

Waloryzacja przestrzeni mieszkaniowej w opiniach klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami

Value of housing
space in the
opinions of clients
of Łódź real
estate agencies

Zbadanie obecnych potrzeb ludzi względem miejsca zamieszkania, jest na danym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego jak najbardziej uzasadnione. Może spełniać nie tylko funkcje poznawcze, ale także może znaleźć zastosowanie w praktyce: w identyfikacji walorów różnych miejsc zamieszkania, ocenie i wycenie nieruchomości, oraz w procesie racjonalnego kształtowania przestrzeni, w której funkcjonuje człowiek. Jak podkreślają socjologowie – potrzeby ludzi w miarę rozwoju społeczno-ekonomicznego zmieniają się pod wpływem warunków życia, wzorców propagowanych przez środki masowego przekazu, rodzinę i znajomych, a także możliwości ich realizacji¹. Dlatego też badaniu poddano grupę blisko 600 klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami zainteresowanych zmianą miejsca zamieszkania. Osoby te, stojąc przed istotną decyzją w ich życiu, bardzo wnikliwie analizują swe potrzeby. Można zatem domniemywać, że opinie uzyskane w drodze wywiadu kwestionariuszowego są głęboko przemyślane, a przez to godne poświęcenia im uwagi. Rejestrują aktualne potrzeby mieszkańców dużego miasta, jakim jest Łódź.

Elementy istotne w miejscu zamieszkania

Właściwe badanie ankietowe poprzedzone było badaniem wstępnym służącym określeniu elementów istotnych w miejscu zamieszkania z punktu widzenia ankietowanych osób. Największą liczbę wskazań uzyskało 31 elementów zestawionych w tabeli w podziale na infrastrukturę komunalną, społeczną, placówki handlu i usług oraz pozostałe elementy.

We właściwym badaniu ankietowym respondenci w skali od 0 do 5 pkt. określili znaczenie poszczególnych elementów; dysponowali również możliwością wskazania innych dla nich istotnych, a nie uwzględnionych wcześniej elementów zagospodarowania miejsca zamieszkania.

W rezultacie okazało się, że w miejscu zamieszkania największe znaczenie ma możliwość korzystania z sieci elektrycznej, wodociągowej i kanalizacyjnej, a także sklepu spożywczego, z jednoczesnym odseparowaniem od zakładów przemysłowych i źródeł hałasu. W opiniach tych respondenci wykazali się bardzo wysoką zgodnością ocen, ponieważ współczynnik zmienności ocen przyjmował wartości między 10 a 20 procent.

Miary statyczne opisujące tendencję centralną i dyspersję ocen istotności elementów zagospodarowania przestrzeni mieszkaniowej dla ankietowanych klientów łódzkich biur obrotu nieruchomościami

Elementy zagospodarowania	Średnia ogółem	Odchylenie standardowe ogółem	Współczynnik zmienności
Infrastruktura komunalna			
Sieć elektryczna	4,9	0,8	16,3
Sieć wodociągowa	4,9	0,5	10,2
Sieć kanalizacyjna	4,7	0,9	19,1
Sieć gazownicza	4,4	1,1	25,0
Centralne ogrzewanie miejskie	4,1	1,5	36,6
Stacjonarna sieć telefoniczna	4,5	1,2	26,7
Oświetlenie ulic	4,5	1,1	24,4
Utwardzone drogi	4,3	1,3	30,2
Parkingi strzeżone	2,6	2,2	84,6
Dostępna komunikacja miejska	4,0	1,5	37,5
Dostępna komunikacja podmiejska	2,3	1,9	82,6
Zieleń osiedlowa	4,4	1,1	25,0
Duże tereny zieleni (parki, lasy)	4,1	2,5	61,0
Infrastruktura społeczna			
Żłobek	1,3	1,9	146,2
Przedszkole	1,9	2,2	115,8
Szkoła podstawowa	2,7	2,3	85,2
Ośrodek zdrowia	4,1	1,3	31,7
Apteka	4,0	1,3	32,5
Instytucje warunkujące poziom bezpieczeństwa	3,8	1,4	36,8
Placówki handlowe i usługowe			
Sklep spożywczy	4,6	0,9	19,9
Sklep chemiczny	2,9	1,5	51,7
Sklep ogólnoprzemysłowy	3,0	1,5	50,0
Poczta	3,5	1,5	42,9
Bank	3,1	1,7	54,8
Pozostałe elementy			
Zabudowane sąsiedztwo budynkami mieszkalnymi	2,8	1,6	57,1
Odseparowanie od źródeł hałasu	4,6	0,8	17,4
Duża odległość od zakładów przemysłowych	4,7	0,8	17,0
Suchy teren	3,3	1,7	51,5
Ukształtowanie terenu	2,6	1,8	69,2
Zamieszkiwanie blisko obecnego miejsca zamieszkania	1,6	1,8	112,5
Zamieszkiwanie w sąsiedztwie osób o zbliżonym statusie materialnym	2,6	1,8	69,2

