

Ocena jakości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej – raport z badań ankietowych



dr hab. inż. arch.
BEATA KUCHARCZYK-BRUS, PROF. PŚ
Politechnika Śląska
Wydział Architektury
ORCID: 0000-0002-3943-9227

Artykuł przedstawia uzyskane informacje w formie raportu z badań ankietowych przeprowadzonych wśród mieszkańców budynków wielorodzinnych na temat wad i zalet miejsca zamieszkania, wyposażenia technicznego oraz cech poszczególnych pomieszczeń.

W ramach przedmiotu Metodologia Projektowania studenci kierunku Architektura Wnętrz Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej, pod opieką merytoryczną autorki artykułu, wykonują analizy jakościowe mieszkań usytuowanych w budynkach wielorodzinnych. Badaniu układu przestrzennego w kontekście potrzeb funkcjonalnych i ergonomicznych podlegają kolejne pomieszczenia. Opisywane jest także wyposażenie techniczne mieszkania oraz urządzenia w sprzęty wbudowane i ruchome. Oceniany jest poziom zapewnienia jakości behawioralnej – komfort klimatyczny, a także zachowanie gradacji prywatności przestrzeni.

Analizy prezentowane są w sposób graficzny i opisowy, bazując na zestawie przyjętych kryteriów oceny (rys. 1). Prezentacja lokalu oraz budynku, w którym się znajduje, ma charakter anonimowy.

Uzupełnieniem analiz eksperckich jest ankieta skierowana do wybranego użytkownika badanego lokalu. Ma ona na celu rozpoznanie indywidualnej opinii mieszkańca na temat jego miejsca zamieszkania, wyposażenia technicznego i cech poszczególnych pomieszczeń.

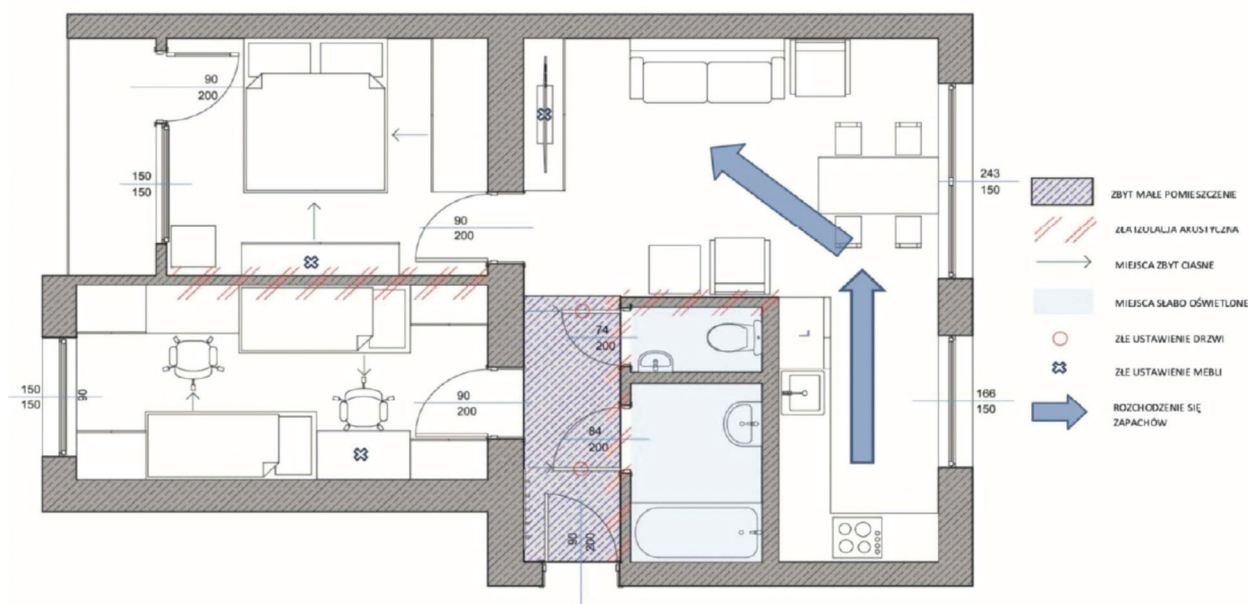
Kwestionariusz ankietowy został zbudowany przez autorkę artykułu na podstawie doświadczeń wyniesionych ze zrealizowanych wcześniej projektów badawczych związanych z budownictwem wielorodzinnym [1, 2]. Zawiera 11 pytań o różnicowanym charakterze odpowiedzi:

- 2 pytania otwarte: jakie zalety ma Pani/Pana mieszkanie? Jakie wady ma Pani/Pana mieszkanie?
- 1 pytanie oceniające z rozszerzoną skalą ocen (od 1 do 7): Jak bardzo jest Pani/Pan (nie)zadowolona/y z wymienionych warunków mieszkaniowych?

