

Ewa Kucharska-Stasiak*, Stanisław Wieteska**

PRZYCZYNY I KIERUNKI ZMIANY MIESZKAŃ SPÓŁDZIELCZYCH
W ŚWIETLE OPINII UŻYTKOWNIKÓW

1. Cel, metoda i zakres badań

Pomimo znacznej poprawy warunków lokalowych ludności, problem mieszkaniowy pozostaje nadal w naszym kraju jednym z najbardziej odczuwanych w świadomości społecznej zagadnień społeczno-gospodarczych. Biorąc pod uwagę istniejącą sytuację mieszkaniową i niezaspokojone potrzeby wynikłe z opóźnień rozwoju budownictwa mieszkaniowego, zapewnienie pokrycia najniezbędniejszych potrzeb wymaga znacznego przyspieszenia tempa budownictwa.

Wraz z rozwojem społeczno-gospodarczym kraju występują dążenia do poprawy standardu mieszkaniowego poprzez eliminowanie najgorszych zasobów i modernizację tych, które pozostaną jeszcze przez dłuższy czas w użytkowaniu.

Wydawać by się mogło, że nowo otrzymane mieszkania nie będą w ciągu najbliższych 15-20 lat zamieniane. Tymczasem okazuje się, że użytkownicy nowych zasobów wyrażają chęć polepszenia warunków mieszkaniowych drogą zamiany mieszkań. Zjawisko to nabiera coraz większego znaczenia, czego dowodzą liczne ogłoszenia, oraz listy oczekujących na zamianę lokali w spółdzielniach.

*Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Budownictwa i Inwestycji Instytutu Ekonomiki Produkcji.

**Dr, adiunkt w Zakładzie Ekonomiki Rozwoju Miast Instytutu Polityki Regionalnej.

Problem zamiany mieszkań znalazł się także w programie realizacji zadań wynikających z Uchwały VIII Plenum KC PZPR w sprawie budownictwa mieszkaniowego. Zgodnie z tym programem przewiduje się rozpoznanie problemu oraz wskazanie wniosków usprawniających jego przebieg.

Prezentowane przez nas opracowanie ma na celu przedstawienie przyczyn powodujących zamianę mieszkań. Realizacja założonego celu wymagała szczegółowego rozpoznania w zakresie:

- aktualnego standardu mieszkań przeznaczonych na zamianę,
- życzeń i preferencji ludności motywujących przyczyny zamiany,
- sytuacji rodzinnej osób oczekujących na zamianę.

Niezbędny materiał został zebrany w drodze badań ankietowych¹. Badanie miało charakter bezpośredniego wywiadu z użytkownikami mieszkań. Bezpośredni wywiad przeprowadzany najczęściej w mieszkaniu użytkownika pozwolił na uzyskanie względnie wiarygodnych informacji. Badanie przeprowadzono etapami. W pierwszym etapie wybrano z rejestrów znajdujących się w spółdzielniach mieszkaniowych adresy użytkowników, którzy pragną zamienić swoje mieszkanie. Pod uwagę wzięto jedynie zgłoszenia z lat 1977-1978 oraz częściowo z 1979 roku. W drugim etapie skierowano pod wyżej wspomniane adresy studentów ankietatorów. W trzecim - dokonano opracowania materiału.

Badanie przeprowadzono w miesiącach styczeń-maj 1979 r. we wszystkich dzielnicach Łodzi.

O wyborze terenu przyjętego do badań zadecydowała skala tego problemu. Z danych uzyskanych w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi (tab. 1) wynika, że w latach 1976-1979 nastąpił dynamiczny przyrost wniosków o zamianę mieszkań spółdzielczych - liczba tych wniosków wzrosła z 3965 do 5550 a więc o 40%. Wśród zgłoszeń dominują wnioski dotyczące zamiany mieszkań mniejszych na większe (średnio 90,2-92,2% ogółu wniosków).

