

ŚRODOWISKA
MIESZKANIOWE
WROCŁAWIA W OGLĄDZIE
SOCJOLOGICZNYM

dr Iwona Borowik Instytut Socjologii UWr.

Środowiska mieszkaniowe Wrocławia w oglądzie socjologicznym

Obecnie polskie miasta znajdują się w procesie wielopłaszczyznowej zmiany, przechodząc z okresu mocno zideologizowanego miasta socjalistycznego w urynkwiony okres miasta kapitalistycznego (postsocjalistycznego). Konsekwencje owego procesu: przestrzenne, społeczne, kulturowe, ekonomiczne czy estetyczne współtworzą miejski ładu społeczno - przestrzenny, którego wyrazem jest określona organizacja i struktura społeczno - przestrzenna miast. Z racji podjętego tematu wpisanego w opracowywanie strategii rozwoju miasta rozważaniom poddany zostanie istotny element organizacji i struktury społeczno – przestrzennej Wrocławia, jakim są środowiska mieszkaniowe, a szerzej patrząc - kwestia mieszkaniowa, która dotyczy zaspokajania fundamentalnych potrzeb mieszkańców, stanowi podstawowy czynnik organizujący oraz napędzający funkcjonowanie i rozwój miasta. Wiąże się również z **permanentnie występującymi zjawiskami: niedoborem zasobów mieszkaniowych, degradacją i dekapitalizacją istniejących oraz napływem heterogenicznej społecznie ludności do miasta.**

Środowisko mieszkaniowe - rozumienie

- **Środowisko mieszkaniowe/habitat** rozumiane jako całokształt rozmaitych elementów: przestrzennych, społecznych i kulturowych, które współtworzą obszar codziennych praktyk i doświadczeń człowieka oraz determinują jego postawy jako użytkownika tego obszaru.
- **Miasto jako środowisko mieszkaniowe stanowi strukturę** zorganizowaną w określony sposób społeczno - przestrzenny. To oznacza, iż rozpatrywać je można w sposób stopniowalny, gradacyjny, wychodząc od mieszkania/domu i stopniowo obejmując jego materialno-społeczne otoczenie bliższe i dalsze - już niekoniecznie użytkowane, ale co najmniej percypowane. Mieszkanie/dom i jego najbliższe otoczenie stanowi mikrośrodowisko mieszkaniowe. Mezośrodowisko mieszkaniowe obejmuje zespół mieszkalny, osiedle, dzielnicę, a makrośrodowisko mieszkaniowe - drogi, kanały komunikacji i transportu, całe miasto.

Mieszkanie jako mikrośrodowisko mieszkaniowe może być rozumiane w dwojakim sensie - ekonomicznym i socjologicznym oraz odpowiednio: kwantyfikowalnym i jakościowym. W pierwszym, mieszkanie ujmowane jest jako towar rynkowy, produkt służący zaspokajaniu podstawowych potrzeb mieszkaniowych, gwarantowanych wręcz konstytucyjnie, rozumianych jako schronienie, dach nad głową, lokal użytkowy o określonym, wycenianym metrażu. W drugim znaczeniu, mieszkanie stanowi znaczącą wartość; własność; dobre, odpowiednie miejsce do życia i samorealizacji; podlega ideologizacji, preferencjom, subiektywnemu postrzeganiu; porządkuje stosunek do przestrzeni, wpływa na doświadczenia i nawyki przestrzenne; plasuje właściciela/użytkownika w strukturze społecznej, wyznaczając i symbolizując jego status społeczny i prestiż.

W naszym kraju mieszkanie jest jednym z najbardziej pożądanych dóbr konsumpcyjnych o istotnym