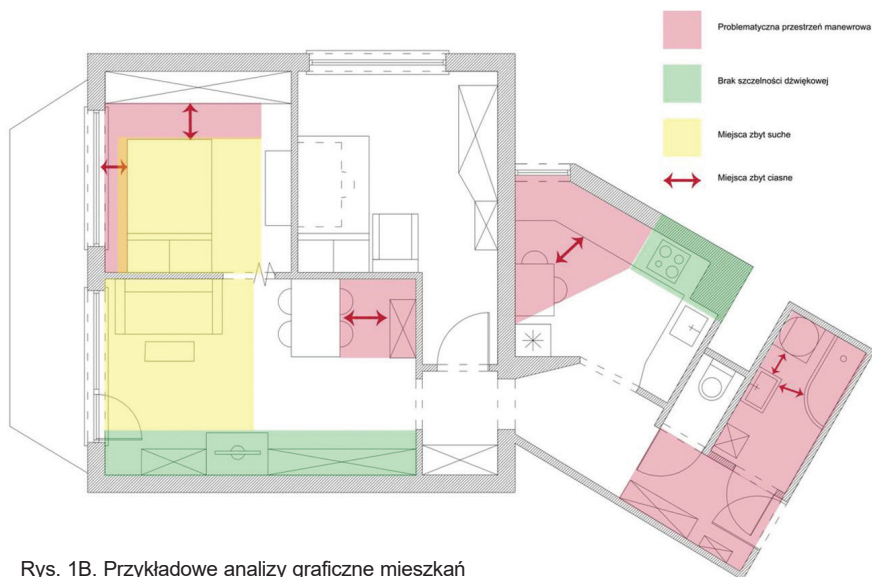
- 1 pytanie wielokrotnego wyboru z sugestią potencjalnych rozwiązań (3–4 odpowiedzi): Jakie mieszkanie lepiej spełniłoby Pani/Pana oczekiwania?

- 7 pytań zawężonego wyboru (tak lub nie) dotyczących cech charakterystycznych kolejnych pomieszczeń w mieszkaniu, ich wyposażenia i stanu technicznego.

Przebadane mieszkania usytuowane są w budynkach powstałych w XX wieku, w miastach Górnego Śląska (rys. 2.). Ich wielkość waha się od 30 do 60 m². Przeprowadzone badania mają charakter jakościowy, a nie ilościowy, toteż liczba przebadanych mieszkań jest stosunkowo niewielka. W założeniu nie stanowi próby reprezentatywnej na skalę regionalną. Ankiety przyniosły dane od 41 respondentów. Ich wiek nie był ściśle określony przy założeniu, że jest to osoba dorosła. Oceny użytkowników mieszkań stanowią przede



Rys. 1A. Przykładowe analizy graficzne mieszkań (oprac. P. Kaszuba, W. Podbiół, N. Wojtowicz)



Rys. 1B. Przykładowe analizy graficzne mieszkań (oprac. L. Weber, Z. Węglarz, K. Woźny)

wszystkim podpowieź, czego obecnie brakuje mieszkańcom, jakie mieszkanie lepiej spełniłoby ich oczekiwania.