¹ Ankieterami byli studenci Studenckiego Koła Naukowego Gospodarki Miejskiej kierunku ekonomiczno-społecznego przy Wydziale Ekonomiczno-Socjologicznym Uniwersytetu Łódzkiego.

T a b e l a 1

Dynamika i struktura wniosków zgłoszonych o zmianę mieszkań

Wnioski o zmianę mieszkań	Liczba wniosków wg stanu na dzień			
	1.1.1976	1.1.1977	1.1.1978	1.1.1979
Ogółem	3965	4953	5335	5550
%	100,0	124,9	134,6	140,0
z mniejszych na większe	3595	4505	4922	5136
%	100,0	125,3	136,9	142,9
z większych na mniejsze	86	100	91	79
%	100,0	116,3	105,8	91,9
na równorzędne	284	348	322	335
%	100,0	122,5	113,3	117,9

Uwaga: Zasięg działania WSM wykracza poza ramy granic miasta Łodzi.

Ź r ó d ł o: Sprawozdania S 11 - ZM z lat 1976-1979 Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

W badanym okresie liczba tych wniosków wzrosła o ok. 43%. Słabnie natomiast dynamika wniosków o zmianę mieszkań większych na mniejsze. Również struktura zrealizowanych wniosków wskazuje, że największy odsetek stanowią zamiany mieszkań mniejszych na większe (tab. 2).

Ogółem liczba dokonanych zamian w stosunku do ogółu wniosków wynosiła w 1976 r. 16,9%, w 1977 r. 15,4%, a w 1978 r. 20,8%. Badania ankietowe przeprowadzono z 314 respondentami. Stanowi to ok. 10% ogólnej liczby zgłoszonych wniosków na terenie łódzkich spółdzielni mieszkaniowych. Badania objęły użytkowników spółdzielczych budynków mieszkaniowych. Nie uwzględniono problemu zamiany mieszkań w starym budownictwie, uznając, że zagadnienie to zasługuje na odrębne opracowanie.

T a b e l a 2

Dynamika i struktura dokonanych zamian mieszkań
w Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi

Struktura zamian	Liczba dokonanych zamian		
	1976	1977	1978
Ogółem*	839	819	1153
%	100,0	97,6	137,4
z mniejszych na większe	699	678	978
%	100,0	97,0	140,0
z większych na mniejsze	16	37	51
%	100,0	231,3	318,8
na równorzędne	124	104	124
%	100,0	83,9	100,0

*Pozycja obejmuje także zamiany w zasobach nie stanowiących własności spółdzielni budownictwa mieszkaniowego. W 1976 r. wynosiły one - 46, w 1977 r. - 92, a w 1978 r. - 89 przypadków.

Ź r ó d ł o: Sprawozdania SM - Zm z lat 1976-1979 Wojewódzkiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łodzi.

2. Konstrukcja ankiety

Ankieta zawiera 60 pytań. Można w niej wyróżnić cztery części.

Pierwsza z nich zetytułowana "ogólna ocena warunków mieszkaniowych" zawiera pytania dotyczące: oceny aktualnie posiadanych warunków mieszkaniowych, czynników wpływających na tę ocenę, wyposażenia mieszkania i wysokości opłat związanych z jego użytkowaniem oraz wysokości kwoty związanej z nabyciem mieszkania.

Druga część ankiety - "metryczka mieszkania" ujmuje: rodzaj własności mieszkania, przynależność do określonej spółdzielni, kategorię mieszkania, rodzaj wyposażenia i wykończenia kuchni, łazienki, pokoi oraz lokalizację mieszkania na terenie Łodzi, dzielnicy, osiedla, w budynku. Uwzględnia także rok otrzymania mieszkania, rozwiązania układu przestrzennego mieszkania, wyposażenie w loggię, balkon, portfener itp. wyposażenie budynku w komórki piwniczne, pralnie, suszarnie i stopień ich wykorzystania.

Kolejna grupa pytań, ujęta w trzeciej części ankiety dotyczy życzeń i preferencji ludności w zakresie poszukiwanego mieszkania. Tutaj znajdujemy wskazówki co do pożądanego rozkładu mieszkania oraz finansowego przygotowania lokatorów do zamiany.