Oczekiwania wobec środowiska mieszkaniowego

- Mieszkaniec miasta oczekuje od oferowanych warunków mieszkaniowych określonych własności i jakości, odpowiadających jego potrzebom i aspiracjom. Na ową jakość składają się poszczególne elementy materialne i społeczne, posiadające własne walory jakościowe, np.: **odpowiednia lokalizacja środowiska mieszkaniowego w przestrzeni miasta i jego skomunikowanie z innymi częściami organizmu miejskiego; kompozycja urbanistyczna, architektura i estetyka budynków, walory funkcjonalne i estetyczne mieszkań; stopień nasycenia infrastrukturą społeczną, handlowo - usługową; występowanie małej architektury, zieleni, miejsc wypoczynku i rekreacji oraz gęstość zaludnienia, skład społeczny mieszkańców, poczucie bezpieczeństwa czy poziom wspólnotowości wyrażający się w więziach sąsiedzkich, lokalnych.**
- Wyznaczając **lokalizację, projektując i budując dobry habitat/środowisko mieszkaniowe należy brać pod uwagę te elementy i wyznaczać standardy dobrego środowiska mieszkaniowego w określonym kontekście społeczno – kulturowym i dla określonych mieszkańców.**
- Siła miasta tkwi w jego heterogeniczności społecznej, kulturowej i przestrzennej. **Zatem więcej rozmaitych podmiotów i aktorów powinno mieć wpływ na różnorodne kształtowanie miejskiego środowiska mieszkaniowego. Potrzeba też więcej różnorodnych (dostępnych dla młodych, starszych, dla osób o zmieniającym się statusie ekonomicznym) mieszkań, nie tyle na własność, co na wynajem oraz generalnie nowej konceptualizacji „kamienic czynszowych”, budownictwa komunalnego nie nastawionego na maksymalizację zysków.**

Zmienne społeczne

- **Im wyższy status społeczny mieszkańców, ich kapitał kulturowy, tym wyższe oczekiwania wobec standardów zamieszkiwania, stopnia zagospodarowania, wygody i estetyki przestrzeni publicznych miejskich środowisk mieszkaniowych.**
- **Rodziny, w których najwyższym poziomem jest wykształcenie wyższe częściej zasiedlają domy, natomiast rodziny, przy co najwyżej zasadniczym poziomie wykształcenia – kamienice. Podobnie rzecz się ma w kwestii sytuacji finansowej gospodarstw domowych.**
- **Wyższe dochody i wyższa samoocena sprzyjają nie tylko posiadaniu mieszkania, ale również jego wynajmowi oraz zaciąganiu zobowiązań hipotecznych na cele mieszkaniowe. Kategoria przeciwstawna to mieszkania spółdzielcze i – w największym stopniu – mieszkania komunalne. W tych dwóch kategoriach mieszkań występują niższe - samoocena i dochody. Twierdzenie to w większym stopniu odzwierciedla jednak sytuację w mieszkaniach komunalnych niż spółdzielczych.**
- **Zmienna dochodu jest najbardziej znacząca i wyraźnie różnicuje możliwości mieszkaniowe wrocławian: w domach nieco częściej mieszkają rodziny o wyższych dochodach, lepiej oceniające swoją sytuację materialną, a w kamienicach – odwrotnie.**

Współzamieszkiwanie

W masowej zabudowie blokowej zjawisko współzamieszkiwania dwóch spokrewnionych gospodarstw rozkłada się w miarę równomiernie. Różnica występuje jedynie pomiędzy samodzielnymi domami, a kamienicami. W tych pierwszych gospodarstwa „łączone” występują nieco częściej niż gospodarstwa pojedyncze. W kamienicach natomiast jest odwrotnie: nieco częściej zamieszkują w nich rodziny posiadające mieszkanie do wyłącznej dyspozycji. Dom (częściej jednorodzinny i typu „bliźniak” niż „szeregówka”) sprzyja dzieleniu przestrzeni mieszkaniowej z członkami rodziny, którzy się usamodzielnili, ale nie odeszli „na swoje”, a mieszkanie w kamienicy już nie (przy czym średnia wieku członków gospodarstwa domowego jest w obu typach zabudowy taka sama). Sytuacja materialna gospodarstw domowych zamieszkujących domy jest wyższa niż w kamienicach, co przy jednocześnie lepszych warunkach mieszkaniowych (powierzchnia, ilość pomieszczeń) umożliwia dzielenie się przestrzenią. Obiektywny brak mieszkań i ich trudna dostępność to zapewne kwestie, które częściowo tłumaczą zjawisko współzamieszkiwania. Niektóre domy, ze względu na swoje duże rozmiary wymuszają takie współdzielenie i współzamieszkiwanie, nawet po usamodzielnieniu się dzieci. Natomiast niski standard czy substandard warunków mieszkalnych w wielu mieszkaniach w kamienicach wymuszać może z kolei kierunek odwrotny – chęć wyprowadzenia się i zamieszkania na swoim. **Zatem od lat w Polsce, podobnie we Wrocławiu, prawie 1/3 mieszkań jest współzamieszkiwanych przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe, co pokazuje, iż kwestia mieszkaniowa (liczba mieszkań nie jest równa liczbie samodzielnych gospodarstw domowych)**