Infrastruktura komunalna

Biorąc pod uwagę średnią ocen, największą wagę respondenci przypisywali elementom zakwalifikowanym do grupy infrastruktury komunalnej. Obok wymienionych wcześniej sieci widziano dużą potrzebę obecności oświetlonych i utwardzonych ulic, stacjonarnej sieci telefonicznej i zieleni osiedlowej. Wśród elementów tej grupy zaznaczyły się następujące prawidłowości:

- dla osób starszych lokalizacja parkingów była prawie nieistotna (0,5 pkt.), natomiast wyjątkowego znaczenia nabierała komunikacja miejska (4,7 pkt.),
- duże kompleksy zieleni w postaci parków i lasów są najbardziej pożądane przez najmłodszą (18-24 lat) i najstarszą grupę wiekową (60 i więcej lat),
- w okresie największej aktywności zawodowej (25-59 lat) a także wraz ze wzrostem uzyskiwanych dochodów bardzo istotny jest dojazd drogą utwardzoną,
- im niższe było wykształcenie respondentów tym silniej zaznaczała się potrzeba oświetlonych ulic i dostępność komunikacji miejskiej,
- dla osób samotnych najmniej istotne były utwardzone drogi, parkingi i duże kompleksy zieleni.

Infrastruktura społeczna

Grupa elementów infrastruktury społecznej charakteryzowała się największym zróżnicowaniem ocen.

Współczynnik zmienności przekroczył aż 100% w przypadku potrzeby lokalizacji żłobka i przedszkola. Bardzo wysoką zmiennością cechowała się również potrzeba lokalizacji szkoły podstawowej (85%). W zależności od reprezentowanych struktur społeczno-demograficzno-ekonomicznych zarysowały się następujące prawidłowości:

- wraz z wiekiem respondentów narastała potrzeba obecności ośrodków zdrowia, apteki i instytucji zwiększających poziom bezpieczeństwa,
- im wyższe było wykształcenie respondentów, tym mniejszą wagę przypisywali oni do lokalizacji instytucji zwiększających poziom bezpieczeństwa,
- wraz ze spadkiem dochodów i coraz większą liczbą osób w gospodarstwie domowym lokalizacja szkoły podstawowej stawała się coraz bardziej istotna,
- osoby o wysokich dochodach w ogóle przywiązywały małą wagę do lokalizacji placówek infrastruktury społecznej,
- osoby młode dodatkowo widziały potrzebę obecności basenu, pubu, boiska sportowego.

Handel i usługi

W grupie tej oprócz sklepu spożywczego, traktowanego jako wyjątkowo niezbędny w miejscu zamieszkania, największą wagę przypisywano obecności poczty. Pozostałe placówki uzyskały oceny na

zbliżonym poziomie (ok. 3 pkt.). Stwierdzona jedna prawidłowość wskazuje tu, że im niższy był poziom wykształcenia lub uzyskiwanych dochodów, tym bardziej istotna stawała się lokalizacja placówek handlu i usług.

Pozostałe elementy

W tej kategorii zostały umieszczone elementy o zróżnicowanym charakterze. Wszyscy respondenci wysoko oceniali odseparowanie od źródeł hałasu i zakładów przemysłowych. Oceny pozostałych elementów wykazywały znaczne różnicowanie (współczynnik zmienności ocen osiągnął wartość między 50 a 113 procent). Przeciętnie najmniej wagi przykładano do lokalizacji w pobliżu aktualnego miejsca zamieszkania, ale okazało się, że element ten ma większe znaczenie dla ludzi młodych (18-24 lata) i starszych (powyżej 60 roku życia). Generalnie te grupy wiekowe w najbardziej zbliżony sposób oceniały badane elementy otoczenia.

