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 24% – średnie, zaś 48% – wyższe. Nikt spośród badanych osób nie wskazał na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (32%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (26%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu



Ryc. 207. Stęszew – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 208. Stęszew – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

od 300 do 600 zł. Zaledwie co piąty z respondentów (18%) podał, że kwoty te przekraczają 1500 zł – od 1500 do 2000 zł, a 15% – że wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł.

W przypadku zarobków gospodarstwa domowego największą grupę (15%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5–7 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie do 3 tys. zł (11%). Dalsze 6% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 7 do 9 tys. zł miesięcznie. Odpowiedzi na to pytanie odmówiło 57% badanych.

Ankietowani na terenie gminy Stęszew żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 29% z nich funkcjonuje w ramach trzy- i czteroosobowych gospodarstw domowych. 18% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych, a 13% – w pięcioosobowych i większych. 11% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 97% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Stęszewie zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa gospodarstwa domowe (3%).

34% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Stęszew 81% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 19%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość zamieszkuje Stęszew ponad 25 lat (82% respondentów). Udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest niewielki i wynosi 8%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie to 38 lat.

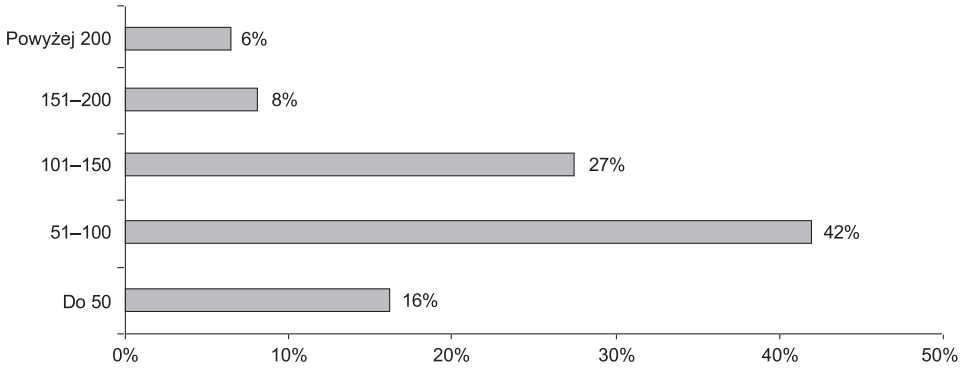
Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Stęszew 48% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Stęszew – 65% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Stęszewa, deklarowały takie kierunki, jak: Suchy Las (5%), Poznań (13%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (16%).

4.16.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Stęszew połowę stanowią osoby zamieszkujące domy (50%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (42%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (6%).

Nieco mniej niż połowa (45%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to:



Ryc. 209. Stęszew – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

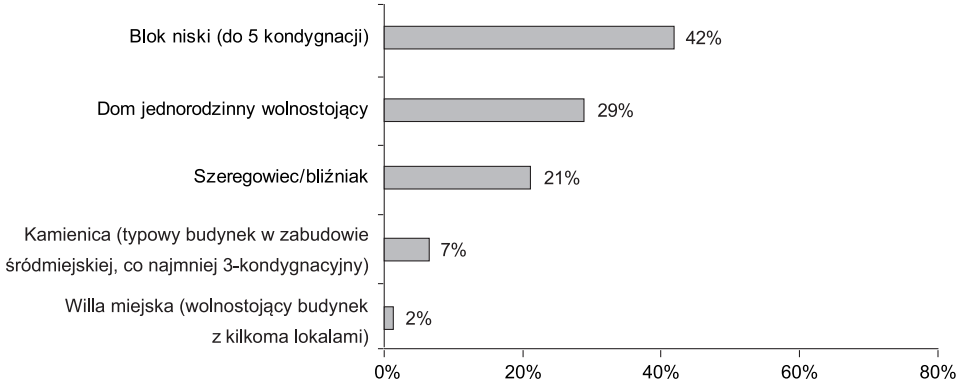
najem (27%), własność z hipoteką (13%), spółdzielcze własnościowe i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (po 5%). Pozostałe formy (brak tytułu własności i użyczenie) nie przekraczają 2%.

Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (66%).

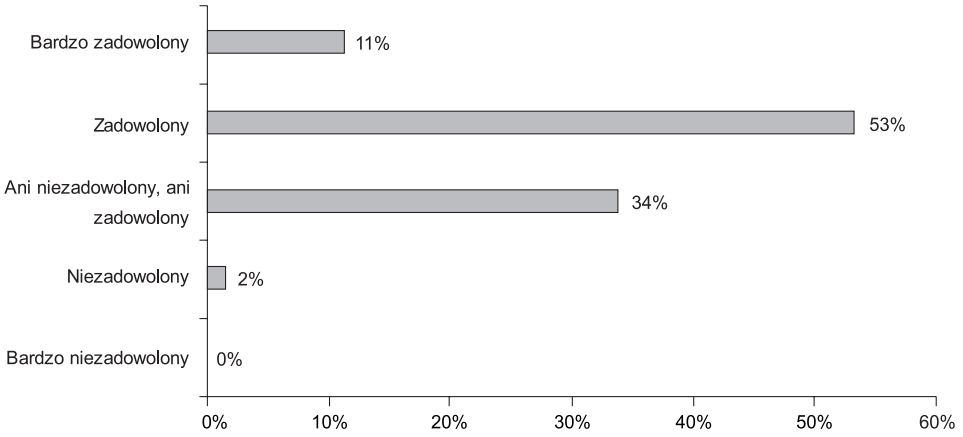
Wśród ankietowanych większość (60%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 21% badanych. Kolejne 16% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.

Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (52%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (45%).

Ponad połowa ankietowanych (65%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 34% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.



Ryc. 210. Stęszew – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



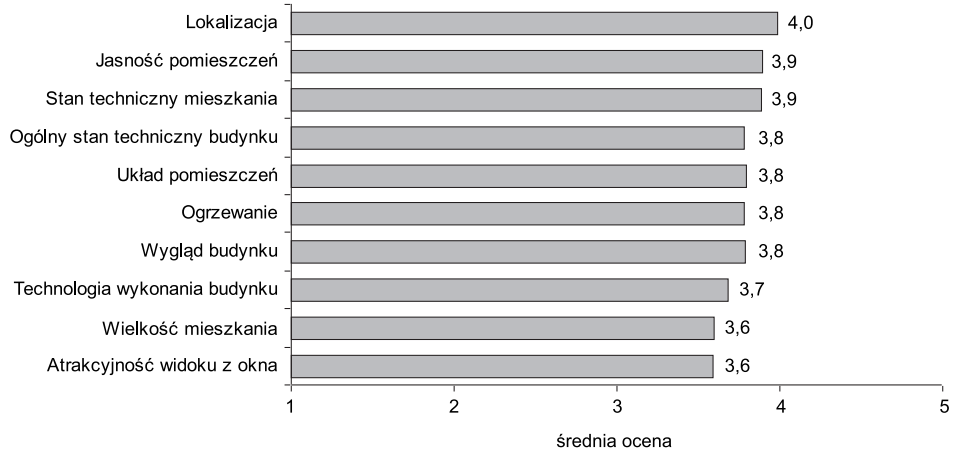
Ryc. 211. Stęszew – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (42%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (29%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/bliźniak (21%). Pozostałe typy budynków (kamienica i willa miejska) wskazywane były rzadziej – odpowiednio 7% i 2%.

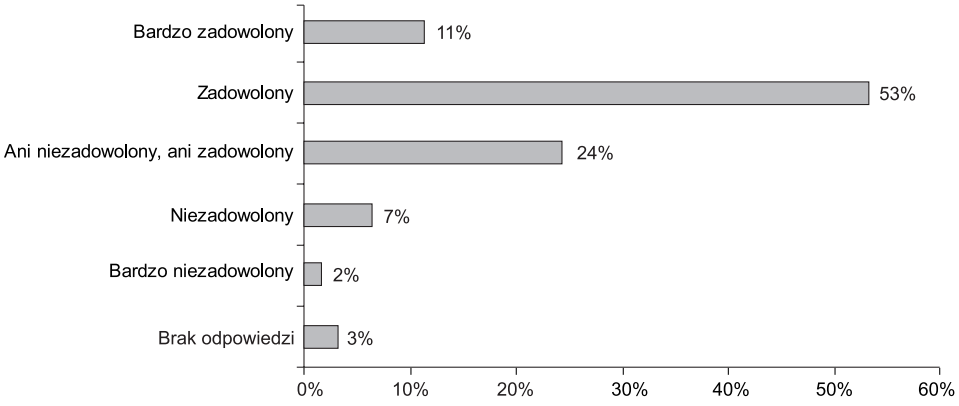
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (87%). W 8% oceniono go jako przeciętny, w 3% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 53% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 11% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,6 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej



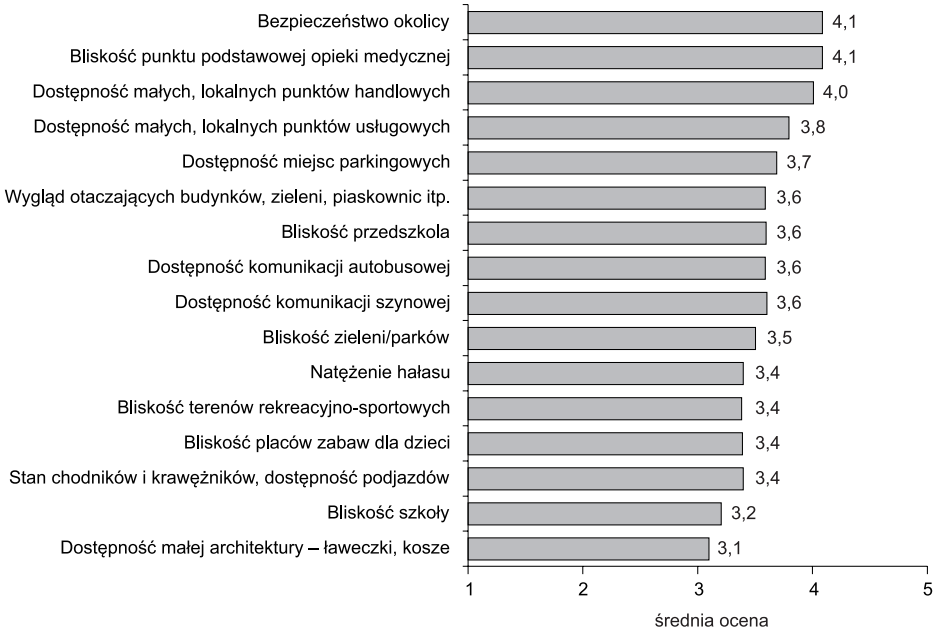
Ryc. 212. Stęszew – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 213. Stęszew – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

oceniali lokalizację mieszkania/domu, jasność pomieszczeń i stan techniczny mieszkania, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna, wielkość mieszkania i technologię jego wykonania.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych tworzą osoby, które wskazały odpowiedź „zadowolony" (53%). Nieco mniejszy udział mają badani niezdecydowani („ani



Ryc. 214. Stęszew – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

niezadowolony, ani zadowolony") lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 42% i 11%). Dość duży odsetek badanych stanowią osoby niezadowolone (24%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 3,1 (dostępność małej architektury) a 4,1 (bliskość punktu podstawowej opieki medycznej i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani relatywnie wyżej ocenili także dostępność małych, lokalnych punktów handlowych i usługowych oraz miejsc parkingowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś bliskości szkoły, natężenia hałasu, bliskości terenów rekreacyjno-sportowych, placów zabaw dla dzieci oraz stanu krawężników i dostępności podjazdów.

4.16.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

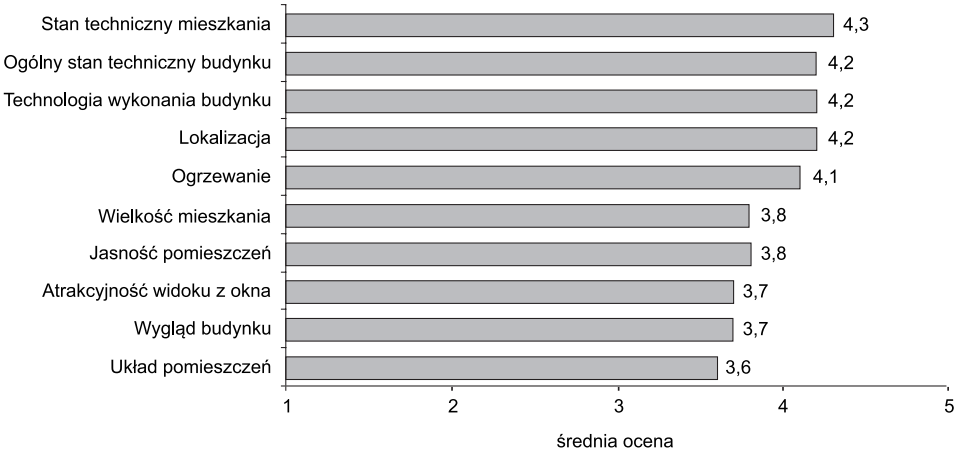
Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 71% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (16%) wybrałby lokalizacje poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce na peryferiach miasta (8%), w ścisłym centrum (3%) lub w Śródmieściu (2%).

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

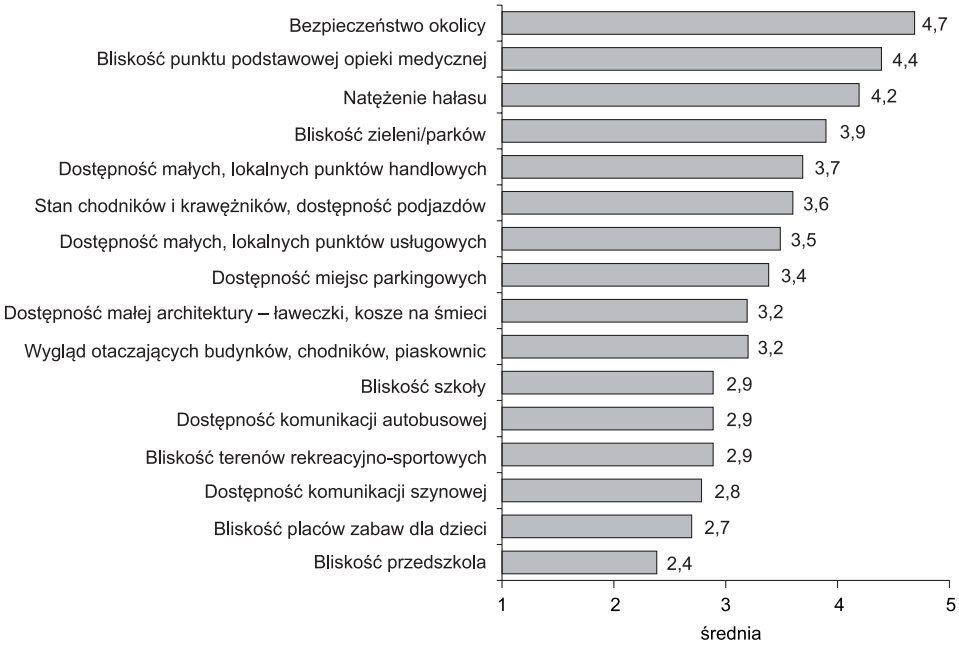
Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (84%); aneks kuchenny wybrałoby 16% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (86%), niecałe 13% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% – inny rodzaj ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 32% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 15% osób; ponad połowa respondentów (53%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.



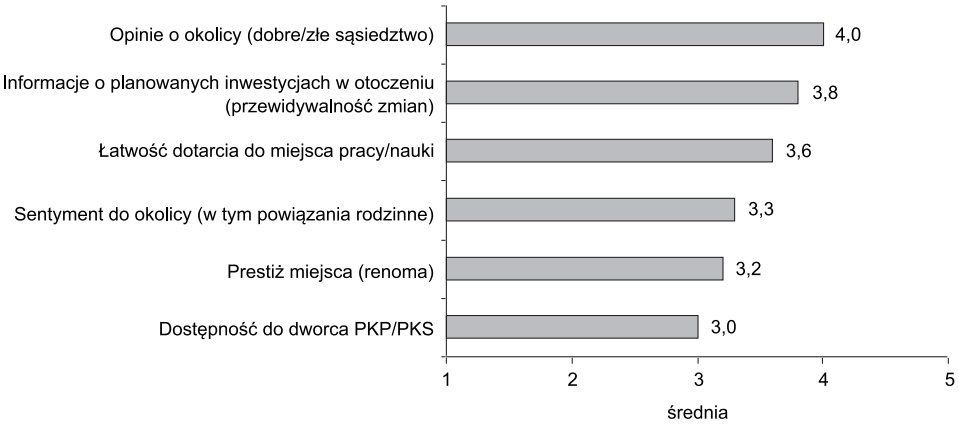
Ryc. 215. Stęszew – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 216. Stęszew – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (95%); dalsze 3% wybrałoby wariant z gazem butlowym.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania



Ryc. 217. Stęszew – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

i budynku, technologia wykonania budynku, lokalizacja i ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) dotyczą bezpieczeństwa okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz natężenie hałasu – można sądzić, że czynniki te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,0. Dla ankietowanych relatywnie ważniejsze są takie elementy, jak: opinie o okolicy oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

48% badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest natomiast 5% ankietowanych.

Połowa respondentów nie planuje obecnie zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (24%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 16%, w najbliższym roku do 2 lat – prawie 5%, zaś do końca bieżącego roku – kolejne 5%.