Wyniki badań ankietowych

Poziom zadowolenia ankietowanych z miejsca zamieszkania dzieli się zasadniczo po połowie: 20 osób jest zadowolonych, 20 ma zastrzeżenia do swego lokum, natomiast jedna osoba wyraziła opinię negatywną. Jako zalety mieszkania wskazywane są: dobra lokalizacja (w lub blisko centrum miasta, w milej, cichej, spokojnej okolicy, blisko parku, szkoły, sklepu, przystanku autobusowego), położenie na odpowiedniej kondygnacji (parter, I piętro), określana ogólnie odpowiednia wielkość mieszkania (wystarczający metraż, duże, przestronne, funkcjonalne, wygodne, dużo pokoi) i pewne cechy szczególne (nowoczesne, ciepłe, dobrze doświetlone, odpowiednia wentylacja, klimatyzacja, dostępność mediów, dobry rozkład pomieszczeń). Wadami mieszkania dla użytkowników są przede wszystkim: małe, ciasne lub zbyt wąskie i niustawne pomieszczenia (zwłaszcza łazienka, kuchnia, przedpokój), brak balkonu, brak osobnego WC, lokalizacja na wyższych piętrach przy braku windy, skosy dachowe w mieszkaniu, źle poprowadzone instalacje, brak szaf wbudowanych, mało schowków, brak prysznicza i umywalki w łazience, przechodnie pomieszczenia, wysokie opłaty za mieszkanie (tu jednym ze wskazujących był użytkownik mieszkania jednopokojowego, co świadczy o relatywnie wysokich kosztach lokalu oferującego niewielki komfort zamieszkania).

Badane mieszkania to lokale dwu- lub trzypokojowe. Wśród nich znalazły się także cztery mieszkania jednopokojowe oraz cztery czteropokojowe. Wszystkie mają łazienkę z bieżącą ciepłą i zimną wodą. W 11 lokalach (27%) znajdowało się wydzielone po-

mieszczenie WC. 61% badanych mieszkań ma balkon, który jest pragnieniem wszystkich respondentów niedysponujących taką przestrzenią. W 34 zbadanych mieszkaniach kuchnie doświetlone są światłem dziennym, 7 lokali (17%) ma kuchnie bez okna. Na pytanie o oczekiwania w stosunku do powierzchni mieszkania i innych cech przestrzennych oraz lokalizacyjnych uzyskano następujące odpowiedzi:

- większy metraż (podawano wielkości od 55 do 100 m²), co w korelacji z istniejącą powierzchnią odpowiadało potrzebie zwiększenia powierzchni o ok. 30%;
- większa liczba pokoi (wskazania: od 2 do 5) – tu zależność wykazuje potrzebę zwiększenia liczby tylko o jeden pokój w każdym z analizowanych przypadków; mieszkańcy nie tyle dążą do posiadania niezliczonej liczby pokoi, co do zwiększonej powierzchni pomieszczeń takich jak kuchnia czy łazienka oraz zdecydowanie większej strefy wejściowej;
- wydzielona toaleta lub dwie łazienki (34%), duża kuchnia (42%), balkon lub taras (37%), pokój do pracy (22%);
- położenie na innej kondygnacji (tu osoby usytuowane na wyższych piętrach w budynkach bez windy wskazywały lokalizację na parterze – 6 głosów, natomiast mieszkańcy parteru wskazywali kondygnacje wyższe) oraz w mieszkaniu o innej orientacji geograficznej (na południe, na zachód, na dwie strony świata).

Ocena ogólna mieszkania przedstawiała się następująco: za ciepłe, za suche (15% – mieszkania małe w budynkach z CO z sieci miejskiej), za zimne, za wilgotne (14% – w budynkach bez sieci CO), zbyt ciemne (32% – lokalizacje na parterze lub w budynkach przedwojennych), zbyt akustyczne (46% – w budynkach z różnych okresów), dochodzą przykre zapachy (19% – w bu-

dynkach z niewydolnym systemem wentylacji), brak miejsca na przechowywanie rzeczy (56%), brak miejsca w strefie wejściowej (41%), wymaga gruntownego remontu (19%).

Jeśli chodzi o wyposażenie techniczne analizowanych mieszkań, to prócz standardowych instalacji (bieżąca woda zimna i ciepła, gaz, ogrzewanie centralne z sieci miejskiej lub etażowe) najlepiej przedstawia się wyposażenie budynków w sieć internetową (83%) oraz telewizję kablową (63%). Prócz toalety wyposażenie łazienki stanowiła wanna (61%) z umywalką (90%) lub kabina prysznicowa (41%). W kilku przypadkach jako wadę wyposażenia łazienki wskazano wannę, jak również brak umywalki. W badanych mieszkaniach nie było pieców opalanych węglem – zasadniczym systemem grzewczym było CO – natomiast 4 osoby wskazały kominek jako źródło ciepła w mieszkaniu. W 1 przypadku było to ogrzewanie elektryczne, które oceniono jako zupełnie nieefektywne dla lokalu usytuowanego na parterze, przy ścianie szczytowej budynku.