Ostatnia, czwarta część ankiety to "dane o osobach zamieszkujących ankietowane mieszkanie". Dostarcza ona informacji o liczbie osób wspólnie zamieszkujących mieszkanie, wieku dzieci, wykonywanych funkcjach, zajmowanych stanowiskach, przeciętnych zarobkach i posiadanym wykształceniu.

3. Ocena wiarygodności uzyskanych informacji

Interpretacja materiału ankietowego jest rzeczą pozornie łatwą, lecz w rzeczywistości nastrocza wiele trudności. Do najważniejszych z nich należy zaliczyć ocenę wiarygodności danych podawanych przez użytkowników mieszkań. Duży procent odpowiedzi posiada wyraźnie subiektywny charakter. Nie znaczy to jednak, że wszystkie; charakteru takiego nie mają odpowiedzi na pytania dotyczące np. powierzchni użytkowej, liczby pokoi, liczby zamieszkujących osób, kosztu nabycia mieszkania. Jest to jednak tylko niewielka część ogólnej liczby zadanych użytkownikowi pytań.

Subiektywna ocena niektórych zagadnień wynika między innymi z niewymierności wielu cech mieszkania, np. stopnia jego funkcjonalności.

Ogólna analiza zebranych informacji wskazuje na widoczną powściągliwość ankietowanych w trakcie udzielania odpowiedzi na niektóre pytania. Dotyczy to zwłaszcza obecnych warunków mieszkaniowych oraz materialnych. Jednocześnie ujawnianie przez użytkowników nawet najdrobniejszych szczegółów utrudniających użytkowanie mieszkań świadczy o rzetelności i szczerości udzielanych odpowiedzi, a to z kolei pozwala przypuszczać, że zebrany materiał ankietowy jest względnie wiarygodny.

4. Ogólna charakterystyka warunków mieszkaniowych respondentów

Pierwsza część ankiety miała za zadanie przeprowadzenie oceny warunków mieszkaniowych respondentów. Jest to zarazem ocena mieszkań zgłoszonych do zamiany.

W ocenie warunków mieszkaniowych zostały uwzględnione następujące elementy:

- lokalizacja mieszkania,
- przynależność do spółdzielni,
- struktura własnościowa mieszkania,
- struktura mieszkań,
- ocena wyposażenia, wykończenia i rozkładu funkcjonalnego mieszkań,
- dostępność do podstawowych usług osiedlowych.

Największa liczba mieszkań objętych badaniem była usytuowana w dzielnicach: Polesie (33,12%), Bałuty (31,22%), Górna (15,60%), najmniejsza w dzielnicach Widzew i Śródmieście, gdzie przeprowadzono odpowiednio 36 i 27 badań ankietowych.

Ankietowane mieszkania znajdowały się przede wszystkim w osiedlach: Karolew - 14,43%, Zarzew - 9,67%, Retkinia - 14,49%, Teofilów - 11,42% i Dąbrowa - 9,67%.

Większość mieszkań do zamiany znajdowała się w spółdzielniach RSM Polesie (24,20%), RSM Lokator (20,70%), RSM Bawełna (17,20%), Osiedle Młodych (15,61%), LSM (10,51%), Ogniwo (6,69%), ŚDM (1,27%), Przyszłość (0,64%), Nasz Dom (0,32%).

Wśród mieszkań zgłoszonych do wymiany dominują mieszkania lokatorskie (ok. 88%). Mieszkania własnościowe stanowiły nieznaczny procent (ok. 12%).

Biorąc pod uwagę kategorię mieszkań będących w posiadaniu respondentów stwierdzamy, że ok. 53,3% to mieszkania kategorii M-3, 21,0% - mieszkania kategorii M-4, 18,5% - mieszkania M-2. Bardzo nieznaczny procent przypadł na mieszkania M-1 i M-5/6 (odpowiednio: 0,64 i 2,5%). Około 88% mieszkań ankietowanych miało wejście z klatki schodowej. Pozostały procent to mieszkania z wejściem z korytarza.