4.16.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że jedynie 48% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, co jest jednym z niższych wskaźników w stosunku do innych gmin. Ponadto prawie połowa badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dłuższej perspektywie czasowej. Dla osób, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu pierwszym wyborem (65%) byłaby nadal gmina Stęszew.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Stęszew, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł, choć stosunkowo duża grupa zadeklarowała 1500–2000 zł – i jest to najwyższy wskaźnik wśród badanych gmin. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które wykazują pewien rozrzut w stosunku do innych gmin. Dwie największe grupy obejmują dochody do 3 tys. zł (11%) oraz w granicach 5–7 tys. zł (15%), jednak większość badanych (56%) odmówiła odpowiedzi na to pytanie (drugi najwyższy wskaźnik wśród badanych gmin), dane te nie mogą być więc traktowane jako reprezentatywne.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że aż 82% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – jest to jeden z najwyższych wskaźników wśród pozostałych gmin. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 8%, co jest wartością dość niską. Struktura

zamieszkania jest więc wyjątkowo stabilna, a gmina nie przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Stęszew. Względnie dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (27%) oraz wyższym (48%). W porównaniu do pozostałych gmin, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wysoki (drugi najwyższy wynik wśród badanych gmin), choć dane te nie są reprezentatywne statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępnością punktów handlowych. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy szeroko rozumianego poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem dominują oceny przeciętne – zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny się pochylić władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność małej architektury. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście dla mieszkańców kwestia ta jest tak ważna i czy wymaga poprawy.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom, jak: bliskość szkoły, placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych oraz stan chodników. Czynniki te częściowo odnoszą się do zagospodarowania terenu, toteż można tu wprowadzić pewne korekty. Z kolei bliskość szkoły jest powiązana z polityką oświatową gminy i wymaga pogłębionej analizy. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ewentualnej ich poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności natężenie hałasu. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz informacja o planowanych inwestycjach. Wskazuje to na istotność komunikacji z mieszkańcami i skutecznej polityki informacyjnej.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. z budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ponad połowa respondentów wybrałaby mieszkanie lub dom o powierzchni od 76–125 m^2, 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z osobną

kuchnią i najchętniej kilku łazienek. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 501 do 1000 m^2. Niemniej notowano także duży udział odpowiedzi 251–500 m^2 i 101–250 m^2 (po 23%), co sugeruje nastawienie zarówno na budownictwo jednorodzinne, jak i na szeregowe i bliźniacze. Zróżnicowanie odpowiedzi zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

4.17. Suchy Las

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

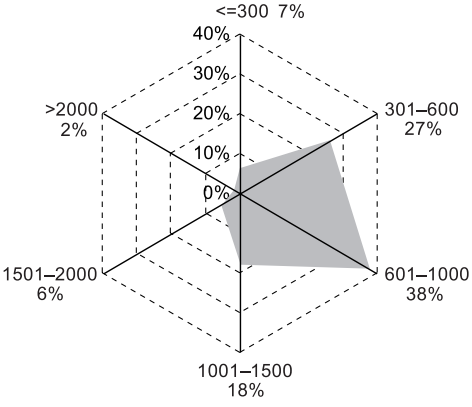
4.17.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Suchy Las 67% stanowiły kobiety, 33% – mężczyźni.

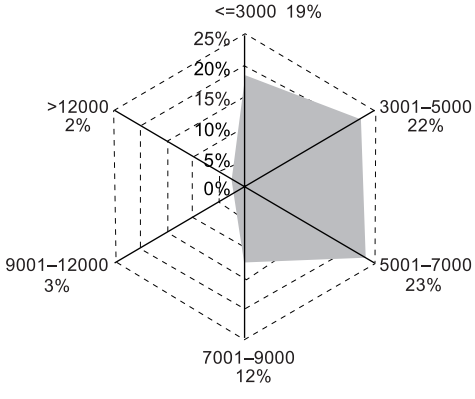
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 60 do 69 lat (30%) oraz od 30 do 44 lat (27%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 22% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 34% – średnie, zaś 40% – wyższe. 5% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (38%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (27%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Nieco mniej niż co piąty z respondentów (18%) podał, że kwoty



Ryc. 218. Suchy Las – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 219. Suchy Las – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

te przekraczają 1000 zł – od 1000 do 1500 zł, a 7% zadeklarowało, że wydatki te nie przekraczają 300 zł.

W przypadku zarobków gospodarstwa domowego największą grupę (23%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5–7 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie 3–5 tys. zł (22%). Dalsze 19% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie nieprzekraczającym 3 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Suchy Las żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 31% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 25% – trzyosobowych, a 21% – czteroosobowych. Tylko 9% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Suchym Lesie zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa (3%) lub trzy (15%) gospodarstwa domowe.

18% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Suchy Las 96% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 4%. Warto dodać, że wśród badanych osób mniej niż połowa (40%) zamieszkuje Suchy Las ponad 25 lat. Udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest średni na tle innych gmin Metropolii Poznań i wynosi 15%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 24 lata.

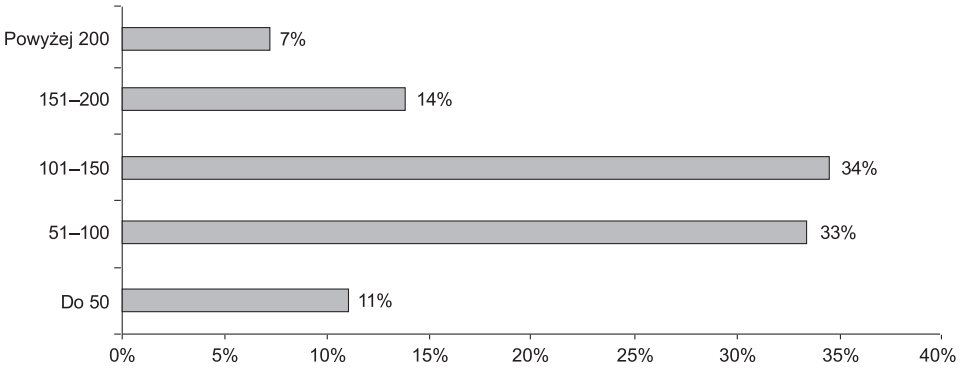
Do kluczowych kwestii należy również zaliczyć: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Suchy Las aż 62% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 4% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Suchy Las – 65% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Suchego Lasu, deklarowały takie kierunki, jak: Poznań (28%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%). Kilka gmin, takich jak Buk, Luboń, Mosina, Oborniki i Rokietnica, przyciągnęłoby po niecałym 1% badanych.

4.17.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Suchy Las ponad 3/4 stanowią osoby zamieszkujące domy (77%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 101 do 150 m^2 (34%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (7%).

Większość (74%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką



Ryc. 220. Suchy Las – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

(18%) i najem (6%). Pozostałe formy (brak tytułu własności, użyczenie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) nie przekraczają 1%.

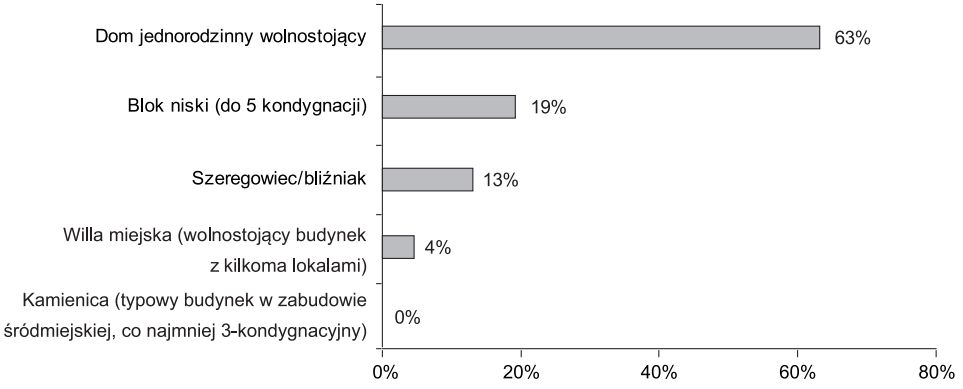
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają na ogół kuchnie jako osobne pomieszczenie (67%).

Wśród ankietowanych największa grupa (39%) deklarowała, że WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią jedno pomieszczenie, podało 37% badanych. Kolejne 22% wskazało na posiadanie kilku łazienek.

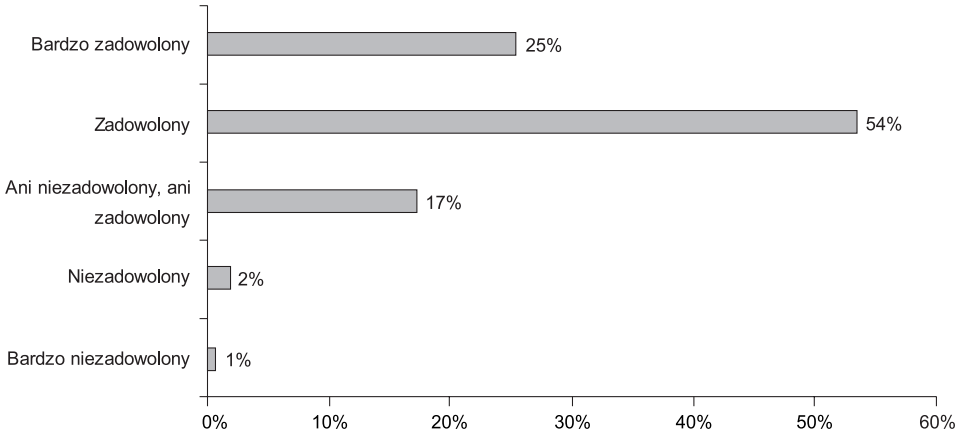
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (73%). Kolejna duża grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (23%).

Ponad 3/4 ankietowanych (78%) wskazało, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 13% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Największa grupa badanych zamieszkuje domy jednorodzinne (63%). Drugi w kolejności jest blok niski (19%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/



Ryc. 221. Suchy Las – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



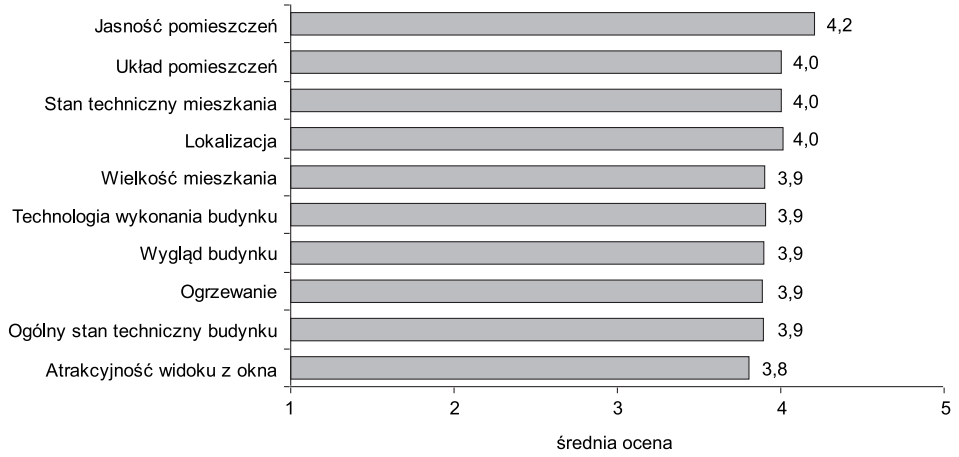
Ryc. 222. Suchy Las – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

bliźniak (13%). Ostatni badany typ budynku (willa miejska) wskazywany był rzadko (4% wskazań).

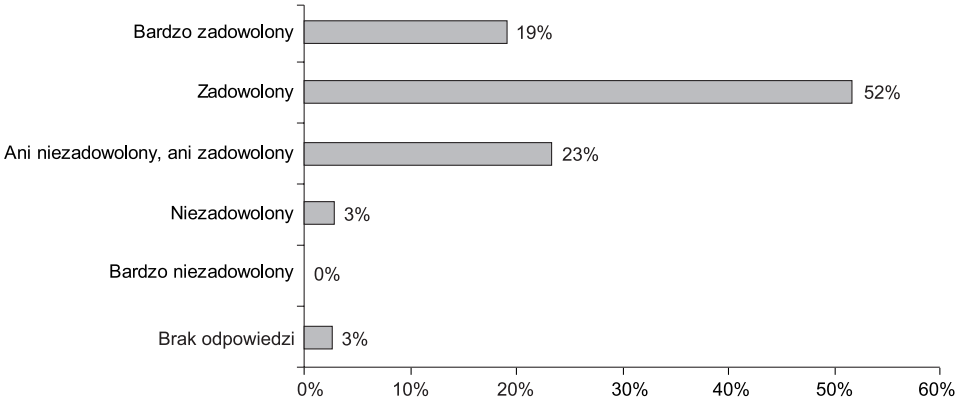
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (67%). W 26% oceniono go jako przeciętny, w 7% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 54% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 25% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,8 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność i układ pomieszczeń, stan techniczny mieszkania i jego



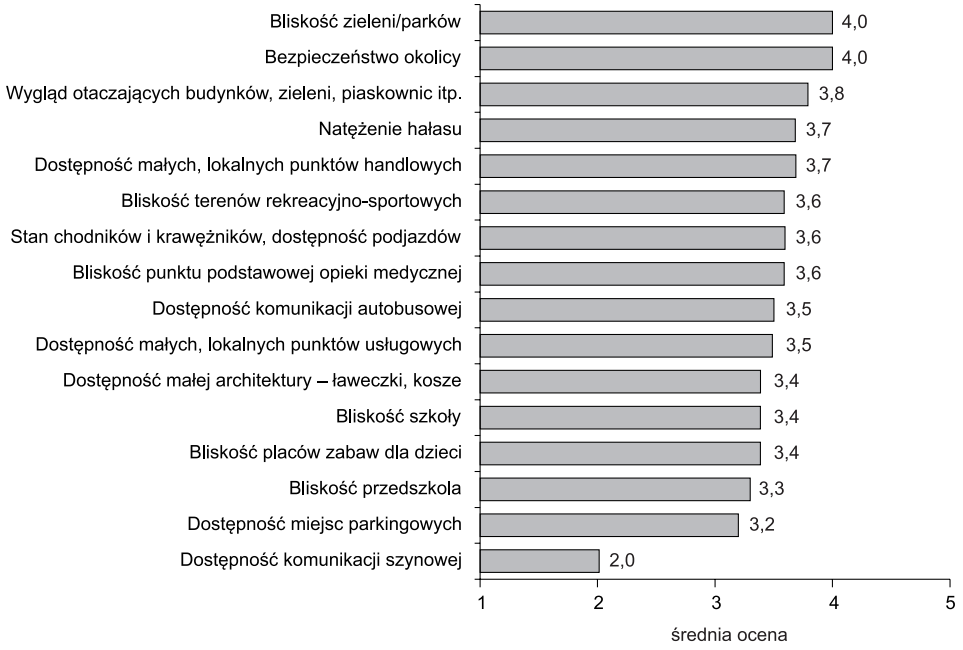
Ryc. 223. Suchy Las – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 224. Suchy Las – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

lokalizację, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna, stan techniczny budynku i komfort ogrzewania.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (52%). Nieco mniejszy udział mają badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony") lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 23% i 19%).



Ryc. 225. Suchy Las – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,0 (bliskość zieleni/parków i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani relatywnie wyżej ocenili także wygląd otaczających budynków, natężenie hałasu oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności miejsc parkingowych oraz bliskości przedszkola.

4.17.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 68% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (12%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania lub osiedlach mieszkaniowych (9%). Jedynie 4% respondentów zamieszkałoby poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań.

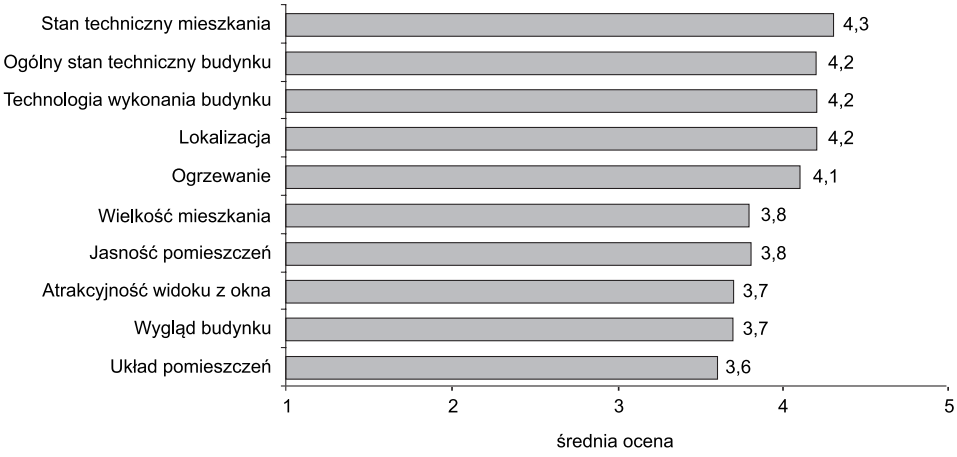
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (53%); aneks kuchenny wybrałoby 46% badanych.