Wielkość mieszkania

- Wielkość zajmowanego mieszkania i jej ocena mają wpływ na poczucie dobrostanu oraz satysfakcji z miejsca zamieszkania. Przede wszystkim jednak jest ona wynikiem dostępności ekonomicznej posiadacza/najemcy oraz możliwości utrzymania mieszkania w dłuższym okresie czasu. **Ponad 50% mieszkań badanych wrocławian jest średniej wielkości, tzn. ich powierzchnia mieści się w przedziale 45 - 65 m². Większość (ponad 80%) zasobów mieszkaniowych stanowią lokale dwu- i trzypokojowe. Większe powierzchniowo (mniej więcej dwukrotnie) są mieszkania położone w budynkach jednorodzinnych.** Przy dominujących małych gospodarstwach domowych - dwu i trzyosobowych (łącznie 66%) wielkość mieszkań może być wystarczająca. Co prawda, nie daje ona użytkownikom dużej swobody przestrzennej, nie uczy dobrych doświadczeń i nawyków przestrzennych, ale nie jest też patologią przestrzenno - mieszkaniową (ona zaczyna się, gdy w niewielkich lokalach funkcjonują co najmniej dwa gospodarstwa domowe lub na osobę przypada 12 metrów kwadratowych powierzchni).
- Współcześnie nie buduje się więcej większych mieszkań, niż to miało miejsce w okresie normatywowanego masowego budownictwa socjalistycznego. Tylko dość niekorzystne wskaźniki ekonomiczne i demograficzne (wiek, struktura rodziny), wysoki koszt metra kwadratowego mieszkania czy też najmu, utrzymania dużego mieszkania, starzenie się społeczeństwa, niska dzietność itp. oraz zamieszkiwanie głównie starych zasobów mieszkaniowych, sprawiają, że powierzchnia mieszkań wydawać się może ich użytkownikom relatywnie wystarczająca. Ponadto, *„różnice w wielkości mieszkań widoczne są również poprzez sytuację prawną danego mieszkania. Mieszkania własnościowe, bez względu na obciążenia hipoteczne, mają większą powierzchnię i więcej pokoi, niż mieszkania o innym statusie własnościowym. Jest to efektem z jednej strony polityki prywatyzacji mienia komunalnego i spółdzielczego, polegającej na najszybszym wykupie mieszkań o największej powierzchni przez dotychczasowych użytkowników, z drugiej strony pochodną działań inwestorów, szczególnie indywidualnych, którzy podejmując się inwestycji, decydują się na budowę większego mieszkania i domu. Nieco inaczej sytuacja wygląda w przypadku deweloperów, którzy ze względu na zaostrenie polityki kredytowej banków oraz jednocześnie wysoka cena jednego metra kwadratowego powierzchni*

Zadowolenie ze środowiska mieszkaniowego

- **Wrocławianie wynajmujący mieszkania na wtórnym rynku są najmniej zadowoleni z posiadanego mieszkania. Znaczny udział kosztów najmu w budżetach gospodarstw domowych powoduje też konieczność ograniczania oczekiwań estetycznych i funkcjonalnych przy poszukiwaniu mieszkania. Nie daje też satysfakcji z posiadania mieszkania lub jego obietnicy (czyli własności odroczonej w przypadku mieszkań hipotecznych).** Aczkolwiek ta ostatnia kategoria własności daje jednak nieporównywalną satysfakcję, która wynika zapewne ze świeżości wyboru, jak i możliwości jego dokonania w bogatej ofercie mieszkań deweloperskich. Lokatorzy mieszkań obciążonych kredytem hipotecznym są ze swoich mieszkań zadowoleni w największym stopniu, w zadowoleniu tym dominuje postawa nieuwarunkowana żadnymi wątpliwościami, a grupa osób nie potrafiących wyrazić swojego zadowolenia jest najmniej liczna w porównaniu z wszystkimi innymi kategoriami własności.
- Wśród najwyżej ocenianych przestrzeni osiedlowych są i te śródmiejskie, i te peryferyjne: Wielka Wyspa (tradycyjnie uznawana za najlepszy obszar do mieszkania we Wrocławiu), Osiedla Wschodnie, Leśnica, Borek oraz intensywnie rozbudowująca się mieszkaniowo Klecina - Oporów. Natomiast najniżej waloryzowane są peryferyjne Krzyki – Partynice (z masowymi mieszkaniowymi inwestycjami deweloperskimi), Gaj, Grabiszyn - Grabiszynek, Huby oraz Stare Miasto. Stanowią one centralne i śródmiejskie środowiska mieszkaniowe cechujące się niekorzystnymi zmianami struktury demograficznej, znacznym stopniem dekapitalizacji zabudowy mieszkaniowej (jeszcze dziewiętnastowiecznej), oddaleniem od terenów rekreacyjnych (np. parków) i brakiem małej architektury. Takie własności wpływają w znaczący sposób na obniżanie jakości życia mieszkańców, nie pobudzają konsumpcji przestrzenno - mieszkaniowej, kwalifikując te obszary do procesów rewitalizacyjnych (z wyjątkiem Krzyków - Partynic).