Większość ankietowanych mieszkań znajdowała się w budynkach 5 i 11-kondygnacyjnych (odpowiednio: 53,5 i 33,43%), ok. 18,47% to mieszkania szczytowe, ok. 18,2% to mieszkania położone na parterze budynku.

Największa liczba ankietowanych mieszkań - ok. 56,0% posiadała balkon, 22,0% - loggię, a tylko 3% portfener. Pozostały procent przypada na mieszkania nie posiadające wymienionych elementów. W ok. 43,3% mieszkań są pokoje przechodnie.

Tabela 3

Położenie mieszkania w osiedlu

Obiekty	Odległość (m)											
	0-100		101-200		201-300		301-400		401-500		501-700	
	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%
Sklep	149	47,45	81	25,80	46	14,65	4	1,27	22	7,01	4	1,27
Pralnia	80	25,48	70	22,29	50	15,92	18	5,73	35	11,15	13	4,14
Poczta	24	7,64	46	14,65	49	15,61	28	8,92	68	21,65	26	8,28
Zakład usługowy	79	25,16	81	25,80	38	12,10	16	5,10	49	15,61	14	4,46

Interesujące były informacje z zakresu standardu wykończenia i wyposażenia mieszkania. Wprawdzie standard spółdzielczych budynków mieszkalnych jest powszechnie znany, to jednak zwróćmy uwagę na niektóre jego elementy. Okazało się, że w 10% mieszkań były tapety na ścianach, pozostały procent to zwykle malowanie klejowe, w prawie 60,0% mieszkań - parkiet na podłogach. Większość mieszkań miało łazienkę z WC łącznie. Około 7% mieszkań posiada ciemne kuchnie oraz wnęki kuchenne. Średnia powierzchnia kuchni z dziennym oświetleniem wynosi ok. 5,3 m². W ok. 10,5% pomieszczeń kuchennych była glazura, w pozostałych malowanie olejne. Przeciętnie, co druga rodzina korzysta z pralni i suszarni znajdujących się w budynku.

Biorąc pod uwagę położenie mieszkania w osiedlu (tab. 3), a więc jego odległość do najbliższego sklepu, pralni i na pocztę, zauważamy, że 47,45% wypowiedzi informowało nas o bliskości położenia sklepu do 100 m. Przeciętna odległość do sklepu, podobnie jak i do zakładu usługowego, wynosi ok. 200 m. Odległość do pralni i poczty średnio wynosi 300 i 500 m.

Przedstawione informacje były przyczyną bardzo zróżnicowanych ocen aktualnych warunków mieszkaniowych respondentów (tab 4).

T a b e l a 4

Ocena aktualnych warunków mieszkaniowych (liczba przypadków i %)

Bardzo dobre	Dobre	Dostateczne	Złe	Bardzo złe	Razem
12	57	146	72	27	314
4,82	18,15	46,0	22,43	8,60	100,00

Okazuje się, że 77% respondentów oceniło swoje warunki mieszkaniowe jako dostateczne, złe bądź bardzo złe. Wśród czynników wpływających na tę ocenę największe znaczenie ma wielkość powierzchni mieszkaniowej (43,8%), następnie rozkład funkcjonalny i położenie mieszkania w budynku - odpowiednio 24 i 14% (tab. 5). Czynniki te były szczególnie podkreślane przez młode małżeństwa, a wiązały się bezpośrednio z powiększeniem się rodziny respondenta (w okresie oczekiwania na mieszkanie). Okazuje

się więc, że standard przestrzenny mieszkania jest podstawowym elementem oceny warunków mieszkaniowych rozwijającej się rodziny.