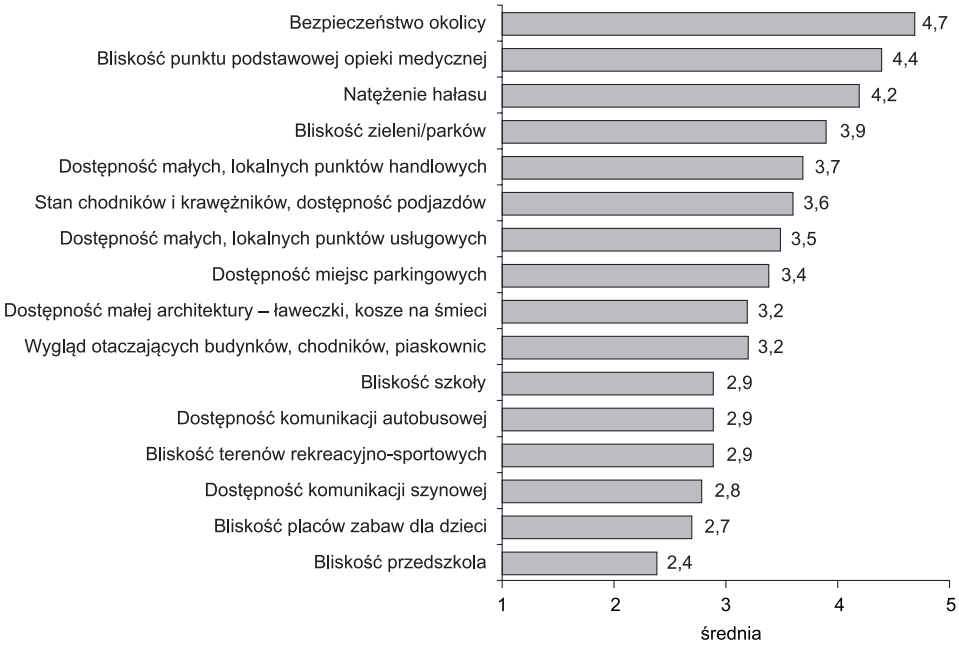
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (59%), dalsze 37% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% – inny rodzaj ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 57% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 13% osób; ponad 1/5 respondentów (26%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz – zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (88%). 11% nie chciałoby posiadać gazu.

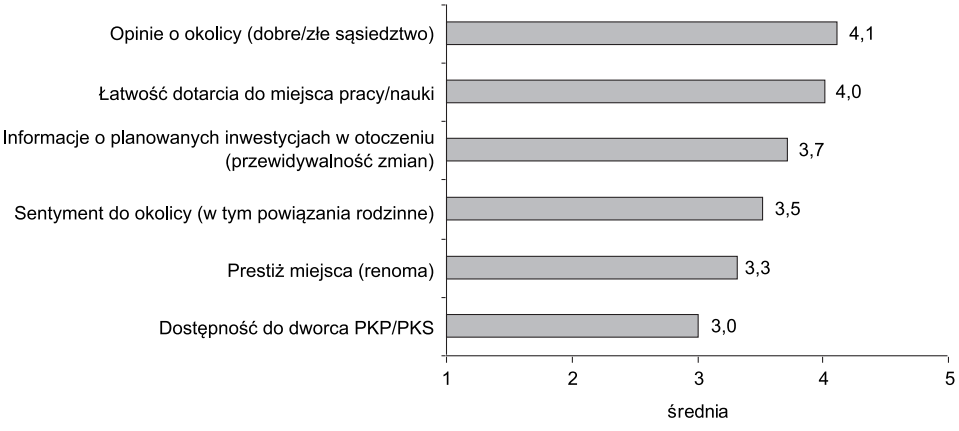


Ryc. 226. Suchy Las – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 227. Suchy Las – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych, oceny powyżej 4 oznaczają wysokie wymagania w stosunku do przyszłego miejsca zamieszkania. Wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku, stan techniczny budynku, lokalizacja i ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).



Ryc. 228. Suchy Las – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania odnoszą się do bezpieczeństwa okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to natężenie hałasu oraz bliskość punktu podstawowej opieki medycznej – można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,1. Dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: opinie o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa silnej potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (77%). Potrzebę taką odczuwa natomiast 9% ankietowanych.

70% respondentów nie planuje obecnie zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (15%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 6%, w najbliższym roku do 2 lat – 7%, zaś do końca bieżącego roku – 1%.

4.17.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 62% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na stosunkowo niskim poziomie w stosunku do innych gmin, choć z drugiej strony tylko 10% badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania. Dla osób, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (65%) byłaby nadal gmina Suchy Las.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Suchy Las, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że odsetek badanych deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest na średnim poziomie w stosunku do pozostałych gmin. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które kształtują się na średnim poziomie w odniesieniu do innych gmin. Dwie największe grupy wśród respondentów cechują się dochodami pomiędzy 3 a 5 tys. zł (22%) oraz w granicach 5–7 tys. zł (23%), dość wysoki jest także odsetek zarabiających 7–9 tys. zł (12%), a zatem duża część badanych (57%) wykazuje średni i wysoki poziom dochodów. Dla porównania można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest mniej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że jedynie 40% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – na tle pozostałych gmin jest to odsetek na średnim poziomie. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 15% i też jest na średnim poziomie. Struktura zamieszkania jest średnio stabilna, a gmina przyciąga nowych

mieszkańców, choć nie tylu co inne gminy (analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Suchy Las. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (33%) oraz wyższym (40%). Na tle pozostałych gmin ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wyższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością zieleni oraz wyglądem otoczenia. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy poczucia bezpieczeństwa oraz estetyki zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem przeważają oceny przeciętne – zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny się pochylić władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście czynnik ten jest dla mieszkańców na tyle kłopotliwy, że należałoby go poprawić, czy też wystarczyłoby zintensyfikować działania, które pozwoliłyby lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformować mieszkańców o tych możliwościach).

Relatywnie słabsze oceny przypadły w udziale takim elementom, jak: dostępność miejsc parkingowych i bliskość przedszkola. Pierwszy z tych czynników dotyczy zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić. Z kolei bliskość przedszkola wiąże się z ogólną słabą dostępnością miejsc w punktach opieki przedszkolnej i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ewentualnej ich poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności natężenie hałasu. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy lub nauki. Wskazuje to na istotność dobrej polityki informacyjnej i transportowej.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ponad 1/3 respondentów wybrałaby mieszkanie lub dom o powierzchni od 76 do 100 m^2, 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z osobną

kuchnią i łazienką oddzieloną od WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby mieć one powierzchnię od 251 do 500 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

4.18. Swarzędz

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

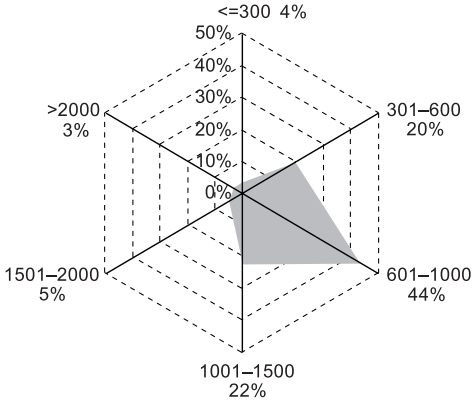
4.181. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Swarzędz 76% stanowiły kobiety, 23% – mężczyźni.

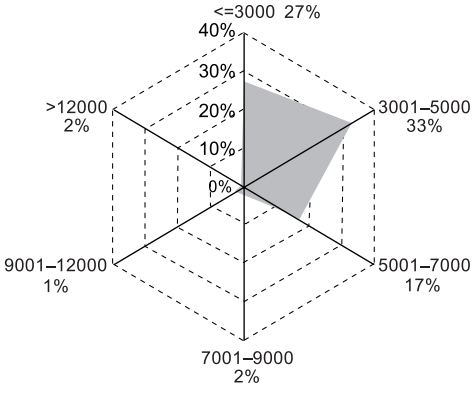
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (47%) oraz od 40 do 59 lat (20%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 14% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 45% – średnie, zaś 38% – wyższe. 3% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (44%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Mniej badanych (odpowiednio 20 i 22%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł lub że przekraczają 1 tys. zł – od 1000 do 1500 zł. 5% badanych zadeklarowało, że wydatki mieszkaniowe zamykają się w kwocie 1500–2000 zł.



Ryc. 229. Swarzędz – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 230. Swarzędz – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (33%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają 3 tys. zł (27%). Dalsze 17% zadeklarowało zarobki na poziomie 5–7 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Swarzędz żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 32% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych, 26% – dwuosobowych, a 21% – czteroosobowych. Tylko 9% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 92% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Swarzędzu zajmuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zajmowany jest przez dwa (7%) gospodarstwa domowe.

33% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Swarzędz 95% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, tymczasowe zaś – 5%. Wśród badanych osób nieco ponad 1/4 (26%) zamieszkuje Swarzędz ponad 25 lat. Udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest wysoki i wynosi 28%. Średni czas zamieszkiwania respondentów w gminie wyniósł 19 lat.

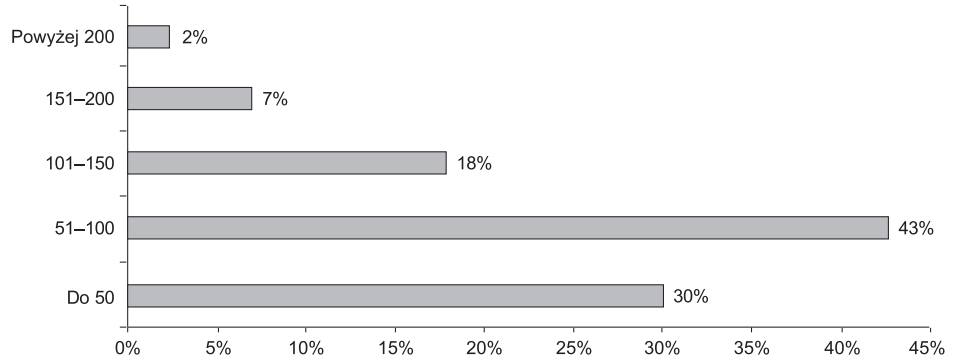
Do kluczowych kwestii należy również zaliczyć: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Swarzędz aż 59% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 2% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Swarzędz – 70% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Swarzędza, deklarowały takie kierunki, jak: Suchy Las, Szamotuły i Śrem (po 2%), Poznań (9%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (6%). Kilka gmin, takich jak Czerwonak, Kórnik, Mosina, Puszczykowo, Stęszew i Tarnowo Podgórne, przyciągnęłoby po niecałym 1% badanych.

4.18.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Swarzędz nieco ponad połowę stanowią osoby zamieszkujące domy (52%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (43%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (2%).

Ponad połowa (58%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (26%), najem (9%), współwłasność ze wskazaniem lokalu (4%). Pozostałe formy (brak tytułu własności i przydział na lokal komunalny) nie przekraczają 2%.



Ryc. 231. Swarzędz – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

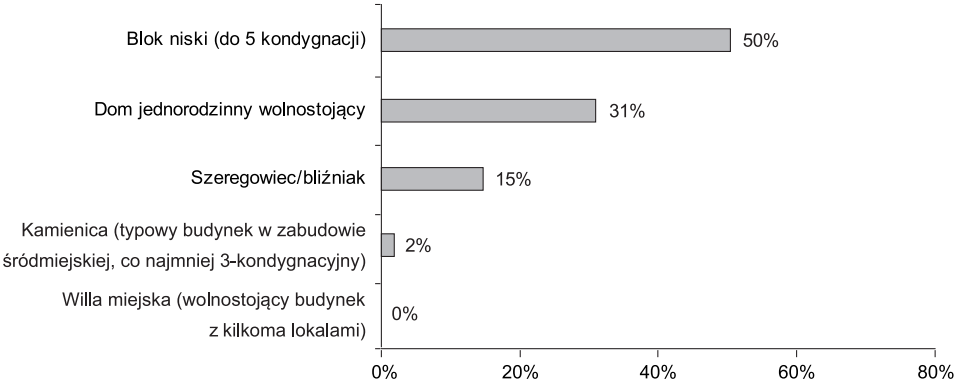
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (57%).

Wśród ankietowanych połowa (50%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 32% badanych. Kolejne 15% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

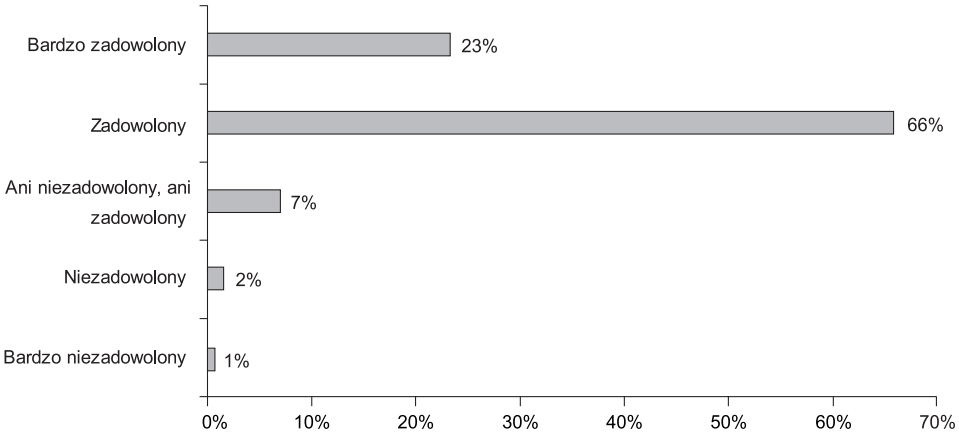
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (42%).

Ponad połowa ankietowanych (60%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 32% w miejscu zamieszkania nie ma zasilania gazowego.

Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (50%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (31%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/bliźniak (15%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie kamienica, wskazywana dużo rzadziej – 2%.



Ryc. 232. Swarzędz – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

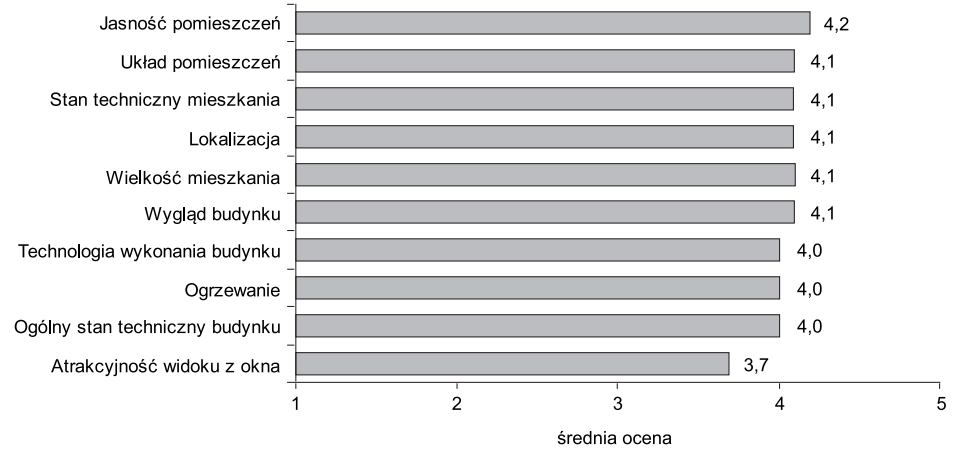


Ryc. 233. Swarzędz – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

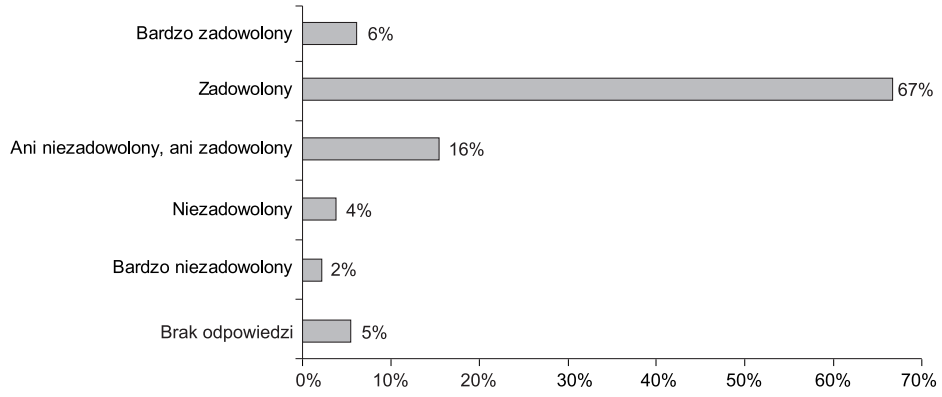
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (85%). W 11% oceniono go jako przeciętny, w 2% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 66% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 23% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali układ pomieszczeń, stan techniczny mieszkania, jego lokalizację i wielkość. Jedyna nieoceniana wysoko cecha to atrakcyjność widoku z okna.

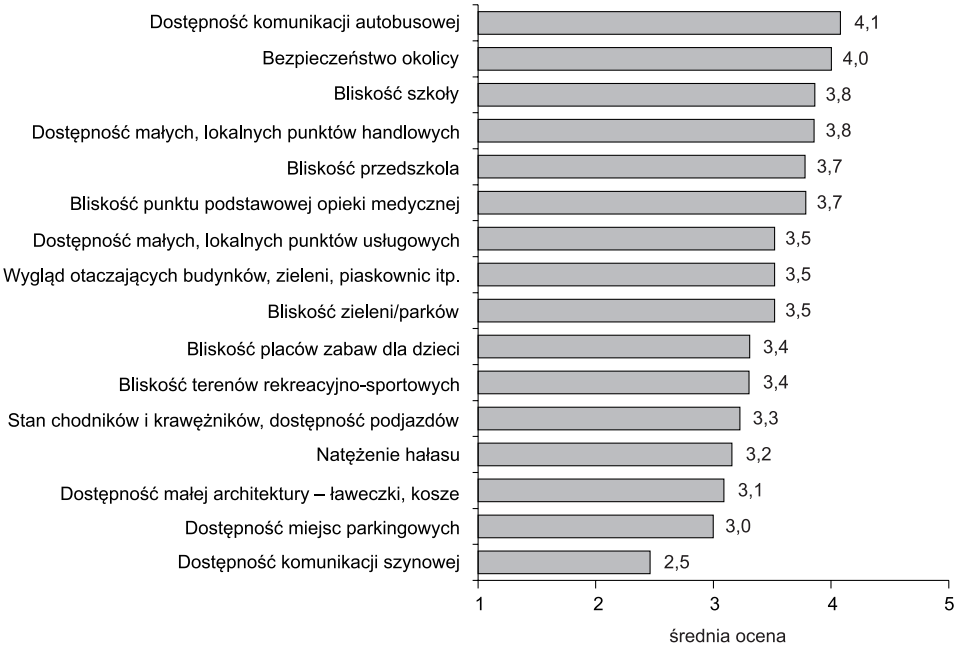


Ryc. 234. Swarzędz – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 235. Swarzędz – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, największą grupę wśród ankietowanych tworzą osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (67%). Mniejszy udział mają badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony") lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 16% i 6%). Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (w sumie 6%).