Zadowolenie i funkcjonalność

- Badania Diagnozy Wrocławskiej ukazały, że **więcej osób jest zadowolonych, aniżeli niezadowolonych ze swojego miasta, jako całości, porównując je z innymi dużymi miastami**. Zatem Wrocław generalnie jest postrzegany przez większość swoich mieszkańców za dobrą przestrzeń do życia, co buduje poczucie dumy i identyfikacji z miastem, prestiż i markę miasta oraz jego konkurencyjność. Fakt, że **zadowolenie z miasta jako całości jest większe, aniżeli ze swojego mieszkania/domu czy osiedla**, o czym już wcześniej wzmiankowano, pokazuje z kolei, że satysfakcja z miejsca zamieszkania jest wieloznaczna, wielowymiarowa i strukturalna. Pozytywniejsza waloryzacja miasta jako makrośrodowiska wynikać może choćby z różnorodności jego form i ich doświadczania, odświętności pewnych przestrzeni i nieogarnialności całości miasta, jego złożonej symboliki oraz posiadania własnych obrazów miasta. Natomiast własne, albo i nie- mieszkanie czy osiedle związane z codziennością i banalnością bytowania oraz niekoniecznie piękne, zadbane i prestiżowe może nie
- Około 3/4 badanych wrocławian wskazuje na problemy w miejscu najbliższego zamieszkania, które wymagają pilnej poprawy. Skategoryzować je można trojako: **infrastruktura drogowa, stan substancji mieszkaniowej i estetyka przestrzeni**. Część z tych problemów mogłaby zostać rozwiązana w wyniku mobilizacji społecznej - aktywności i współdziałania podjętych przez lokalne zbiorowości. Jednakowoż, ani zauważalny stan integracji społecznej na to nie pozwala, ani „*mechanizmy rynkowe sterujące kształtowaniem obszarów funkcjonalnych w mieście*”. W przypadku bezpieczeństwa **najbezpieczniej wrocławianie czują się w mikrośrodkowisku mieszkaniowym, czyli własnym mieszkaniu/domu, następnie mezośrodkowisku mieszkaniowym, czyli na własnym osiedlu lub ulicy, wreszcie w centrum miasta**.

Podsumowanie

- W przemianach form, statusu i jakości mieszkalnictwa objawiają się tendencje zmian makrospołecznych, których egzemplifikacją jest model przechodzenia z fazy miasta przemysłowego (socjalistycznego) w fazę miasta ponowoczesnego (postsocjalistycznego). Dane Wrocławskiej Diagnozy Społecznej 2014 wyraźnie świadczą, że Wrocław jako struktura społeczno - przestrzenna znajduje się wciąż w procesie zmiany, konstruowania swego ładu społeczno - przestrzennego, a miasto jest szczególnym systemem licznych, splecionych elementów społecznych uwarunkowanych przestrzennie.
- Zmienna dochodu jest najbardziej znacząca i wyraźnie różnicuje możliwości mieszkaniowe wrocławian. Na poziom statusu mieszkaniowego wpływ ma też rodzaj zajmowanej zabudowy mieszkaniowej oraz własność lokalu. Generalnie w stolicy Dolnego Śląska, najlepiej pod względem warunków mieszkaniowych, jakości otoczenia materialnego i społecznego mieszka się w domach (nie zawsze jednak jednorodzinnych).