T a b e l a 5

Czynniki wpływające na negatywną ocenę warunków mieszkaniowych
(liczba przypadków i %)

Wielkość powierzchni mieszkania	Rozkład mieszkania	Wykończenie mieszkania	Wyposażenie mieszkania	Lokalizacja	Inne	Razem
236	129	54	30	76	14	539
43,78	23,93	10,02	5,57	14,10	2,60	100,0

Oceniając wielkość powierzchni mieszkalnej, krytykowano zbyt małą powierzchnię użytkową kuchni, motywując koniecznością posiadania pomieszczenia nie tylko do przygotowania posiłków, ale także do ich przechowywania i spożywania. Wśród innych negatywnych czynników respondenci wymieniali przechodnie pokoje z kuchnią, wspólne WC z łazienką jak i lokalizacja na wyższych kondygnacjach.

Tylko ok. 3% respondentów usiłowało w różny sposób wymóc na inwestorze bądź wykonawcy stan wykończenia i wyposażenia mieszkania przed jego zasiedleniem. Około 75,1% respondentów życzyła sobie "mieć możliwość wyboru" standardu mieszkania przed jego zasiedleniem.

5. Charakterystyka ankietowanych respondentów

Kolejna część pytań ankiety miała na celu zebranie ogólnych informacji dotyczących osób udzielających wywiadu. Wśród odpowiadających 42,33% stanowiły kobiety, 38,24% mężczyźni, a wspólnie (mąż i żona) 19,43%. Głównymi lokatorami ankietowanych mieszkań, tzn. osobami w rodzinie, którym przyznano mieszkanie, byli mężowie (ok. 60,0%). Analizując wiek osób będących głównymi lokatorami okazało się, że 64,3% mężczyzn i 71,6% kobiet było urodzonych po 1945 r. W 85% ankietowanych rodzin znajdowały się

dzieci. Największy odsetek stanowiły dzieci w wieku 6-10 lat (22,9%) oraz 0-2 lata (21,1%). Najwięcej rodzin posiadało jedno dziecko, najmniej 3 i więcej. Najmniejszy odsetek wśród respondentów stanowiły rodziny składające się z 6 i więcej osób. Wśród mężczyzn 62,1% pracowało fizycznie, a wśród kobiet 45%. Przepiętne zarobki respondentów przedstawiono w tab. 6.

T a b e l a 6

Przeciętny miesięczny zarobek osób ankietowanych (tys. zł)

Przeciętny zarobek	Mąż		Żona	
	Liczba wyp.	%	Liczba wyp.	%
Do 2	23	1,07	13	5,24
2-3	23	8,19	45	18,16
3-4	42	14,94	111	44,76
4-5	91	32,38	52	29,96
5-6	55	19,57	15	6,05
6-7	34	12,10	4	1,61
7-8	18	6,41	4	1,61
8-9	6	2,14	2	0,81
9-10	4	1,42	1	0,40
10 i więcej	5	1,78	1	0,40
Razem	281	100,00	248	100,00

U w a g a: Nie wszyscy ankietowani udzielili odpowiedzi.

Z danych zawartych w tej tabeli wynika, że dominują zarobki w granicach 3-5 tys. złotych miesięcznie. Sporadycznie wśród zamieszkujących mieszkania zarobki kształtowały się powyżej 7 tys. złotych.

6. Przyczyny i kierunki zmiany mieszkań

Przedstawione w tab. 5 czynniki wpływające na złą ocenę aktualnie zajmowanych mieszkań wskazują nam grupy przyczyn zmiany mieszkań:

- zbyt mała powierzchnia użytkowa aktualnie posiadanego mieszkania,
- zły rozkład funkcjonalny,
- złe położenie mieszkania w budynku,
- niedogodne usytuowanie budynku w osiedlu oraz na terenie miasta,
- niewłaściwe wykonanie i wyposażenie mieszkania,
- inne.

Strukturę procentową wymienionych przyczyn podano w tab. 7.