Ryc. 236. Swarzędz – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,5 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność komunikacji autobusowej). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość szkoły, przedszkola, punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności miejsc parkingowych i małej architektury, natężenia hałasu oraz stanu chodników.

4.18.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 83% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (6%) wybrałby lokalizacje poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce na peryferiach miasta (5%) lub w Śródmieściu (4%).

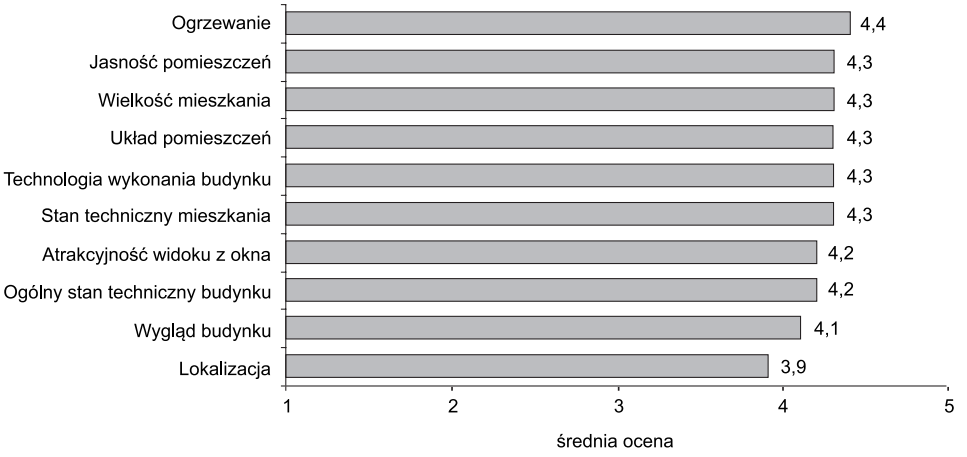
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego (58%) osobną kuchnię wybrałoby 41% badanych.

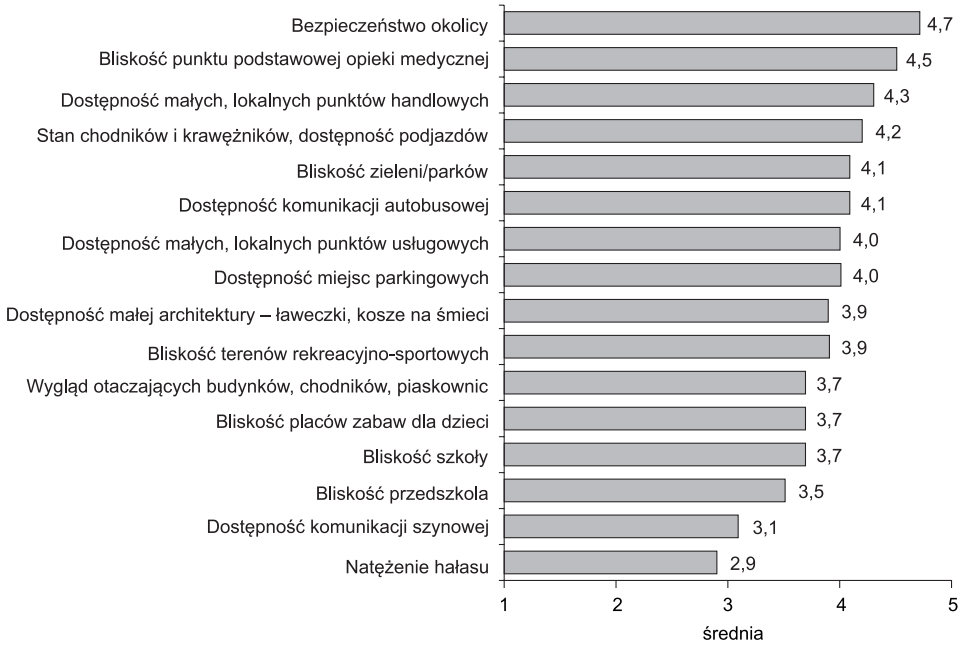
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (58%), dalsze 36% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% – inny rodzaj ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 36% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 16% osób; blisko połowa respondentów (45%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz – zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (76%). 20% nie chciałoby posiadać gazu.

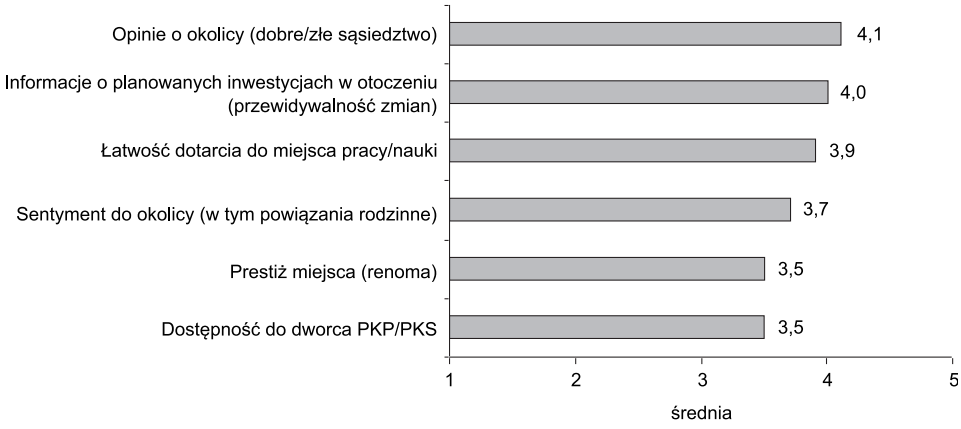


Ryc. 237. Swarzędz – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 238. Swarzędz – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów), jasność pomieszczeń, wielkość i układ mieszkania, jego stan techniczny oraz technologia wykonania budynku.



Ryc. 239. Swarzędz – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) dotyczą bezpieczeństwa okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność punktów handlowych – można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,5 do 4,1. Dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: opinie o okolicy oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (59%). Przeciwnego zdania jest 2% ankietowanych.

66% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 9%, w najbliższym roku do 2 lat –2%, zaś do końca bieżącego roku – kolejne 3%.

4.18.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 59% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na dość niskim poziomie w stosunku do innych gmin, zwłaszcza że ponad 1/3 badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dłuższej perspektywie czasowej. Dla osób, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (70%) byłaby nadal gmina Swarzędz.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Swarzędz, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Odsetek badanych deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest jednym z wyższych wśród badanych gmin. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które kształtują się na średnim poziomie w stosunku do innych gmin, lub udziałem najmu w strukturze własności. Dwie największe grupy wśród respondentów cechują dochody do 3 tys. zł (27%) oraz w granicach 3–5 tys. zł (33%), a zatem większość badanych (60%) nie przekracza progu 5 tys. zł. Dla porównania można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że jedynie 1/4 ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 26% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek bardzo niski. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł aż 28% i jest bardzo wysoki. Struktura zamieszkania jest więc zmienna, a gmina

przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Swarzędz. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (45%) oraz wyższym (38%). Na tle pozostałych gmin ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wyższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością szkoły oraz dostępnością punktów handlowych. Dominacja ocen pozytywnych dotyczy poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem przeważają oceny przeciętne – zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny się pochylić władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście jest on dla mieszkańców tak kłopotliwy, czy też wystarczyłoby zintensyfikować działania, które pozwoliłyby lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformować mieszkańców o tych możliwościach).

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom, jak: dostępność miejsc parkingowych i małej architektury oraz natężenie hałasu. Dwa pierwsze czynniki dotyczą elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Natężenie hałasu to czynnik wpływający negatywnie na komfort zamieszkania i zdrowie mieszkańców i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ewentualnej ich poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz informacja o planowanych inwestycjach. Wskazuje to na istotność komunikacji z mieszkańcami i skutecznej polityki informacyjnej.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ustalono, że 66% respondentów

wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 76 do 125 m^2, 3-, 4- lub 5-pokojowe. Badani oczekują gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z aneksem kuchennym oraz najchętniej kilku łazienek. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 251 do 500 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

4.19. Szamotuły

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

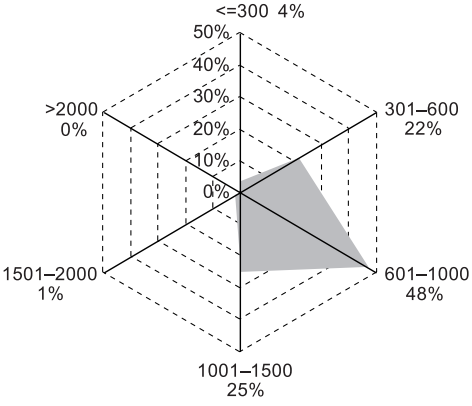
4.19.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Szamotuły 75% stanowiły kobiety, 25% – mężczyźni.

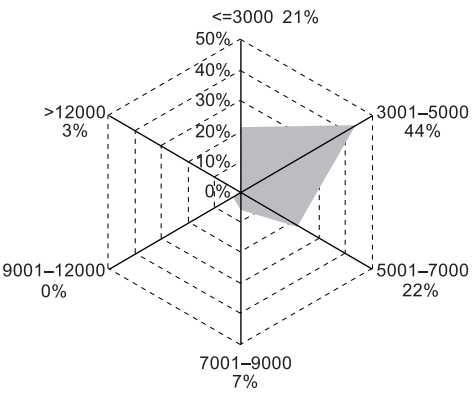
Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 40 do 59 lat (32%) oraz od 30 do 44 lat (26%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 26% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 56% – średnie, zaś 12% – wyższe. 3% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (48%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Mniej badanych (odpowiednio 22 i 25%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł lub że przekraczają 1000 zł – od 1000 do 1500



Ryc. 240. Szamotuły – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 241. Szamotuły – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

zł. 4% badanych zadeklarowało, że wydatki mieszkaniowe nie przekraczają 300 zł miesięcznie.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (44%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł. Druga grupa obejmowała osoby o dochodach na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie (22%). Dalsze 21% respondentów zadeklarowało zarobki nieprzekraczające 3 tys. zł miesięcznie.

Ankietowani na terenie gminy Szamotuły żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 27% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach pięcioosobowych i większych, a 15% – w czteroosobowych. 14% ankietowanych wskazało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Szamotułach zajmuje jedno mieszkanie.

19% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Szamotuły 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (99%) nie podała informacji co do czasu zamieszkiwania w gminie Szamotuły. Średni czas zamieszkiwania w gminie, wyszacowany na bazie pozostałego 1% odpowiedzi, wyniósł 19 lat.

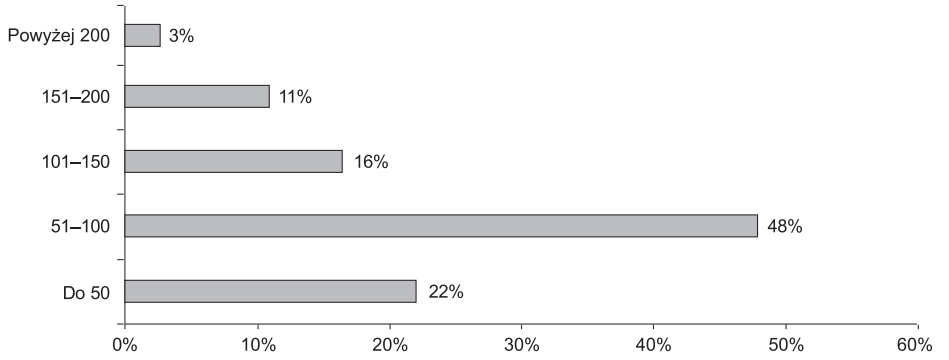
Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Szamotuły aż 70% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 1% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Szamotuły – 80% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Szamotuł, deklarowały takie kierunki, jak Poznań (6%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (11%).

4.19.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Szamotuły nieco ponad połowę stanowią osoby zamieszkujące mieszkania (52%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (48%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (3%).

Ponad połowa (59%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (po 10%) oraz użyczenie (7%). Pozostałe formy (współwłasność ze wskazaniem lub bez wskazania lokalu, brak tytułu własności) nie przekraczają 2%.



Ryc. 242. Szamotuły – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

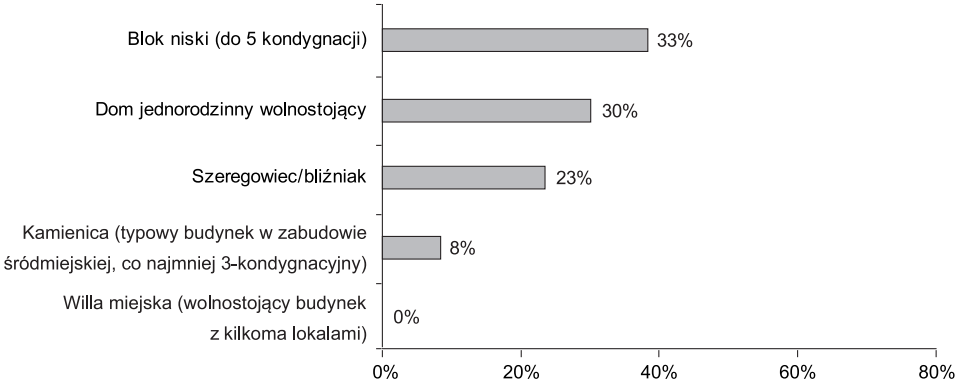
Prawie wszyscy badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają kuchnie jako osobne pomieszczenie (97%).

Wśród ankietowanych ponad połowa (64%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 27% badanych. Jedynie 6% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

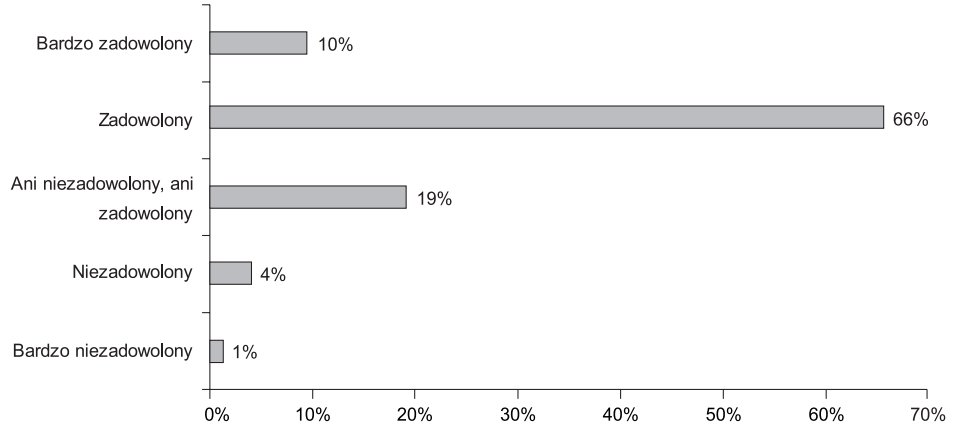
Niewiele ponad połowa respondentów ma centralne ogrzewanie indywidualne (51%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (38%).

Prawie połowa ankietowanych (47%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 25% występuje gaz sieciowy, a 26% nie posiada zasilania gazowego.

Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (38%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (30%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/bliźniak (23%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie kamienica, wskazywana dużo rzadziej – 8%.



Ryc. 243. Szamotuły – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

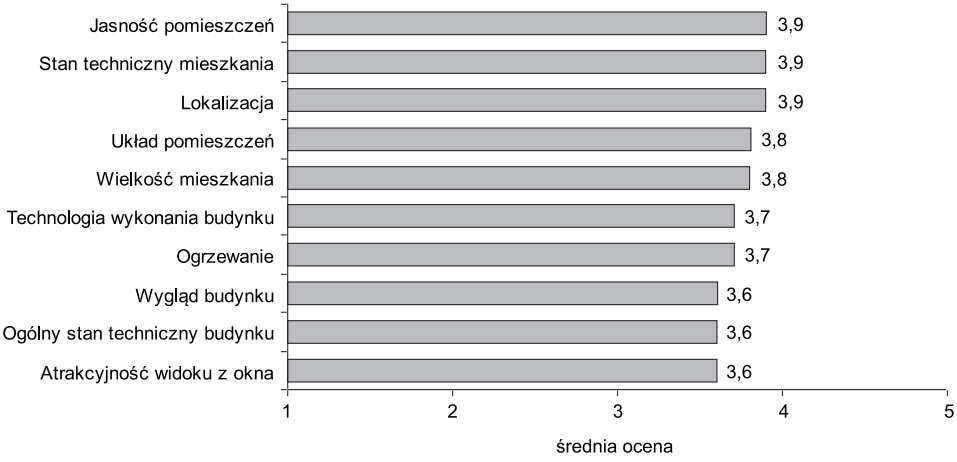


Ryc. 244. Szamotuły – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

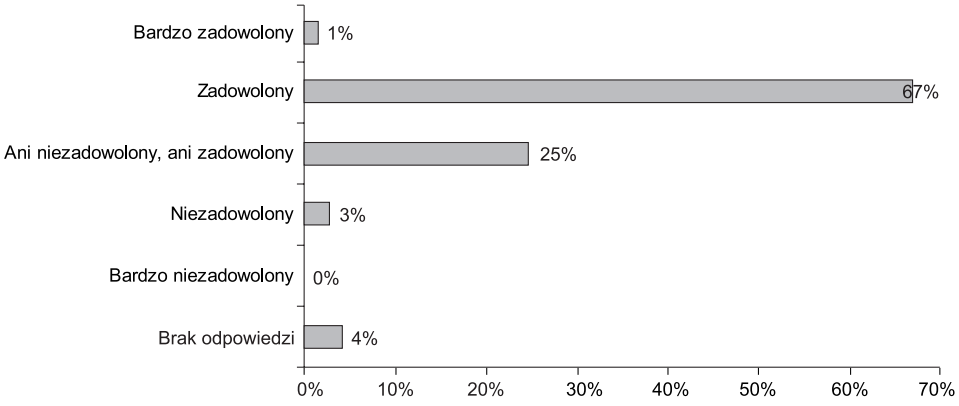
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (52%). W 41% oceniono go jako przeciętny, w 7% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 66% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 10% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,6 (atrakcyjność widoku z okna) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację i stan techniczny mieszkania, jego układ pomieszczeń i wielkość. Najniżej oceniane cechy to atrakcyjność widoku z okna, stan techniczny budynku i jego wygląd.