Pytania dotyczące oceny pomieszczeń „mokrych” przedstawiały się następująco:

- kuchnia – dobra wentylacja występuje w 75% badanych mieszkań, doświetlenie światłem dziennym w 78% badanych, 63% użytkowników uważa, że jest wystarczająco duża i ma wygodne umeblowanie, aż 90% badanych uważa, że kuchnia jest wyposażona we wszystkie potrzebne urządzenia techniczne, 61% oceniło, że można do niej wjechać wózkiem inwalidzkim;
- łazienka – dobrze zwentylowanych jest 68% badanych łazienek, 51% użytkowników uważa, że jest ona dobrze wyposażona, 22% osób stwierdza, że jest za zimna i czuć w niej przeciągi w zimie, dla 36% badanych jest źródłem hałasu w nocy, jedynie do 25% można wjechać wózkiem inwalidzkim.

Generalnie mieszkańcy badanych lokali oceniają je jako trudne lub niemożliwe do przystosowania dla osób z niepełnosprawnością ruchową z uwagi na: brak windy, wąski przedpokój, bardzo ciasne przejścia do pomieszczeń, niustawną łazienkę, małą toaletę, progi wszędzie.

Na zadowolenie w warunkach mieszkaniowych wpływają: oceniony jako bardzo dobry stan urządzeń technicznych w mieszkaniu (dopływu wody, prądu, gazu, systemów grzewczych itp.) oraz dobra izolacja cieplna ścian, co świadczy o przeprowadzonych w budynkach remontach pionów instalacyjnych, a także pracach termomodernizacyjnych. Gorzej przedstawia się izolacja akustyczna ścian i stropów, parametry przestrzenne łazienek, przedpokoi, wyposażenie w schowki czy szafy wbudowane oraz dostosowanie mieszkania do potrzeb seniorów, a także osób niepełnosprawnych (z przyczyn opisanych wcześniej).



Rys. 2. Przykładowe wybrane do badań budynki wielorodzinne (fot. autora)

Podsumowanie

W badaniach rozpoznano szereg warunków związanych z wyposażeniem współczesnych mieszkań w instalacje i urządzenia, a także określono główne parametry określające komfort zamieszkiwania. Ze względu na stosunkowo niewielką liczbę respondentów wyniki badania nie mają charakteru przekrojowego, jednakże pozwalają na wyciągnięcie pewnych istotnych wniosków stanowiących podpowiedź do dalszych działań inwestycyjnych w budownictwie mieszkaniowym:

- oczekiwana liczba pokoi jest zawsze większa o jeden – plan mieszkania powinien umożliwiać wydzielenie dodatkowego pokoju (np. do pracy) niezależnie od powierzchni całkowitej mieszkania;
- za ciasna łazienka, toaleta, strefa wejściowa – nie należy redukować powierzchni wymienionych pomieszczeń na rzecz powiększania powierzchni pokoi; rodzaj ścian wydzielających te pomieszczenia powinien umożliwiać opcjonalne zmniejszanie lub powiększanie tych powierzchni;
- za mała kuchnia, potrzeba łączenia kuchni z pokojem dziennym – plan mieszkania powinien umożliwiać opcjonalne łączenie lub rozdzielanie strefy kuchennej od dziennej w zależności od potrzeb i preferencji mieszkańców;
- brak miejsca na przechowywanie rzeczy – plan mieszkania powinien uwzględnić szowki, spiżarkę, garderobę wbudowane, niezależnie od powierzchni użytkowej.

Ogólnie poziom zadowolenia mieszkańców ze swoich lokali jest stosunkowo wysoki, co świadczy o indywidualnym dobrym dostosowaniu mieszkań do potrzeb użytkowników, z czego są oni dumni i chętnie wskazują wykonane we własnym zakresie prace adaptacyjne. Wskazania deficytów przestrzennych czy niedostatków w wyposażeniu technicznym budynków i mieszkań pokrywają się zasadniczo

z rozpoznanymi wcześniej, w projektach o szerszym zasięgu poznawczym [3, 4].