T a b e l a 7

Przyczyny zamiany mieszkań spółdzielczych

Przyczyna	Liczba wypowiedzi	%
Mała powierzchnia użytkowa	247	40,2
Zły rozkład funkcjonalny	113	22,0
Złe położenie mieszkania w budynku	54	10,5
Niedogodne usytuowanie budynku w osiedlu oraz na terenie miasta	40	7,8
Niewłaściwe wykończenie i wyposażenie mieszkania	44	8,5
Inne	16	3,0
Razem	514	100,0

Najczęściej wymienianą przyczyną zamiany mieszkań okazała się zbyt mała powierzchnia użytkowa posiadanego mieszkania (40,2%). Negatywnie oceniano powierzchnię całych mieszkań oraz poszczególnych izb - najczęściej pokoi i kuchni.

Powierzchnia mieszkania okazała się zbyt mała ze względu na sprawowanie opieki nad rodzicami w 13,0%, konieczność rozdzielania się rodzin w 19,0% oraz z powodu powiększenia się rodziny w 61,6%. Jako drugą przyczynę zamiany mieszkań podnoszono zły rozkład funkcjonalny mieszkania. Ponad 66% respondentów wskazywało na przechodnie pokoje, 23,8% ciemne kuchnie a także inne, mniej sprecyzowane przyczyny. Trzecią przyczyną zamiany mieszkań okazało się niedogodne usytuowanie mieszkania w budynku (tab. 8).

T a b e l a 8

Przyczyny zamiany mieszkań ze względu na jego położenie w budynku

Przyczyna	Liczba wypowiedzi	%
Za wysoko (dotyczy mieszkań na najwyższych kondygnacjach)	25	46,3
Za nisko (dotyczy mieszkań położonych na parterze)	17	31,5
Mieszkania szczytowe	8	14,8
Inne	4	7,4
Razem	54	100,0

Respondentom nie odpowiada zamieszkiwanie na najwyższych kondygnacjach budynków 5 lub 11-piętrowych z powodu występujących częstych wycieków, awarii wind, braku dopływu wody zimnej i ciepłej itp. Z kolei mieszkania znajdujące się na parterze są narażone na częste hałasy, włamania, niedogrzewanie itp. Również ze względu na częste przemarzanie, mieszkania szczytowe nie cieszą się powodzeniem.

Kolejną przyczyną zamiany mieszkań okazał się nieodpowiedni standard wykończenia i wyposażenia mieszkań. W tym zakresie uzyskano długą listę wad mieszkań ankietowanych użytkowników. Najpińszy standard wykończenia dotyczy ścian, stolarki, podłóg, a w zakresie wyposażenia urządzeń sanitarnych.

Ważną przyczyną zamiany mieszkań okazało się ich położenie na terenie miasta; 40% respondentów uważa, że mieszkanie jest położone za daleko od miejsca pracy, 27,3% za daleko od centrum, 12% niedogodnie ze względów rodzinnych, reszta respondentów podaje inne przyczyny.

Najmniej ważną przyczyną zamiany mieszkań okazały się takie elementy oceny, jak: wysokie opłaty czynszowe, za duża powierzchnia użytkowa oraz niedogodne położenie w osiedlu.

W przeprowadzonym badaniu zaobserwowano następujące kierunki zamiany mieszkań (tab. 9);

- mniejszych na większe (różnica jednej lub więcej kategorii),
- równorzędne tzn. np. M-3 na M-3,
- większych na mniejsze (różnica jednej lub więcej kategorii).

Tabela 9

Kierunki zamiany kategorii mieszkań

Posiadane	Poszukiwane									
	M1/2		M3		M4		M5		M6/7	
	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%	liczba wyp.	%
M1	-	-	1	0,32	-	-	-	-	-	-
M2	10	3,47	28	8,83	20	6,31	5	1,58	-	-
M3	3	0,95	14	4,42	118	37,21	43	13,56	2	0,63
M4	-	-	3	0,95	21	6,62	32	10,09	9	2,84
M5/6	-	-	-	-	1	0,32	3	0,95	3	0,95

Z przeprowadzonych badań wynika, że najczęściej chętnych jest na zamianę M-3 na M-4 (37,2%) oraz M-3 na M-5 (13,6%). Analizując z kolei uzyskane dane pod kątem kierunków zmian okazuje się, że 82,3% respondentów dąży do zamiany mieszkań mniejszych na większe, 15,5% na równorzędne, a 2,2% z większych na mniejsze.