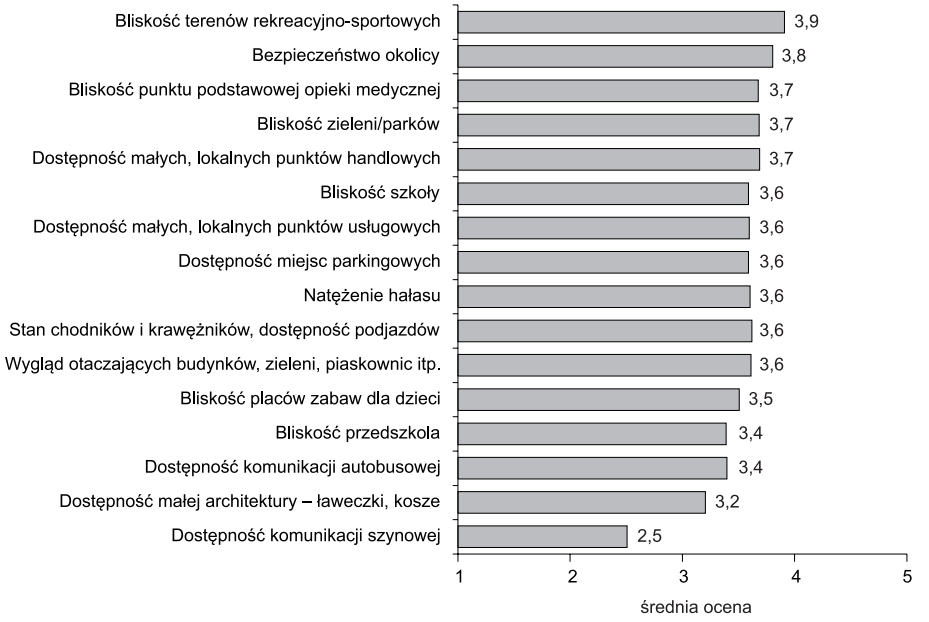


Ryc. 245. Szamotuły – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 246. Szamotuły – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (67%). Mniejszy udział mają badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony") – odpowiedzi takiej udzieliło aż 25% respondentów. Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo zadowolone (odpowiednio 3 i 1%). Żaden nie uznał się za bardzo niezadowolonego.



Ryc. 247. Szamotuły – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,5 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bliskość terenów rekreacyjno-sportowych). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej, zieleni i parków oraz dostępność lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności komunikacji autobusowej i małej architektury, bliskości przedszkola i placów zabaw dla dzieci.

4.19.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 81% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (11%) wybrałby lokalizacje poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce w ścisłym centrum (4%) lub na osiedlach mieszkaniowych (1%).

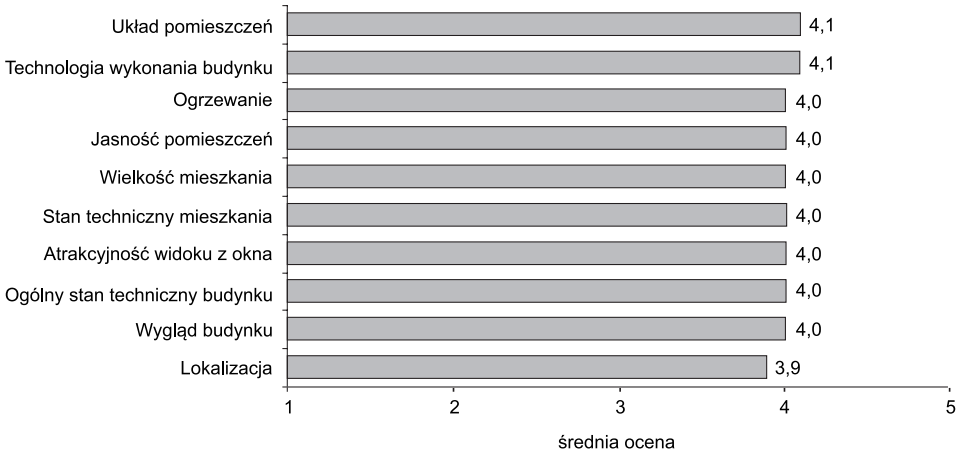
Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (93%), aneks kuchenny wybrałoby 7% badanych.

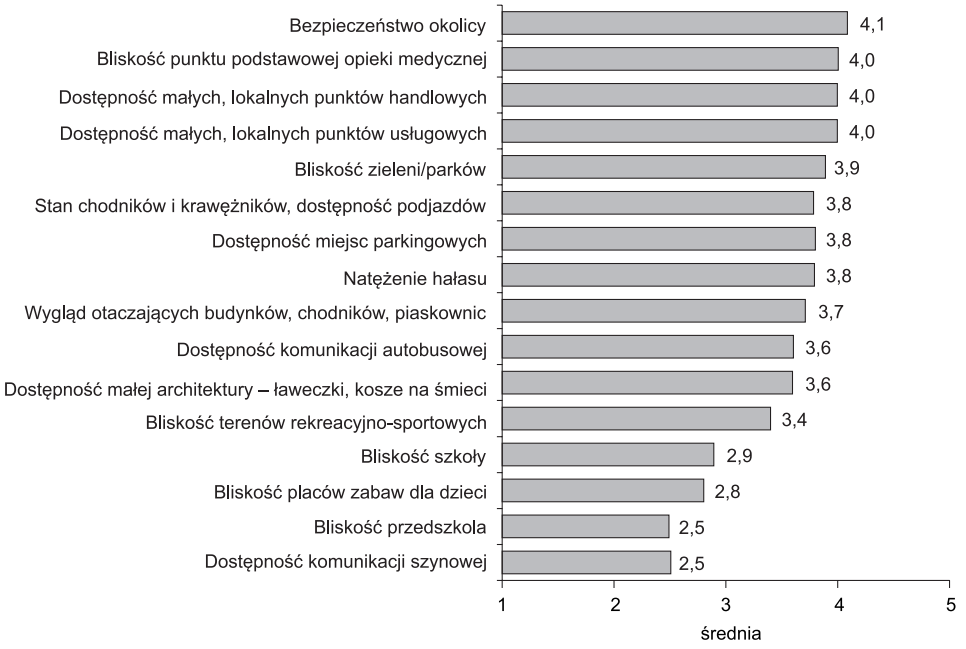
W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie zbiorowe (63%), a 37% – centralne ogrzewanie indywidualne.

W odniesieniu do WC i łazienki 75% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 21% osób; jedynie 3% respondentów wskazało na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałoby gaz sieciowy (78%); 18% nie chciałoby posiadać gazu.

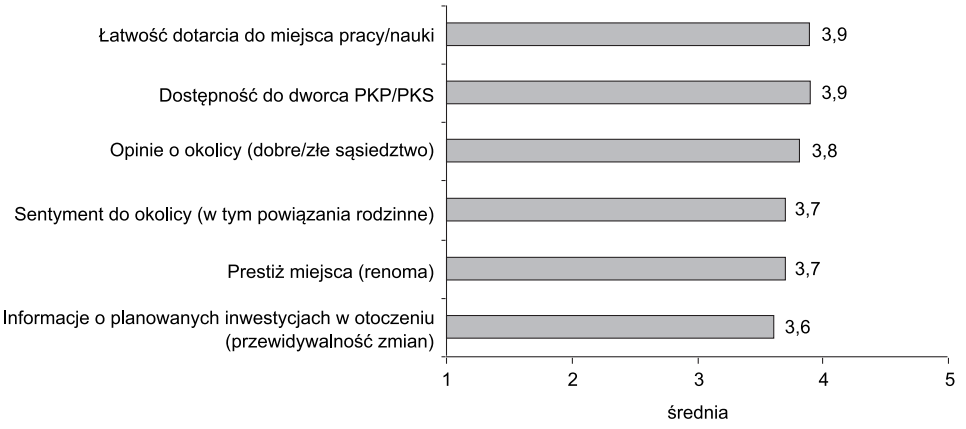


Ryc. 248. Szamotuły – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 249. Szamotuły – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są bardzo wyrównane i oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: układ pomieszczeń i technologia wykonania budynku. Jedyną cechą, która otrzymała średnią ocenę poniżej 4, jest lokalizacja mieszkania.



Ryc. 250. Szamotuły – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania odnoszą się do bezpieczeństwa okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność punktów handlowych i usługowych – można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,6 do 3,9. Dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP/PKS.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (70%). Odmiennego zdania jest natomiast 1% ankietowanych.

74% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 3%, w najbliższym roku do 2 lat –3%, zaś do końca bieżącego roku – jedynie 1%.

4.19.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 70% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na średnim poziomie w stosunku do innych gmin, jednak istotny jest bardzo niewielki udział badanych planujących zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej. Nawet dla osób, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (80%) byłaby nadal gmina Szamotuły.

Bez wątpienia ważne są takie elementy, jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Szamotuły, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Odsetek respondentów deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest jednym z najwyższych wśród badanych gmin. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te są stosunkowo wysokie. Najwyższy wśród pozostałych gmin odsetek respondentów (łącznie z gminą Mosina – 44%) wskazał, że zarobki kształtują się w granicach 3–5 tys. zł, a dalsze 22% – że dochodzą do 7 tys. zł, zatem większość badanych (66%) osiąga dość wysokie dochody. Dla porównania można dodać, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest znacznie mniej korzystny.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Szamotuły. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (26%) oraz średnim (56%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bliskością terenów rekreacyjno-sportowych, bezpieczeństwem okolicy, bliskością punktu podstawowej opieki medycznej, bliskością zieleni i parków oraz dostępnością punktów handlowych. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy szeroko rozumianego poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Spora grupa czynników otrzymała oceny wyższe niż przeciętne – wartości zbliżone do 3,6 punktu i powyżej. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny się pochylić władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność transportu publicznego, w tym komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście jest on tak kłopotliwy dla mieszkańców, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliłyby lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformować mieszkańców o tych możliwościach). Jest to szczególnie ważne ze względu na fakt, że gorsze oceny dotyczyły również dostępności komunikacji autobusowej, kwestia dostępności transportem publicznym wypada więc niekorzystnie.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom, jak: dostępność małej architektury, bliskość przedszkola i placów zabaw dla dzieci. Pierwszy i trzeci z tych czynników dotyczą drobnych elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Kwestia bliskości przedszkola wiąże się z ogólną słabą dostępnością miejsc w punktach opieki przedszkolnej i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ewentualnej ich poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych i usługowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na czynniki, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworca PKP/PKS. Ze względu na oddalenie gminy od centrum metropolii dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ustalono, że 64% respondentów

wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51 do 100 m^2, najchętniej 2-, 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują gazu sieciowego oraz zbiorowego ogrzewania, lokalu z osobną kuchnią oraz toalety oddzielonej od WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 251 do 500 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

4.20. Śrem

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.20.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Śrem 74% stanowiły kobiety, 26% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (27%) oraz od 60 do 69 lat (26%).

Biorąc pod uwagę wykształcenie – 36% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 40% – średnie, zaś 13% – wyższe. 11% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.

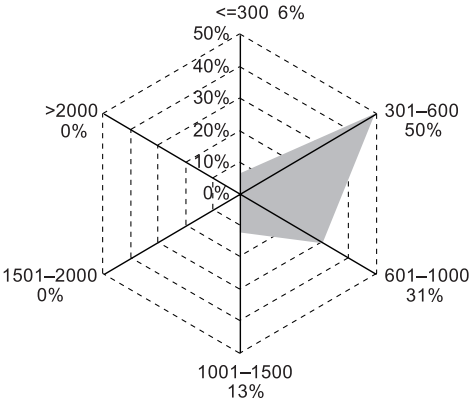
Największa grupa ankietowanych (50%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Kolejną grupę (31%) stanowiły osoby, które wskazały, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. 13% badanych zadeklarowało, że ich wydatki mieszkaniowe przekraczają 1 tys. zł – od 1000 do 1500 zł. U 6% badanych kwota wydatków nie przekracza 300 zł miesięcznie.

W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (61%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Druga grupa (34%) obejmowała osoby o dochodach kształtujących się w granicach 3–5 tys. zł. Dochody na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie zadeklarowało jedynie 3% ankietowanych.

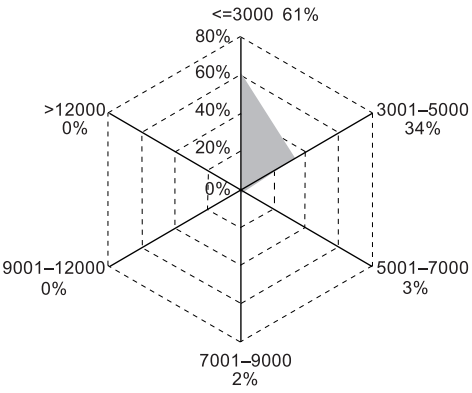
Ankietowani na terenie gminy Śrem żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 29% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych. 19% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 8% – w pięcioosobowych i większych. 15% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Śremie zajmuje jedno mieszkanie.

19% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.



Ryc. 251. Śrem – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 252. Śrem – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

Wśród ankietowanych w gminie Śrem 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że największa grupa badanych (69%) zamieszkuje Śrem ponad 25 lat. Tymczasem nowi mieszkańcy (zamieszkujący gminę do 5 lat) stanowią zaledwie 5% badanych. Średni czas zamieszkiwania respondentów w Śremie wyniósł 38 lat.

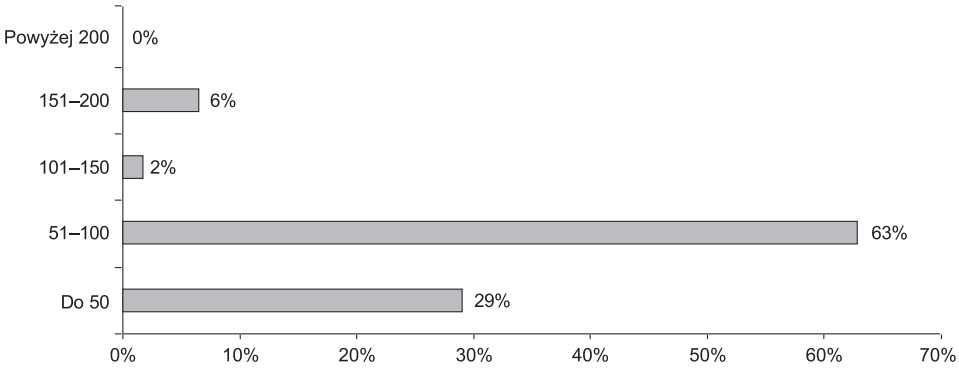
Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Śrem aż 66% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 7% badanych. Warto także dodać, że osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Śrem – 63% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Śremu, deklarowały takie kierunki, jak: Rokietnica i Pobiedziska (po 3%), Dopiewo, Luboń, Suchy Las, Swarzędz i Szamotuły (po 2%), Poznań (14%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

4.20.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Śrem prawie 3/4 stanowią osoby zamieszkujące mieszkania (74%).

Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (63%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni 101–150 m^2 (2%). Żaden z respondentów nie zadeklarował domu/mieszkania powyżej 200 m^2.

Ponad połowa (69%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (7%), spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (3%) oraz przydział na mieszkanie komunalne (2%). Brak tytułu własności deklaruje aż 8% badanych.



Ryc. 253. Śrem – powierzchnia mieszkania/domu (m²)
Źródło: opracowanie własne.

Prawie wszyscy badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają kuchnie jako osobne pomieszczenie (92%).

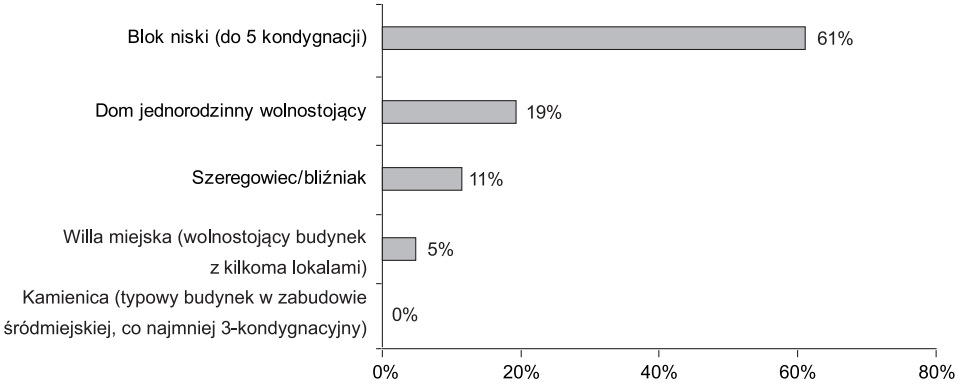
Wśród ankietowanych połowa (50%) deklarowała, że WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią jedno pomieszczenie, podało 44% badanych. 7% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

66% respondentów ma centralne ogrzewanie zbiorowe. 29% badanych zadeklarowało posiadanie centralnego ogrzewania indywidualnego, a 5% pieców.