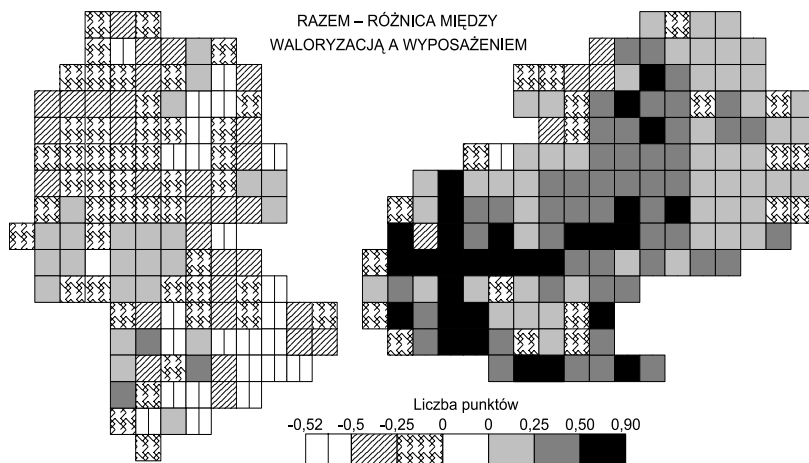
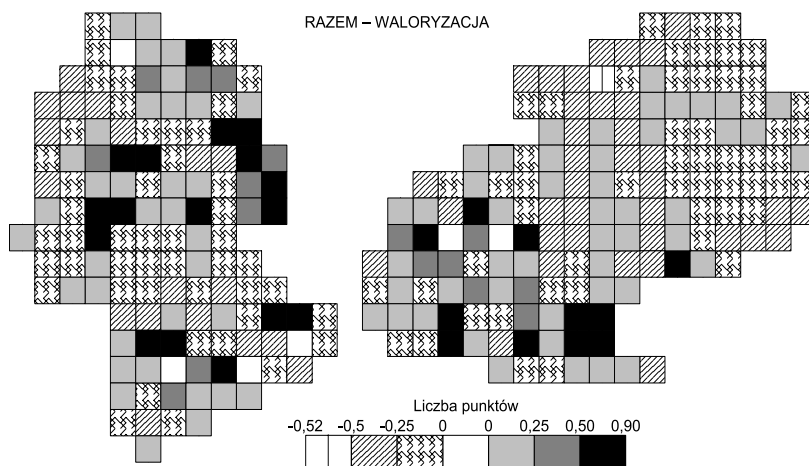
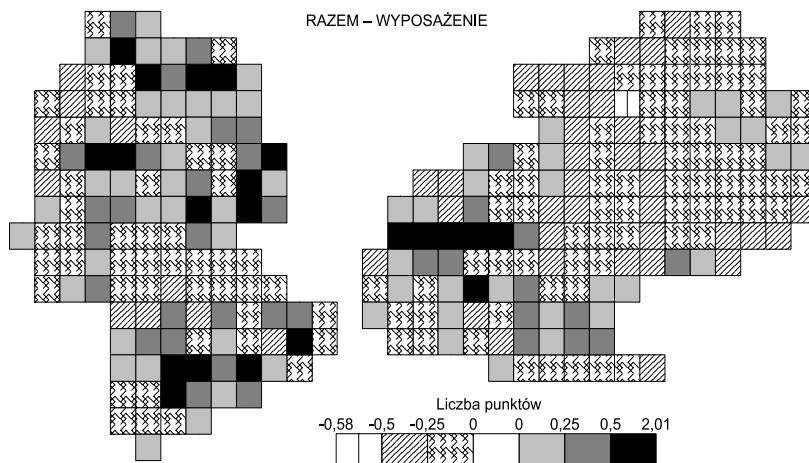
Zaznaczyły się jeszcze dwie prawidłowości:

- im wyższe było wykształcenie i dochody respondentów, tym wyżej cenili sobie odseparowanie od źródeł hałasu i zakładów przemysłowych,
- potrzeba zamieszkania w zabudowanym sąsiedztwie wśród osób o zbliżonym statusie materialnym okazała się bardziej istotna dla respondentów o niskich dochodach.