Podsumowanie

- **Struktura mieszkalnictwa wrocławskiego ukazuje dominację zbiorowego zamieszkiwania.**
- **Wrocławianie (prawie 83% gospodarstw domowych) zajmują lokale w budynkach wielorodzinnych - głównie blokach czteropiętrowych (45.2%), 16.7% w blokach wyższych niż czteropiętrowe - zorganizowanych w osiedla i zespoły mieszkaniowe, 17.1% w kamienicach. Prawie 1/5 gospodarstw domowych mieści się w domach jednorodzinnych.**
- **Zabudowa blokowa jest najbardziej popularna, a ponadto rozszana gęsto w przestrzeni całego miasta. W każdym z wydzielonych rejonów przestrzennych stanowi dominujący typ zabudowy.**

Podsumowanie

- W strukturze comiesięcznych wydatków wrocławian największą część stanowią opłaty związane z utrzymaniem mieszkania - średnio jest to około 800 zł miesięcznie. Jeśli dodać do tych wydatków koszty kredytów hipotecznych czy najmu to widać wyraźnie, iż mieszkanie i jego utrzymanie jest w Polsce cennym dobrem, wartością dostępną osobom o dobrej kondycji ekonomicznej i niezbyt licznej rodzinie.
- Na jakość środowiska mieszkaniowego wpływa subiektywne poczucie bezpieczeństwa (relatywizowane przestrzennie). Generalnie zdecydowana większość badanych osób czuje się bezpiecznie w dolnośląskiej stolicy, zarówno w przestrzeni publicznej, jak i prywatnej. Najbezpieczniej wrocławianie czują się w mikrośrodowisku mieszkaniowym, czyli własnym mieszkaniu/domu, następnie mezośrodowisku mieszkaniowym, czyli na własnym osiedlu lub ulicy, wreszcie w centrum miasta. Za najmniej bezpieczne są uznawane peryferyjnie położone wrocławskie osiedla i dzielnice, czyli po prostu nieznane; parki i skwery oraz dworce kolejowe - a zatem przestrzeń publiczną, ale inaczej zagospodarowaną, mniej uczęszczaną, słabiej oświetloną, z niebezpieczną przestrzenią przejść podziemnych.

Podsumowanie

- Struktura własności mieszkań: ponad 55% badanych posiada mieszkania własnościowe (w tym ok. 10% obciążonych hipotecznie), 25.4% zajmuje mieszkania spółdzielcze, 10.5% komunalne, a nieco ponad 9% wynajmuje mieszkanie od innego właściciela prywatnego.
- Dostępność mieszkań własnościowych, ale również komunalnych i na wynajem jest skorelowana z wysokością dochodów potencjalnych nabywców i najemców (im wyższe dochody, tym większa dostępność mieszkania na własność i na wynajem). Zatem pod względem cech własności mieszkania oraz poziomu dochodów można wskazać na kształtowanie się warstw mieszkaniowych na wzór *housing classes* Rexa i Moore'a: najwyższej i najliczniejszej, jak się okazuje, warstwy mieszkaniowej mieszczan i konsumentów wrocławskich posiadających w pełni własne lokum (często wykupione od spółdzielni czy od miasta) i dysponujących odpowiednią ekonomiczną siłą nabywczą; warstwy właścicieli mieszkań obciążonych hipoteką; *specialite de la maison*, czyli warstwy mieszczan zajmujących mieszkania spółdzielcze; oraz warstwy najemców.

Podsumowanie

- Prawie 1/3 mieszkań we Wrocławiu jest współzamieszkiwanych przez więcej niż jedno gospodarstwo domowe, przy ponad połowie mieszkań badanych wrocławian mieszczących się w przedziale 45 - 65 metrów kwadratowych powierzchni. Większość (ponad 80%) zasobów mieszkaniowych stanowią lokale dwu- i trzypokojowe. Większe powierzchniowo (mniej więcej dwukrotnie) są mieszkania położone w budynkach jednorodzinnych. **Mieszkania własnościowe, bez względu na obciążenia hipoteczne, mają większą powierzchnię i więcej pokoi, aniżeli mieszkania o innym statusie własnościowym.**