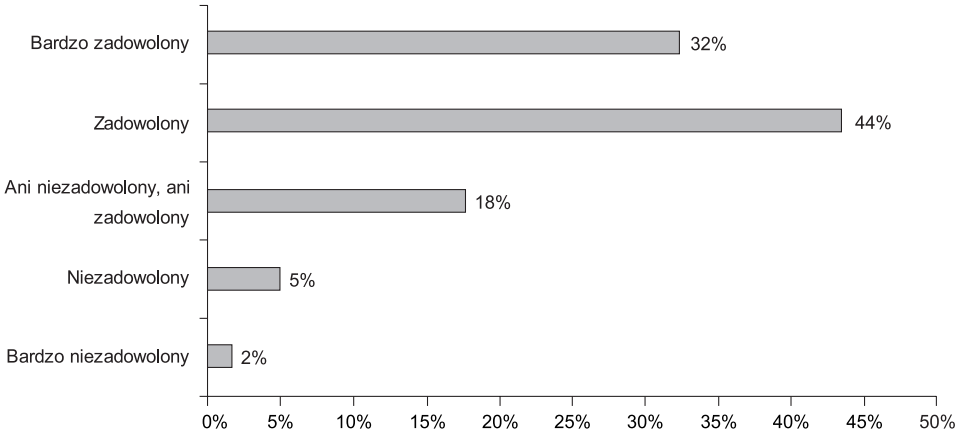
Prawie wszyscy ankietowani (92%) wskazali, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% występuje gaz butlowy.

Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (61%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (19%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/bliźniak (11%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie willa miejska, wskazywana dużo rzadziej – 5%.

Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (76%). W 18% oceniono go jako przeciętny, w 5% jako zły.



Ryc. 254. Śrem – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.

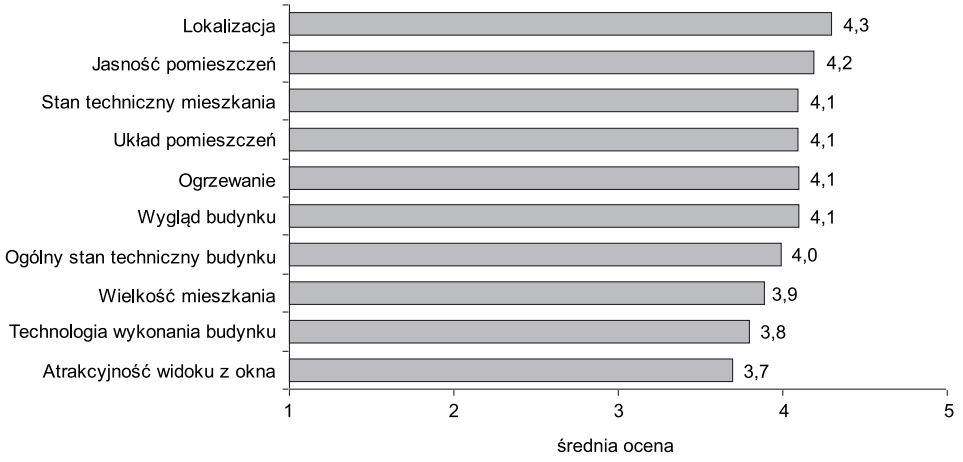


Ryc. 255. Śrem – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

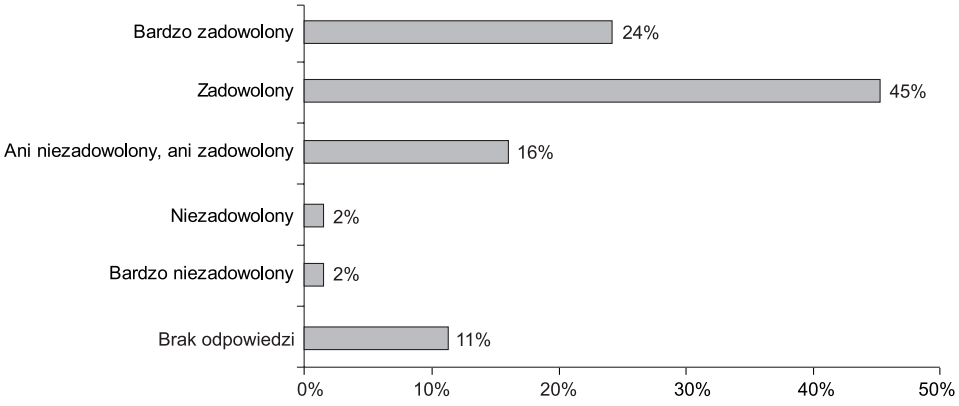
W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 44% badanych zadeklarowało zadowolenie, a dalsze 32% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,3 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność pomieszczeń, stan techniczny mieszkania, układ pomieszczeń, ogrzewanie i wygląd budynku. Najniżej oceniane cechy to atrakcyjność widoku z okna, technologia wykonania i wielkość mieszkania.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (45%). Mniejszy udział mają badani bardzo zadowoleni



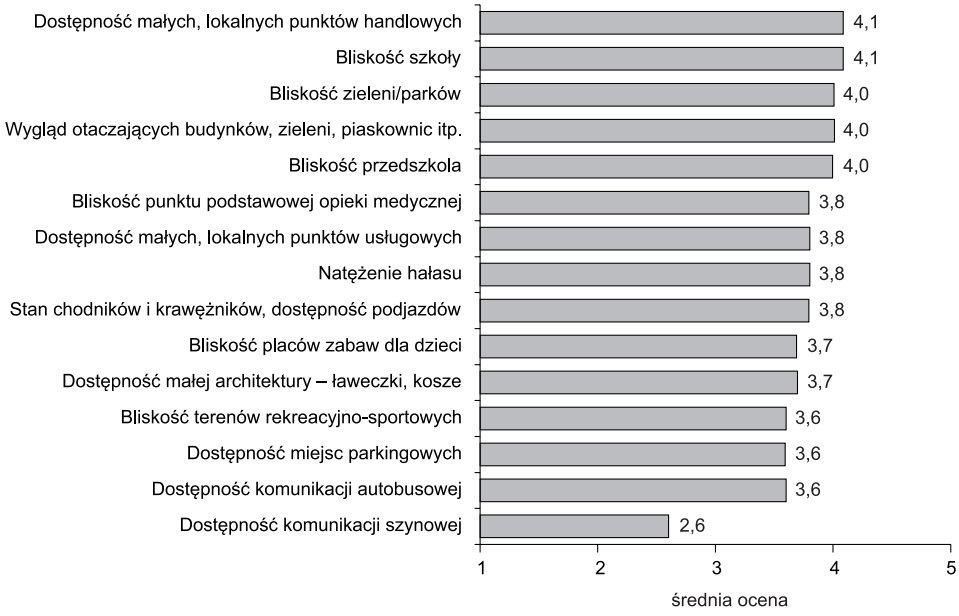
Ryc. 256. Śrem – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 257. Śrem – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

– odpowiedzi takiej udzieliło aż 24% badanych. Odsetek niezdecydowanych („ani niezadowolony, ani zadowolony") wyniósł 16%. Dość niski odsetek badanych stanowią osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (po 2%). Odpowiedzi odmówiło aż 11% respondentów.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,6 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych i bliskość szkoły). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość zieleni i parków, wygląd otaczających budynków oraz



Ryc. 258. Śrem – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

bliskość przedszkola. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności komunikacji autobusowej i miejsc parkingowych oraz bliskości terenów rekreacyjnych.

4.20.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 81% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (13%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania. Poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań zamieszkałoby 3% badanych.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

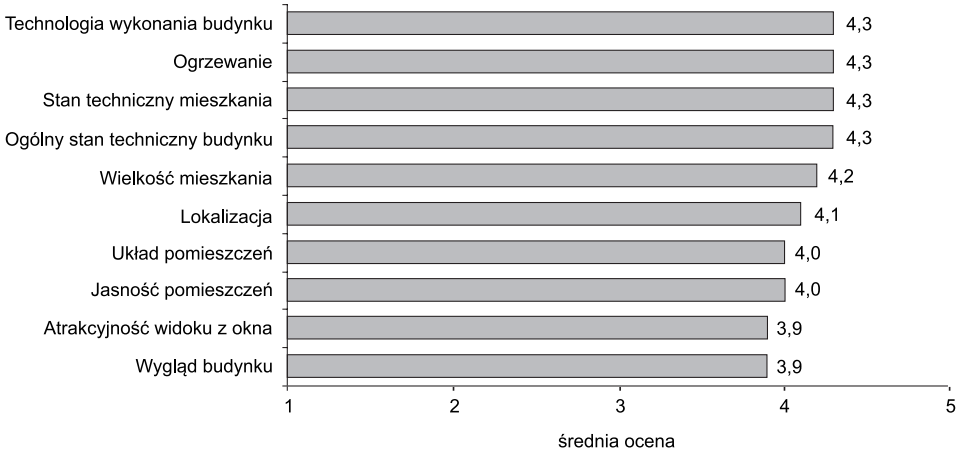
Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (65%), aneks kuchenny wybrałoby 34% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (74%), a 24% – centralne ogrzewanie zbiorowe.

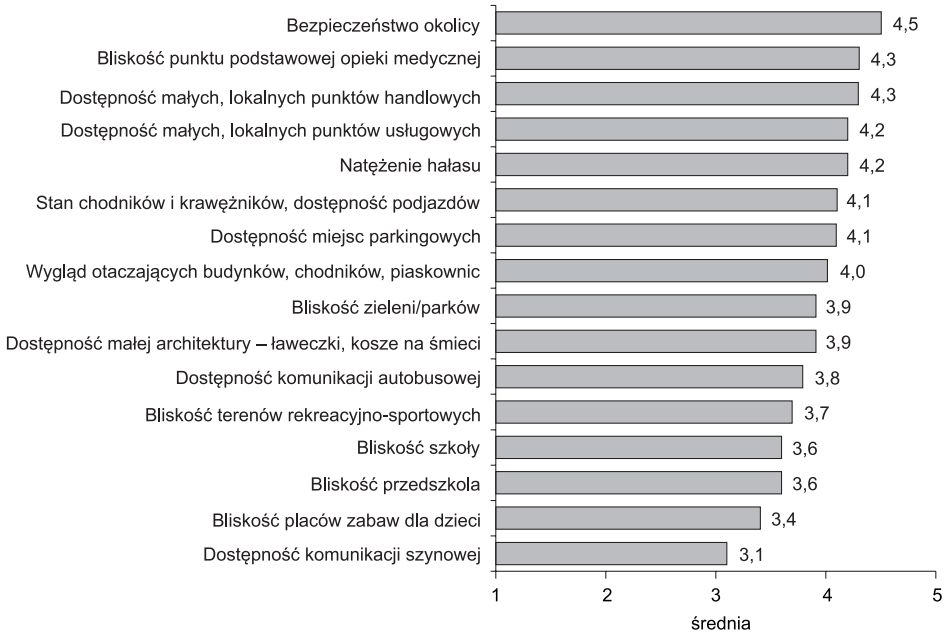
W odniesieniu do WC i łazienki 75% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 21% osób; jedynie 3% respondentów wskazało na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (76%), 7% wybrałoby gaz butlowy.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wyrównane i oscylują nieco powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: technologia wykonania budynku, ogrzewanie, stan techniczny budynku i mieszkania.



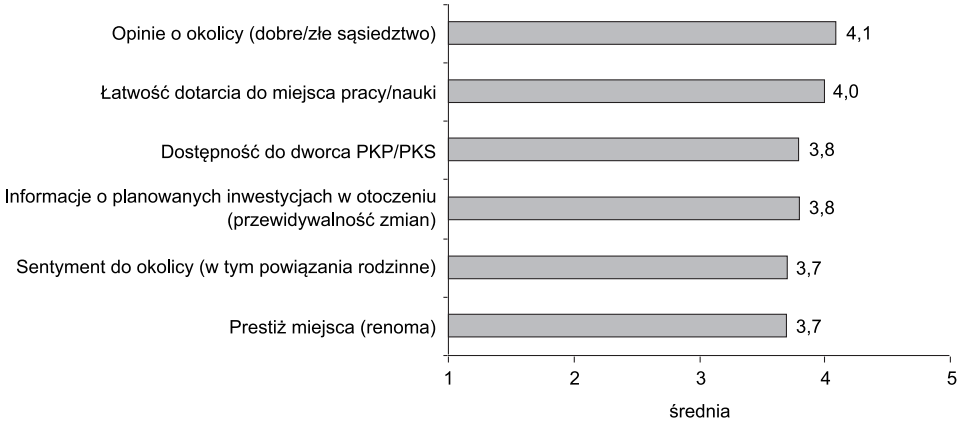
Ryc. 259. Śrem – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 260. Śrem – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

Jedyne cechy, które otrzymały średnią ocenę poniżej 4, to atrakcyjność widoku z okna i wygląd budynku.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania odnoszą się do bezpieczeństwa okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność



Ryc. 261. Śrem – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

punktów handlowych i usługowych – można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,7 do 4,1. Dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: opinie o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (66%). Odmiennego zdania jest natomiast 7% ankietowanych.

68% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (16%) myśli o tym w ciągu najbliższych 3–5 lat. W dłuższej perspektywie czasowej zmianę planuje 11%, a w najbliższym roku do 2 lat – 5% badanych.

4.20.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 66% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie niski w stosunku do innych gmin, zwłaszcza że prawie 1/3 badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej. Nawet dla osób, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (63%) byłaby nadal gmina Śrem.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak koszty: utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Śrem, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do wysokich. Najwyższy wśród pozostałych gmin odsetek respondentów (61%) wskazał, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 34% – że 5 tys. zł, zatem dla prawie wszystkich badanych (95%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest znacznie bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że znacząca większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 69% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł niecałe 5% i można go określić jako niski. Struktura zamieszkania jest więc stabilna, a gmina nie przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Śrem. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (36%) oraz średnim (40%). Na tle pozostałych gmin ogólny

poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z dostępnością punktów handlowych i bliskością szkoły oraz bliskością zieleni i parków, wyglądem otaczających budynków oraz bliskością przedszkola. Można więc powiedzieć, że ankietowani doceniają funkcjonalne i estetyczne zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że prawie wszystkie czynniki oceniono wyżej niż przeciętnie – wartości zbliżone do 3,6 punktu. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny pochylić się władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście jest on tak kłopotliwy dla mieszkańców, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliłyby lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformować mieszkańców o tych możliwościach). Jest to szczególnie ważne ze względu na fakt, że gorsze oceny dotyczyły również dostępności komunikacji autobusowej, kwestia dostępności transportem publicznym wypada więc niekorzystnie.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom, jak: dostępność miejsc parkingowych oraz bliskość terenów rekreacyjnych. Pierwszy z wymienionych elementów jest związany z kwestiami transportowymi, co może oznaczać konieczność przemyślenia polityki transportowej gminy. Drugi wskazuje na problem z dostępnością oferty czasu wolnego, przynajmniej w percepcji badanych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ewentualnej ich poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych i usługowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na elementy, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz opinie o okolicy. Ze względu na nieco większe oddalenie gminy od centrum metropolii oraz niezbyt wysokie dochody mieszkańców, dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ustalono, że 59% respondentów wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51 do 100 m^2, najchętniej 3- lub

4-pokojowe, choć prawie 1/5 (19%) badanych poszukiwałaby mieszkań małych (26–50 m^2). Badani oczekują gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z osobną kuchnią oraz toalety oddzielonej od WC. W odniesieniu do działek – najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 251 do 500 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i co sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

4.21. Tarnowo Podgórne

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury opracowania.

4.21.1. Informacje dotyczące respondentów

Spośród osób ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne 61% stanowiły kobiety, 38% – mężczyźni.

Największe grupy wśród badanych obejmowały osoby w wieku od 30 do 44 lat (25%) oraz od 60 do 69 lat (30%).

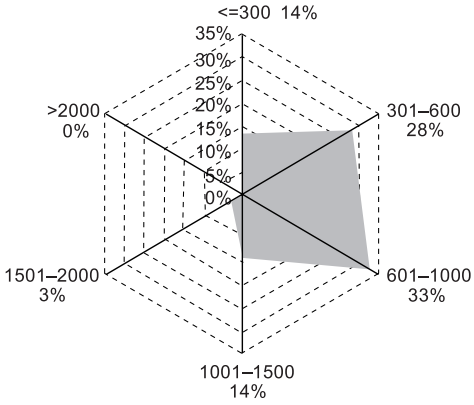
Biorąc pod uwagę wykształcenie – 35% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 36% – średnie, zaś 18% – wyższe. 8% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.

Największa grupa ankietowanych (33%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Kolejną grupę (28%) stanowiły osoby, które wskazały, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. 14% badanych zadeklarowało, że ich wydatki mieszkaniowe kształtują się na poziomie 1000–1500 zł, a u kolejnych 14% kwota ta nie przekracza 300 zł miesięcznie.

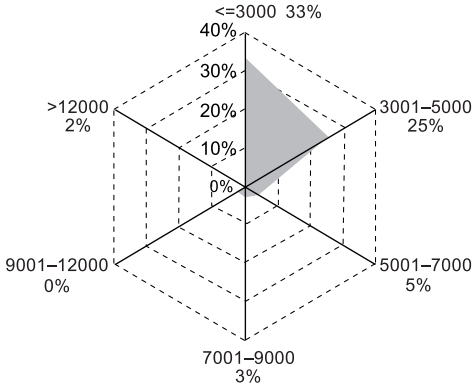
W przypadku dochodów gospodarstwa domowego największą grupę (33%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Druga grupa (25%) obejmowała osoby o dochodach kształtujących się w granicach 3–5 tys. zł. Dochody na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie zadeklarowało jedynie 5% ankietowanych, a u 3% przekraczały one 7 tys. zł. Odmówiło odpowiedzi 32% ogółu respondentów.