Przytoczone powyżej spostrzeżenia na temat postrzegania znaczenia elementów związanych z miejscem zamieszkania mogą wydawać się czasem oczywiste, a kiedy indziej prawie zaskakujące.

Generalnie osoby o wysokim wykształceniu należały również do grupy o wysokich dochodach i potencjalnie mogły wybrać w przestrzeni miasta najlepiej wyposażone miejsce, bowiem mogły w największym stopniu ponieść koszt związany z jego zmianą. Osoby te miały stosunkowo najmniej wygórowane oczekiwania względem miejsca zamieszkania, co może wynikać z wiary we własne możliwości zabezpieczenia swych potrzeb. Najbardziej ceniły natomiast te elementy, na które jednostka nie ma większego wpływu, jak: ciszę, czyste powietrze i suchy teren. Natomiast osoby o niskim poziomie wykształcenia lub niskich dochodach przywiązywały dużo większą wagę niż inne grupy do wyposażenia w infrastrukturę komunalną, społeczną, placówki handlu i usług.

Zaobserwowane prawidłowości mogą tłumaczyć przemieszczenia ludności o wyższym wykształceniu i wysokich dochodach do strefy podmiejskiej miast, gdzie konkretne ich potrzeby mogą być w większym stopniu realizowane niż na silnie zurbanizowanych terenach miejskich, które – jak się okazuje – bardziej spełniają oczekiwania osób o niższych dochodach.



Poziom wyposażenia w elementy zagospodarowania istotne w miejscu zamieszkania, ich waloryzacja oraz różnice między waloryzacją a wyposażeniem na przykładzie wybranych jednostek osiedlowych Łodzi

The level of equipment in management elements essential in their living area, their value and differences between value and equipment based on an example of selected district units in Łódź

Stan zainwestowania i oceny atrakcyjności

W celu dalszego uzasadnienia potrzeby prowadzenia badań nad waloryzacją przestrzeni mieszkaniowej przedstawiam rysunek będący wynikiem badań nad stanem zagospodarowania terenu i jego postrzeganiem, uwzględniającym wagi przeciętnie przypisywane elementom zagospodarowania przestrzennego w jednostkach osiedlowych Łodzi najwyżej preferowanych na miejsce zamieszkania.

Okazało się, że oceniane powyżej (jak określano „stereotypowo”) na miejsce zamieszkania jednostki osiedlowe, tj. Łągiewniki i Radoszcz, w swoim sposobie zagospodarowania zawierają pewną ukrytą wartość, która ujawniona w drodze waloryzacji elementów zagospodarowania w dużej mierze wyjaśnia przyczyny formułowania się obiegowych opinii o dobrych i złych miejscach zamieszkania².

Dla porównania trzy inne jednostki osiedlowe zachodniego rejonu miasta w zakresie wyposażenia i waloryzacji zagospodarowania przestrzennego oceniane są na zbliżonym poziomie, co przedstawia rysunek obrazujący różnice między stanem waloryzowanym a istniejącym stanem wyposażenia w elementy zagospodarowania przestrzennego. W tym przypadku brak wyraźnych różnic wskazuje na brak tej dodat-

kowej wartości, którą ludzie dostrzegają oceniając potencjalne miejsca zamieszkania.

Przytoczone powyżej wyniki sondażowych badań mogą wskazywać kierunki rozwoju obszarów miejskich jak i podmiejskich tak, aby na obecnym poziomie rozwoju społeczno-ekonomicznego potrzeby różnych grup ludności mogły być najpełniej zrealizowane.

Lidia Groeger

Katedra Gospodarki Przestrzennej i Planowania
Przestrzennego,
Uniwersytet Łódzki
Chair of Spatial Planning,
Faculty of Geographical Sciences,
University of Łódź

¹ Rajkiewicz A., *Polityka społeczna*, Warszawa 1979; R. Domański, *System wartości – cele przestrzenne*, [w:] Folia Geographica, Seria Geographica – Oeconomica Nr 11/1978; Nowak B., *Metodologiczne problemy badania przemian społecznych*, [w:] Tendencje rozwoju społecznego, GUS, Warszawa 1979.

² S. Kaczmarek, *Struktura przestrzenna warunków zamieszkania w Łodzi*, Łódź 1996.