Tabela 10

Sposób ustalenia kosztów zużycia

Ustalenie kosztów	Liczba wypowiedzi	%
Wzajemna ugoda	65	20,70
Przez przedstawiciela ze spółdzielni do której należy mieszkanie	215	68,47
Przez biuro pośrednictwa zamiany mieszkań	27	8,60
Przez inną osobę	7	2,23
Razem	314	100,00

Istotnym czynnikiem determinującym chęć zamiany jest ustalenie kosztów zużycia aktualnie wynajmowanego mieszkania oraz dodatkowo zainstalowanych w nim elementów (tab. 10). Tę trudną operację użytkownicy (68,5%) chcą załatwić za pośrednictwem przedstawiciela spółdzielni. Tylko 20,7% chce zamienić swoje miesz-

kanie na drodze wzajemnych uzgodnień. Badanie wykazało, że głównym lokatorem przyszłego mieszkania będzie mąż - 56,7%.

Prawie 98% ankietowanych wyraziło chęć otrzymania mieszkania w nowo oddawanych wielorodzinnych budynkach spółdzielczych na osiedlach: Retkinia, Teofilów i Karolew.

Jako podstawowe przyczyny wyboru miejsca lokalizacji na terenie miasta najczęściej wymieniano bliskość do pracy (19%), przyzwyczajenie (14%), dobre położenie i zagospodarowanie osiedla (46%) oraz względy rodzinne (17,4%).

Zaobserwowano dużą zbieżność poglądów dotyczących lokalizacji poszukiwanego mieszkania w budynku. Okazuje się, że większość, bo 64,3% respondentów życzyło sobie, aby mieszkanie znajdowało się na 1-3 piętrze. Tylko 1,2% wolało parter - były to osoby najczęściej w starszym wieku.

Dla 48,5% respondentów jest obojętne do jakiej spółdzielni będzie należało mieszkanie.

Okres oczekiwania na zamianę mieszkania okazał się zróżnicowany. W badanej próbie 42,0% respondentów czeka 1 lub 2 lata, a 37% - 7 lub 8 lat.

Prawie 86% respondentów jest przygotowanych finansowo do tej operacji. Około 37,2% użytkowników posiada 10-30 tys. złotych, a 71,8% do 50 tys. zł przygotowanej gotówki.

7. Wnioski

Z przeprowadzonych badań wynika, że podstawową przyczyną zamiany mieszkań jest mały standard przestrzenny aktualnie użytkowanego lokalu. Dominują więc tendencje zamiany mieszkań mniejszych na większe, a szczególnie M-3 na M-4 oraz M-3 na M-5. Wskazuje to na konieczność zmian struktury wielkości realizowanych mieszkań.

Wobec krótkiego okresu eksploatacji dotychczasowych mieszkań zjawisko ich zamiany świadczy o przyspieszonym działaniu zużycia społecznego. W miarę dłuższego okresu eksploatacji, zakres wprowadzonych zmian w mieszkaniach ulega powiększeniu. Dokonane "przeróbki" w mieszkaniach, niekiedy bardzo kosztowne wobec decyzji zamiany mieszkań, stwarzają dodatkowe kłopoty dla spółdzielni oraz użytkowników.

W toku eksploatacji mieszkania następuje jego zużycie społeczne i fizyczne. Zadaniem więc spółdzielni w przypadku zamiany mieszkań jest ocena tego zużycia i sprawiedliwe ustalenie kosztów. Wobec obecnie obowiązujących przepisów w tym zakresie konieczne wydaje się szkolenie kadr, których zadaniem byłaby ocena zużycia i finansowa wycena lokali.

Proces zamiany mieszkań jest kłopotliwy zarówno dla użytkowników spółdzielczych zasobów mieszkaniowych jak i dla spółdzielni. Wobec skali tego problemu wydaje się konieczne usprawnienie procesu organizacyjnego zamiany mieszkań.