Ankietowani na terenie gminy Tarnowo Podgórne żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 27% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 24% – czteroosobowych, a 23% – trzyosobowych. Aż 18% osób wskazało gospodarstwo pięcioosobowe i większe. 9% ankietowanych podało, że funkcjonuje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 95% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Tarnowie Podgórnym, zajmuje jedno mieszkanie, jedynie 4% stanowią dwa gospodarstwa domowe w jednym mieszkaniu.



Ryc. 262. Tarnowo Podgórne – miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 263. Tarnowo Podgórne – zarobki gospodarstwa domowego
Źródło: opracowanie własne.

11% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

Wśród ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że największa grupa badanych (46%) zamieszkuje Tarnowo Podgórne ponad 25 lat. Tymczasem nowi mieszkańcy (zamieszkujący gminę do 5 lat) stanowią 10% badanych. Średni czas zamieszkiwania respondentów w Tarnowie Podgórnym wyniósł 26,5 roku.

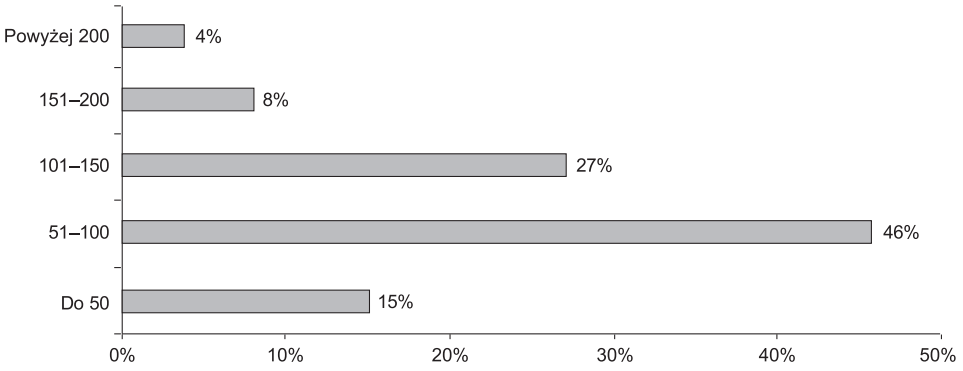
Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Tarnowo Podgórne aż 78% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest niecały 1% badanych. Osoby, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania, w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Tarnowo Podgórne – 91% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei osoby, które wyraziły chęć opuszczenia Tarnowa Podgórnego, deklarowały takie kierunki, jak: Buk i Dopiewo (po niecałym 1%), Poznań (4%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

4.21.2. Obecny stan zamieszkania

Wśród respondentów z gminy Tarnowo Podgórne nieco ponad 3/4 stanowią osoby zamieszkujące domy (76%).

Największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m^2 (46%). Najmniejszy udział mają respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m^2 (4%).

Ponad połowa (57%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (30%), najem (4%), przydział na lokal komunalny (3%). Pozostałe formy



Ryc. 264. Tarnowo Podgórne – powierzchnia mieszkania/domu (m^2)
Źródło: opracowanie własne.

(współwłasność ze wskazaniem lokalu, brak tytułu własności, przydział na lokal komunalny lub socjalny oraz użyczenie) nie przekraczają 2%.

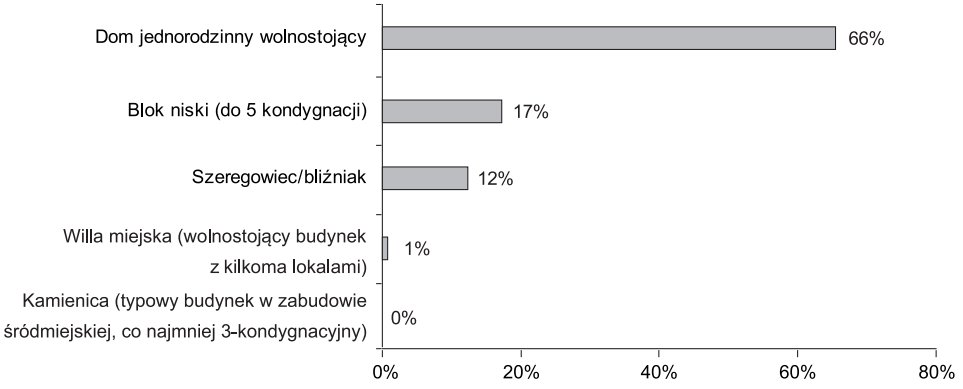
Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (86%).

Wśród ankietowanych 2/3 (67%) deklarowało, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, podało 17% badanych. Kolejne 15% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.

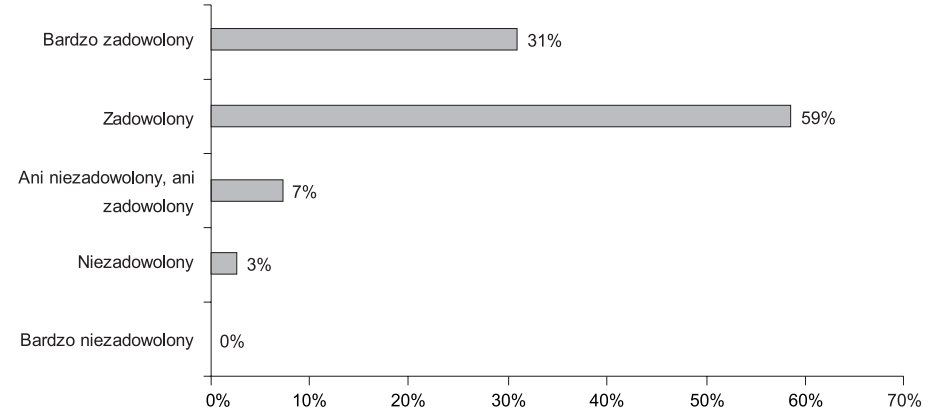
Respondenci najczęściej mają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (42%).

Ponad połowa ankietowanych (64%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 31% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (66%). Drugi w kolejności jest blok niski (17%). Na trzecim miejscu występuje szeregowiec/



Ryc. 265. Tarnowo Podgórne – typ obecnego budynku
Źródło: opracowanie własne.



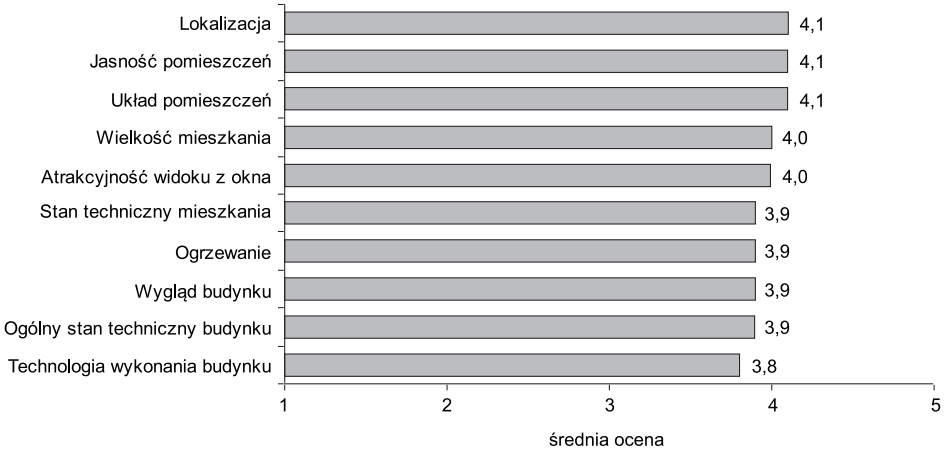
Ryc. 266. Tarnowo Podgórne – ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

bliźniak (12%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie willa miejska, wskazywana dużo rzadziej – 1%.

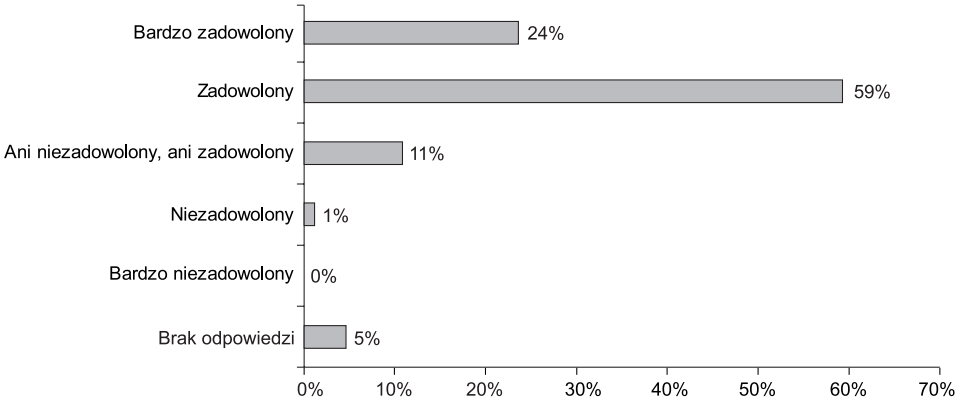
Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (65%). W 30% oceniono go jako przeciętny, w 1% jako zły.

W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu dominują opinie pozytywne – 59% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 31% duże zadowolenie.

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,8 (technologia wykonania budynku) a 4,1 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność i układ pomieszczeń,



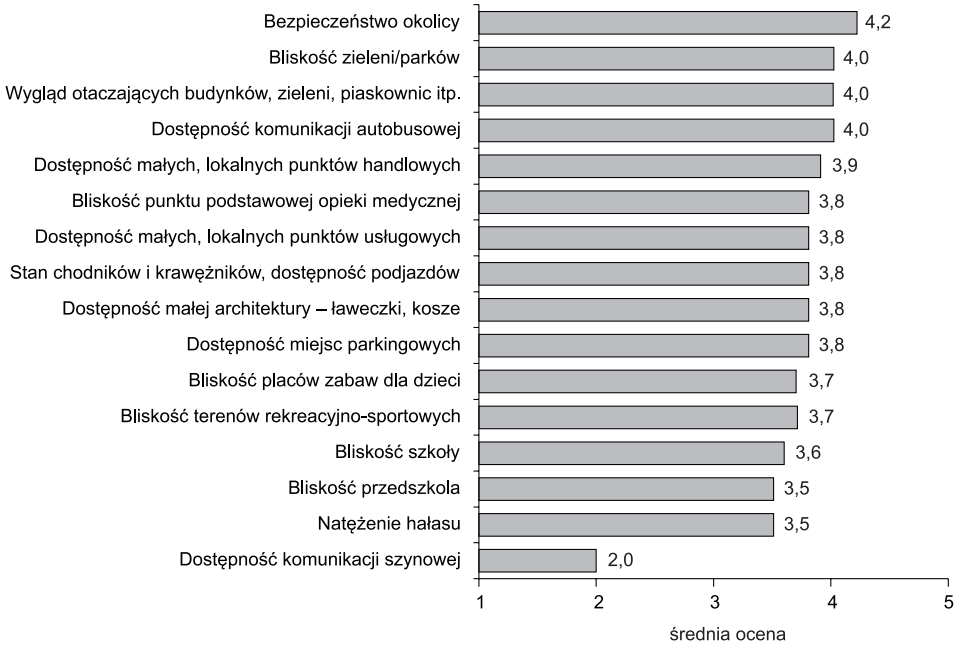
Ryc. 267. Tarnowo Podgórne – średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.



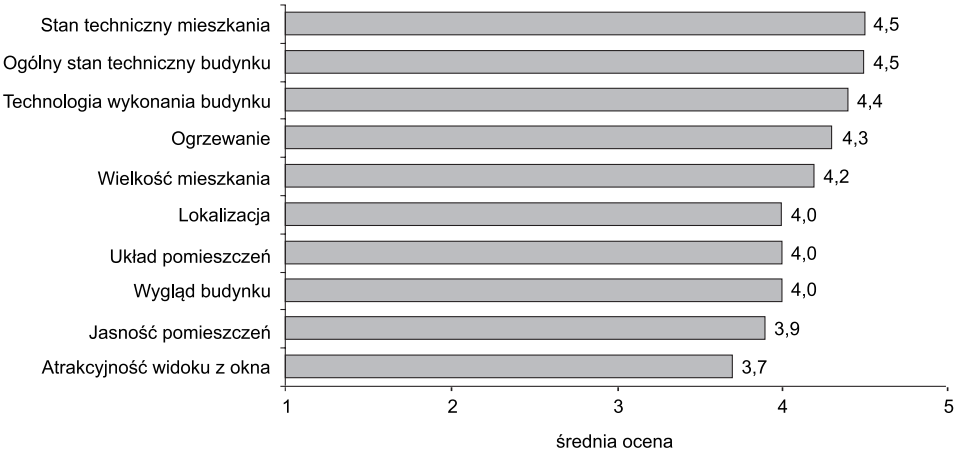
Ryc. 268. Tarnowo Podgórne – ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu
Źródło: opracowanie własne.

wielkość mieszkania i atrakcyjność widoku z okna. Gorzej oceniane cechy to stan techniczny budynku i mieszkania, wygląd budynku i ogrzewanie.

W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony" (59%). Nieco mniejszy udział mają badani bardzo zadowoleni lub niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony") (odpowiednio



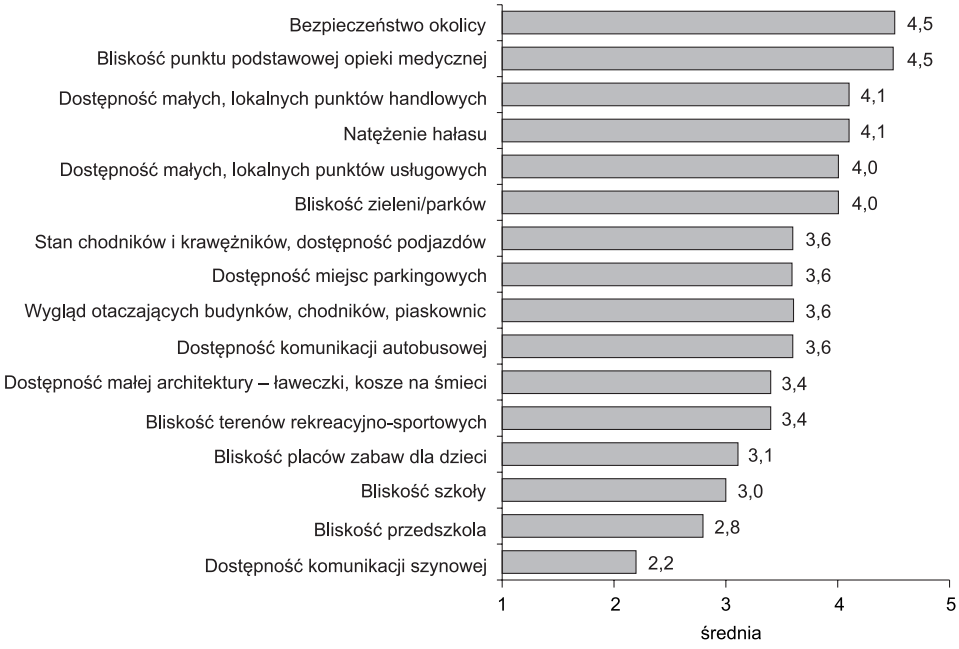
Ryc. 269. Tarnowo Podgórne – średnie oceny cech związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.



Ryc. 270. Tarnowo Podgórne – wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem
Źródło: opracowanie własne.

24% i 11%). Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (w sumie 2%).

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,2 (bezpieczeństwo



Ryc. 271. Tarnowo Podgórne – wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem
Źródło: opracowanie własne.

okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także dostępność komunikacji autobusowej, wygląd otaczających budynków i bliskość zieleni. Gorsze oceny dotyczyły zaś natężenia hałasu oraz bliskości szkoły i przedszkola.

4.21.3. Nowy dom/nowe mieszkanie

Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 93% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wyrażających chęć przeprowadzki w inne miejsca największy odsetek (3%) wybrałby lokalizacje poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania byłoby to miejsce na osiedlach mieszkaniowych (1%), w Śródmieściu (1%), a w ścisłym centrum lub na peryferiach Poznania po niecałym 1% badanych.

Wyposażenie nowego mieszkania/domu

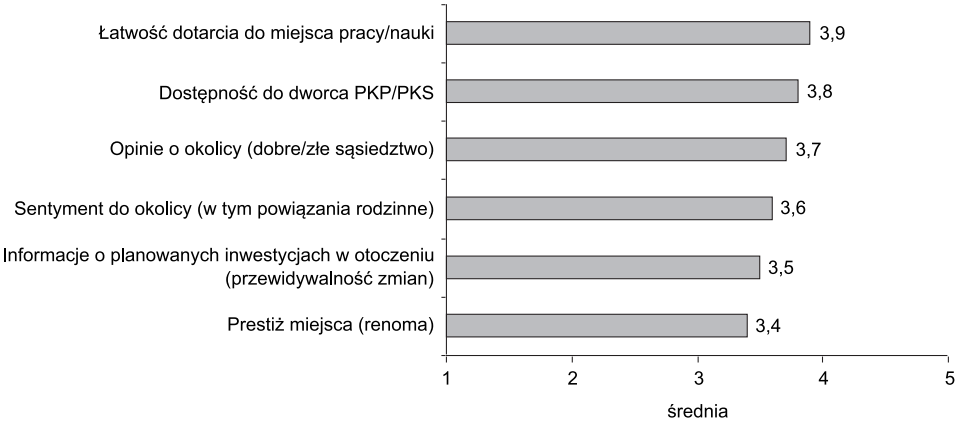
Większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (76%); aneks kuchenny wybrałoby 23% badanych.

W przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (83%), dalsze 16% – centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 1% – inny rodzaj ogrzewania.

W odniesieniu do WC i łazienki 34% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 43% osób; blisko 1/4 respondentów (23%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.

W przypadku wyposażenia budynku w gaz zdecydowana większość badanych wybrałaby gaz sieciowy (93%); 5% wybrałoby gaz butlowy.

W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości dotyczą takich cech, jak: stan techniczny mieszkania i budynku oraz technologia wykonania budynku.



Ryc. 272. Tarnowo Podgórne – wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością
Źródło: opracowanie własne.

Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) odnoszą się do bezpieczeństwa okolicy i bliskości punktu podstawowej opieki medycznej. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to dostępność punktów handlowych oraz natężenie hałasu – można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,4 do 3,9. Dla ankietowanych relatywnie ważne są takie elementy, jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP i PKS.

Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (78%). Odmiennego zdania jest natomiast mniej niż 1% ankietowanych.

85% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (12%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3–5 lat – 1%, w najbliższym roku do 2 lat –2%, zaś do końca bieżącego roku – kolejne 1%.

4.21.4. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Tarnowo Podgórne, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy podkreślić fakt, że 78% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, w zdecydowanej większości (91%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Bez wątpienia istotne są takie elementy, jak: koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Tarnowo Podgórne, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te na ogół nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może to być związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. 1/3 respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 25% – że 5 tys. zł, zatem dla ponad połowy osób (58%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że prawie połowa ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – taki czas wskazało 44% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek średni. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 10% i także można go określić jako średni.

Z danych statystycznych wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (35%) oraz średnim (36%). Na tle pozostałych

gmin ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią ocena otoczenia przez ankietowanych oraz ich wymagania co do otoczenia i miejscowości. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z dostępnością komunikacji autobusowej, wyglądem otaczających budynków i bliskością zieleni. Można więc powiedzieć, że ankietowanym podoba się bezpośrednie otoczenie mieszkania lub domu, nie widzą też problemu z dostępnością komunikacyjną. Mimo to jest duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie – wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne nad nimi powinny pochylić się władze lokalne w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej, która w ogóle nie występuje w gminie. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście jest on dla mieszkańców tak kłopotliwy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformować mieszkańców o tych możliwościach). Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom, jak: natężenie hałasu oraz bliskość szkoły i przedszkola. Pierwszy z wymienionych czynników bezpośrednio wpływa na jakość życia, może mieć też konsekwencje zdrowotne dla mieszkańców. Pozostałe dwa wskazują na problem z dostępnością usług wychowawczo-opiekuńczych, przynajmniej w percepcji badanych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów w celu ich ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, są preferencje związane z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji dotyczący miejscowości. Może on wskazywać na elementy, które należałoby wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera szeroko rozumiana dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP i PKS. Ze względu na nieco większe oddalenie gminy od centrum metropolii oraz niezbyt wysokie dochody mieszkańców, dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy planowaniu np. budowy mieszkań należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Ustalono, że 50% respondentów wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51 do 100 m^2, najchętniej 3- lub 4-pokojowe, choć dość duża grupa (14%) poszukiwałaby także mieszkań małych (26–50 m^2). Badani oczekują gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, lokalu z osobną kuchnią oraz łazienki połączonej z WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 501 do 1000 m^2, co zapewne wynika z możliwości nabywczych potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo jednorodzinne.

Zakończenie

Powszechnie podkreśla się, że w ciągu ostatnich 25 lat rynek mieszkaniowy i jego otoczenie ekonomiczne uległy dużym zmianom. Rynek mieszkaniowy rozwijał się szczególnie w dużych miastach, gdzie w ciągu zaledwie kilkunastu lat dokonały się głębokie zmiany strukturalne, które wpłynęły na podaż mieszkań (m.in. struktura inwestorska – pojawiło się na nim wiele nowych podmiotów – deweloperów), ich ceny, a także popyt mieszkaniowy. Z tym zaś związane są potrzeby i preferencje ludzi, mających możliwość wybierania różnych produktów (mieszkań) z rynku pierwotnego (nowych mieszkań) lub wtórnego (tzw. używanych mieszkań). Gruntowne zmiany nie ominęły też rynku poznańskiego, który powiększył swój zasięg przestrzenny – rozwój okolic Poznania, wzrost liczby ludności w gminach podpoznańskich, zainteresowanie inwestorów – co doprowadziło do relatywnie dużego i szybkiego rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zagadnienie potrzeb i preferencji mieszkaniowych to współcześnie bardzo ważny problem, szczególnie dla rozwoju jednostek samorządu terytorialnego oraz polityki przez nie prowadzonej. Autorzy starali się więc nie tylko pokrótce wyjaśnić – we wstępnej części opracowania – podstawy funkcjonowania rynku mieszkaniowego oraz znaczenie mieszkania w kontekście polityki mieszkaniowej, ale także przedstawić źródła danych i informacje istotne w tworzeniu lokalnej polityki mieszkaniowej. W dalszej zaś części zaprezentowali rezultaty prac badawczych – od elementów związanych z budownictwem mieszkaniowym i procesami migracyjnymi na terenie Metropolii Poznań, przez sytuację na rynku mieszkaniowym w Poznaniu i podpoznańskich gminach, do analizy wybranych zjawisk mieszkaniowych na obszarze metropolitalnym. Ostatnia część opracowania zawiera tzw. portrety gmin – opis rezultatów badań preferencji i potrzeb mieszkaniowych w podziale na poszczególne gminy.

Z przeprowadzonych prac wyłania się kilka podstawowych wniosków, a mianowicie:

- W sytuacji wysokiego ujemnego salda migracji w Poznaniu (Poznań stracił w latach 2010–2014 blisko 10 tys. mieszkańców) warto rozważyć wypracowanie koncepcji współpracy pomiędzy wszystkimi gminami wchodzącymi w skład Metropolii Poznań w zakresie szeroko pojętego mieszkalnictwa, bowiem wpływa to na szereg innych dziedzin życia, takich m.in. jak edukacja, rynki pracy, transport.
- Rozwój rynku mieszkaniowego i budownictwa mieszkaniowego wymaga spójnej, długoterminowej polityki przestrzennej, planowanej i realizowanej na ob-

szarze całej Metropolii Poznań, która uwzględniałaby potrzeby zarówno miasta centralnego, jak i gmin.

- Badania wskazują, że najpoważniejszym czynnikiem prowadzącym do migracji z granic administracyjnych miasta jest cykl życia człowieka – w momencie zakładania rodziny wiele par pragnie wychowywać dzieci bliżej natury, w pewnym oddaleniu od miasta. Kolejnym czynnikiem wzmacniającym ten trend jest brak odpowiedniej oferty na rynku mieszkaniowym, w szczególności brak dostępnych cenowo mieszkań o większym metrażu (Andersen 2008, Palicki, Strączkowski 2015, Matusiak in. 2016). Dodatkowo na przedmieściach Poznania lokalizuje się wiele przedsiębiorstw, które pragną obniżyć koszty swojej działalności. Może to powodować przenoszenie się ich pracowników, zwłaszcza w przypadku zatrudnienia w oddaleniu od Poznania. Wysokie koszty życia oraz zakupu mieszkań, charakterystyczne dla dużych miast, są siłą „wypychającą" mieszkańców poza jego granice. Odpowiedzią w zakresie polityki mieszkaniowej są zazwyczaj interwencje na rynku mieszkaniowym polegającym na wprowadzeniu na rynek tańszych lokali komunalnych oraz rewitalizacja i modernizacja budynków przy utrzymaniu relatywnie niskich czynszów, co przyciąga nowych mieszkańców.
- Niezbędny jest także program współpracy z deweloperami, którzy w dialogu z miastem i gminami Metropolii Poznań mogliby podjąć się realizacji pewnych zadań wynikających z nowego kształtu polityki mieszkaniowej i przestrzennej.

Podstawowy cel, jaki przyświecał autorom opracowania, koncentrował się wokół zbadania oraz oceny stanu i kierunków rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań. Dlatego przeprowadzono identyfikację potrzeb i preferencji mieszkaniowych mieszkańców gmin obszaru metropolitalnego. Autorzy wyrażają nadzieję, że przedstawione rezultaty prac przyczynią się do dalszych badań, a także staną się podstawą szerszych dyskusji – zarówno w gronie teoretyków, jak i (a może nawet szczególnie) praktyków, przed którymi stoją konkretne problemy, wyzwania i decyzje (np. inwestycyjne) związane z dziedziną szeroko pojętego mieszkalnictwa.

Literatura

Andersen H.S., 2008. Explanations for counter-urban migrations in Denmark, ENHR Conference in Dublin.

Andrzejewski A., 1987. Polityka mieszkaniowa. PWE, Warszawa.

Borek A., 2009. Gminna polityka mieszkaniowa. Instytut Gospodarki Nieruchomościami.

Bryx M., 2006. Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie. Wydawnictwo Poltext, Warszawa.

Cesarski M., 2013. Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych, 1918–2010, Oficyna Wydawnicza. Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa.

Cymerman R., Hopfer A., 2009. System, zasady i procedury wyceny nieruchomości. Polska Federacja Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych, Warszawa.

Diagnoza przekształceń społeczno-przestrzennych w Poznaniu w latach 2008–2014 ze szczególnym uwzględnieniem Śródmieścia, 2015. Urząd Miasta Poznania, Poznań.

Foryś I., 2011. Społeczno-gospodarcze determinanty rozwoju rynku mieszkaniowego w Polsce. Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego, Szczecin.

Gawron H., 2009. Analiza rynku nieruchomości, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

Gawron H., 2011. Analiza rynku nieruchomości. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

Gawron H., 2012. Potrzeby mieszkaniowe klientów na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania. Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

Gawron H. (red.), 2012b. Housing needs of the local housing market and ways of their satisfaction (research report). Katedra Inwestycji i Nieruchomości Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.

Gawron H., 2016. Tendencje rozwoju poznańskiego rynku mieszkaniowego. Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.

Gawron H., Strączkowski Ł., 2015. Przesłanki uwzględniania czynników jakościowych w badaniach rynku mieszkaniowego, Problemy Rynku Nieruchomości 1. Stowarzyszenie Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, Poznań.

Gawron H., Strączkowski Ł., Mazurczak A., Celka K., 2012. Potrzeby mieszkaniowe na lokalnym rynku nieruchomości mieszkaniowych i sposoby ich zaspokajania (raport z badań ankietowych). Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.

Główka G., 2010. Mieszkaniowy kredyt hipoteczny w Polsce. Oficyna Wydawnicza, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa.

Kozińska D., 1969. Prognoza gospodarstw domowych jako podstawa oceny potrzeb mieszkaniowych, PWE, Warszawa.

Krzeczkowski K., 1939. Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich. Nakładem Związku Miast Polskich, za: M. Bryx, 2001. Finansowanie inwestycji mieszkaniowych, Wydawnictwo Poltext, Warszawa.

Kucharska-Stasiak E., 2016. Ekonomiczny wymiar nieruchomości. Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa.
Kucharska-Stasiak E., Schneider B., Załęczna M., 2009. Methodology for Local and Regional Real Estate Markets. Analyses and Possible Applications of Results. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź.
Kulesza H., Nieciuński W. (red.), 1989. Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju. PWE, Warszawa.
Lis P., 2008. Polityka państwa w zakresie finansowania inwestycji mieszkaniowych. Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa.
Lis P., 2011. Cele i instrumenty społecznej polityki mieszkaniowej. [W:] J. Dzieciuchowicz (red.), Współczesne przemiany środowiska mieszkaniowego. Wybrane problemy. Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź, s. 9–28.
Lis P., 2012. Wahania cykliczne rynków mieszkaniowych. Aspekty teoretyczne i praktyczne. Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń.
Ludność, ruch naturalny i migracje w województwie wielkopolskim w roku 2013, 2014. GUS, Poznań.
Matusiak M., Palicki S., Strączkowski Ł., 2016. Diagnoza potrzeb mieszkaniowych. Interpretacja badań ankietowych pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków. Opracowanie wykonane przez Spółkę Celową Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o. na zlecenie Urzędu Miasta Poznania, Poznań.
Mruk H. (red.), 2003. Analiza rynku. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
Muczyński A., 2011, Gospodarowanie gminnymi zasobami lokalowymi z perspektywy polityki mieszkaniowej. Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości, 19, 2, s. 7–28.
Narodowy Program Mieszkaniowy, 2016. Ministerstwo Infrastruktury i Budownictwa, Warszawa.
Nowacki P., 1996. Rola developera w procesie inwestycyjnym. [W:] H. Gawron (red.), Kierunki doskonalenia procesu inwestycyjno-budowlanego. Zeszyty Naukowe – Seria I, 231. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Poznaniu, Poznań.
Nykiel L., 2008. Rynek mieszkaniowy w Polsce. Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
Nykiel L., 2011. Sytuacja mieszkaniowa i rozwój rynku mieszkaniowego. Fundacja na Rzecz Kredytu Hipotecznego, Warszawa.
Obrót nieruchomościami w 2011 r., 2012. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Obrót nieruchomościami w 2012 r., 2013. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Obrót nieruchomościami w 2013 r., 2014. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Obrót nieruchomościami w 2014 r., 2015. Informacje i opracowania statystyczne. Główny Urząd Statystyczny, Warszawa.
Palicki S. Strączkowski Ł., 2015. Analiza rynku nieruchomości mieszkaniowych w Poznaniu i gminach podpoznańskich. Opracowanie wykonane przez Spółkę Celową Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o. na zlecenie Urzędu Miasta Poznania, Poznań.
Raport o sytuacji na rynkach nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2013 roku, 2014. Departament Stabilności Finansowej we współpracy z Oddziałami Okręgowymi, Warszawa.
Rącka I., 2016. Rynek nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Mps.

Rekomendacja J dotycząca zasad gromadzenia i przetwarzania przez banki danych o nieruchomościach, 2012, Komisja Nadzoru Finansowego, Warszawa.
Stachura E., 2007. Marketing na rynku nieruchomości. Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa.
Strączkowski Ł., 2009. Preferencje nabywców mieszkań na lokalnym rynku mieszkaniowym w Poznaniu, [W:] H. Henzel (red.), Ryzyko w działalności inwestycyjnej. Aspekty teoretyczne i praktyczne. T. II. Prace Naukowe Akademii Ekonomicznej im. Karola Adamieckiego w Katowicach. Wydawnictwo Akademii Ekonomicznej w Katowicach, Katowice.
Strączkowski Ł., 2012. Ocena zapotrzebowania na mieszkania o podwyższonym standardzie na poznańskim rynku nieruchomości. [W:] M. Trojanek, Ł. Strączkowski (red.), Z prac Katedry Inwestycji i Nieruchomości. Aktualne problemy rynku nieruchomości w Polsce. Zeszyty Naukowe 231, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań.
Trojanek M., Trojanek R., 2012. Nabywcy na poznańskim rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach, 2010 – III kw., 2011 r. – wstępne wyniki badań. Biuletyn Stowarzyszenia Rzeczoznawców Majątkowych Województwa Wielkopolskiego, 2–3/32–33, Poznań.
Ziółkowska B., 2010. Stan i sposoby niwelowania dysproporcji w zakresie poziomu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych w Polsce i UE. De Doctrina Europea. Roczniki Instytutu Europeistyki, r. 7.
nbp.pl
otodom.pl
rynekpierwotny.pl
stat.gov.pl
zbp.pl

Biblioteka Aglomeracji Poznańskiej to seria wydawnicza poświęcona problemom rozwoju obszarów silnie zurbanizowanych w Polsce i za granicą. Autorzy serii przybliżają mechanizmy funkcjonowania aglomeracji miejskich oraz koncepcje i metody stosowane w ich badaniach. Biblioteka ma charakter interdyscyplinarny, w kolejnych zeszytach serii przedstawiane są zagadnienia z zakresu nauk przyrodniczych, ekonomicznych, społecznych i technicznych. W aspekcie praktycznym to forum diagnozowania i wyznaczania kierunków rozwoju obszarów wielkomiejskich, stanowiące merytoryczną podstawę dla działań strategicznych i planistycznych.



Rynek mieszkaniowy stanowi specyficzny segment rynku nieruchomości. Mieszkania pełnią bowiem wiele istotnych funkcji – służą życiu, podtrzymaniu egzystencji, pracy, zapewniają bezpieczeństwo, realizację podstawowych potrzeb gospodarstw domowych. Mogą być także dobrem, które ukazuje czy potwierdza pewien prestiż społeczny, albo stać się przedmiotem krótko- lub długoterminowego inwestowania. Nie ulega wątpliwości, że mieszkania są także podstawowym składnikiem majątku rodzin, a ich znaczenie w rozwoju społeczno-gospodarczym traktuje się na tyle poważnie, że pozostają w obszarze zainteresowania nie tylko władz na szczeblu centralnym, ale i lokalnym.

W książce przedstawiono wyniki badań, których główny cel polegał na ocenie stanu i kierunków rozwoju mieszkalnictwa w Metropolii Poznań. Dodatkowo jednym z celów szczegółowych była identyfikacja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Poznania i gmin obszaru metropolitalnego. Rezultaty prac badawczych upoważniają do stwierdzenia, że konieczna jest długookresowa współpraca całego obszaru metropolitalnego, która pozwoli skutecznie reagować na dynamicznie zmieniające się potrzeby i preferencje mieszkańców regionu. Jednocześnie stanowią też przyczynek do dalszych badań. Powinny stać się podstawą szerszych dyskusji zarówno w gronie teoretyków, jak i (może nawet szczególnie) praktyków, przed którymi stoją konkretne problemy, wyzwania i decyzje (np. inwestycyjne) związane z dziedziną szeroko pojętego mieszkalnictwa.

CBM

POZnań metropolia

Bogucki WYDAWNICTWO NAUKOWE

ISBN 978-83-7986-151-4