Przeprowadzone badania miały także charakter testu na niewielkiej próbie respondentów – jakie pytania należy zadać, aby uzyskać maksymalną wiedzę na temat współczesnych potrzeb odnośnie do przestrzeni mieszkalnej. Okazało się, że niektóre pytania należy rozszerzyć o kwestie związane np. z bieżącą sytuacją epidemiczną (szersze rozpoznanie możliwości pracy i nauki w systemie zdalnym), niektóre wykreślić jako już mało istotne informacje o środowisku mieszkaniowym, a jeszcze inne doprecyzować, gdyż uzyskiwane odpowiedzi nie pokrywały się z eksperckim rozpoznanem w badanych wnętrzach.

Bibliografia:

- [1] Bartoszek A., Niezabitowska E., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., Kapitał społeczny seniorów w warunkach różnych środowisk urbanistycznych a wymogi ich dostosowania do aktywności życiowej i jakościowego zabezpieczenia potrzeb ludzi starych. Sprawozdania z wykonania zadań badawczych w ramach grantu nr PBZ-MEIN-9.2/2006 (projekt PolSenior), 2007–2011 [maszynopis].
- [2] Niezabitowska E., Komar B., Kucharczyk-Brus B., Bartoszek A., Niezabitowski M., Wczoraj, dzisiaj i jutro polskich i niemieckich osiedli mieszkaniowych. Studium porównawcze modeli rozwoju urbanistycznego i ich akceptacji na przykładzie Lipska i Katowic. Sprawozdania z wykonania zadań badawczych w ramach grantu nr 2010-21 z Polsko-Niemieckiej Fundacji na Rzecz Nauki (projekt LHE, realizowany we współpracy z zespołem socjologów z Centrum Badań Środowiskowych UFZ w Lipsku), 2011–2012 [maszynopis].
- [3] Niezabitowska E., Bartoszek A., Kucharczyk-Brus B., Niezabitowski M., Środowisko zamieszkania polskich seniorów w badaniach interdyscyplinarnych. Studia przypadków na wybranych przykładach, Wydawnictwo Naukowe „Śląsk”, Katowice 2013.
- [4] Kucharczyk-Brus B., Mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej – obraz ewolucji idei projektowej, uwarunkowań rozwojowych i sposobów użytkowania, na przykładzie Górnego Śląska, Wydawnictwo Politechniki Śląskiej, Gliwice 2016.

DOI: 10.5604/01.3001.0014.8659

PRAWIDŁOWY SPOSÓB CYTOWANIA

Kucharczyk-Brus Beata, 2021, Ocena jakości mieszkań w zabudowie wielorodzinnej – raport z badań ankietowych, „Builder” 6 (287). DOI: 10.5604/01.3001.0014.8659

Streszczenie: Ankiety są jedną z technik używanych w metodzie badań jakościowych. W ramach przedmiotu metodologia projek-

towania na kierunku Architektura Wnętrz Wydziału Architektury Politechniki Śląskiej zostały przeprowadzone analizy jakościowe wybranych losowo mieszkań usytuowanych w budynkach wielorodzinnych. Uzupełnieniem analiz eksperckich była ankieta skierowana do wybranego użytkownika badanego lokalu. Uzyskane odpowiedzi stanowią indywidualną opinię mieszkańca na temat wad i zalet jego miejsca zamieszkania, wyposażenia technicznego oraz cech poszczególnych pomieszczeń. Artykuł przedstawia uzyskane informacje w formie raportu z badań ankietowych.

Słowa kluczowe: mieszkanie, badania ankietowe, ocena użytkownika

Abstract: THE ASSESSMENT OF THE QUALITY OF APARTMENTS IN MULTI-FAMILY HOUSING – THE SURVEY REPORT.

Questionnaire research is one of the techniques used in the qualitative research method. As part of the course Design Methodology run at the Faculty of Architecture of the Silesian University of Technology, qualitative analyses of randomly selected apartments located in multi-family buildings were carried out. The expert analyses were supplemented by a questionnaire addressed to a selected user of the premises under study. The answers obtained constitute the individual opinion of the resident about the advantages and disadvantages of his place of residence, technical equipment and the features of the rooms. The paper presents the obtained information in the form of a survey report.

Keywords: apartment, survey research, user evaluation