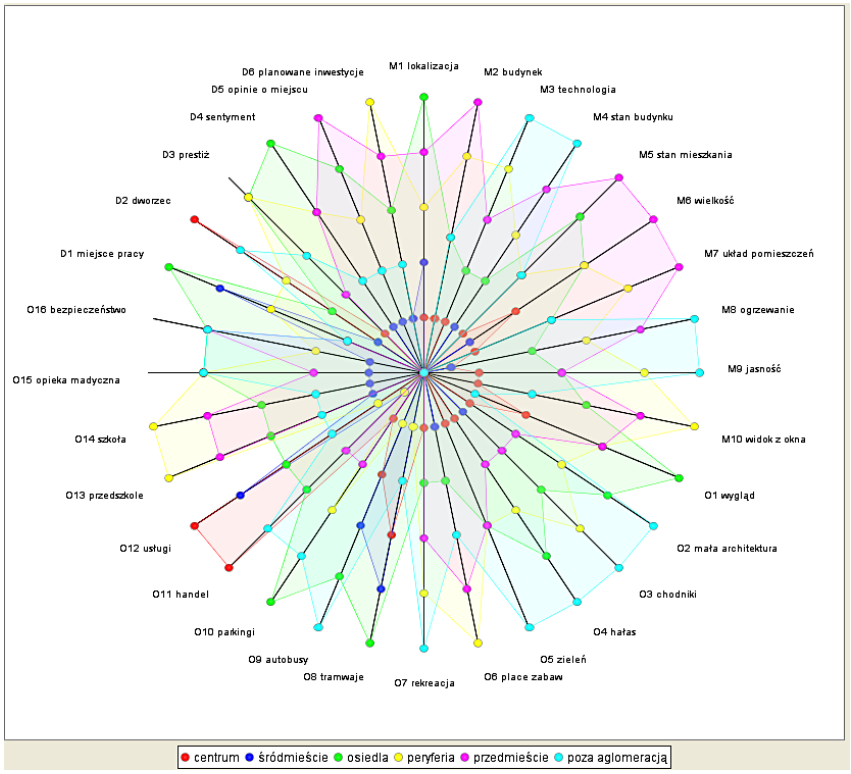
UNIWERSYTET EKONOMICZNY
W POZNANIU

Analiza wielokryterialna

pt. Potrzeby i preferencje mieszkaniowe poznaniaków - rekomendacje dla polityki mieszkaniowej



Zleceniodawca:
Urząd Miasta Poznania
pl. Kolegiacki 17, 61-841 Poznań
Wykonawca:
Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
ul. Powstańców Wlkp. 16, 61-895 Poznań

Raport sporządzili:
dr Monika Matusiak (kierownik projektu)
Dyrektor Centrum Polityk Publicznych, Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
Dr Sławomir Palicki
Ekspert Centrum Polityk Publicznych

Poznań, dnia 11 grudnia 2015 roku

Spis treści

Wstęp: zastosowanie metod wielokryterialnych do kształtowania polityk publicznych, w tym polityki mieszkaniowej 3

1. Preferowane lokalizacje mieszkań/domów wg grup wiekowych i dochodowych 8
2. Najistotniejsze cechy poszczególnych lokalizacji wg grup wiekowych i dochodowych 14
3. Portrety lokalizacji mieszkaniowych w opinii poszczególnych grup wiekowych i dochodowych

3.1. Całościowe porównanie wariantów lokalizacyjnych 29

3.2.Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – centrum miasta 32

3.3. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – śródmieście 35

3.4. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – osiedla mieszkaniowe poza śródmieściem 38

3.5. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – peryferia 41

3.6. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości podpoznańskie 45

3.7. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – miejscowości poza aglomeracją poznańską 48

4. Specyfika lokalizacji ze względu na wybrane kryteria 52
5. Podsumowanie – akceptowane i nieakceptowane warianty lokalizacji mieszkaniowych w grupach wiekowych i dochodowych 64
6. Wnioski i rekomendacje dla polityki mieszkaniowej 67

Literatura 99

Wstęp: zastosowanie metod wielokryterialnych do kształtowania polityk publicznych, w tym polityki mieszkaniowej

Analiza wielokryterialna pozwala na realizację celów projektu „Badanie potrzeb mieszkaniowych obecnych i potencjalnych mieszkańców Poznania oraz możliwości realizacji polityki mieszkaniowej" dzięki równoczesnemu uwzględnieniu zbioru cech tworzących pakiet preferencji badanych w podziale na grupy wiekowe i dochodowe. Analizę przeprowadzono w odniesieniu do grup lokalizacji, które obejmują:

- Ścisłe centrum miasta (Stary Rynek i okolice – Stare Miasto),
- Śródmieście (Jeżyce, Wilda, Łazarz, Śródka, Zawady),
- Mieszkanie poza Śródmieściem, m.in. na osiedlach mieszkaniowych (np. Rataje, Winogrady, Piątkowo),
- Mieszkanie na peryferiach miasta (np. Pokrzywno, Naramowice, Radojewo, Umultowo, Krzesiny),
- Mieszkanie w miejscowościach podpoznańskich (aglomeracja poznańska),
- Mieszkanie poza Poznaniem i miejscowościami zlokalizowanymi niedaleko Poznania.

Lokalizacje te były w badaniu podstawą wyboru preferowanego miejsca zamieszkania, które następnie analizowano w odniesieniu do cech samego mieszkania, najbliższego otoczenia i całych dzielnic. Tego rodzaju badanie pozwala na ukazanie cech najistotniejszych przy wyborze danej lokalizacji w danej grupie wiekowej lub dochodowej, których spełnienia na wysokim poziomie oczekują wybierający dany wariant. Oznacza to dalej, że polityka ukierunkowana na przyciągnięcie danej grupy powinna skupiać się na tych właśnie cechach, przy czym wybrane rozwiązania powinny odzwierciedlać preferencje jak największej grupy przyszłych mieszkańców.

Grupy wiekowe, które uwzględniono w badaniu obejmują:

- Osoby dorosłe do 24 roku życia,
- Osoby w wieku 25-29 lat,
- Osoby w wieku 30-44 lat,
- Osoby w wieku 45-59 lat,
- Osoby w wieku 60-69 lat,
- Osoby powyżej 70 lat.

Badane przedziały zostały uzgodnione z Zamawiającym i obejmują etapy życia, na których mogą zmieniać się potrzeby mieszkaniowe: wiek studencki lub krótko po zakończeniu edukacji, początkowy wiek aktywności zawodowej i usamodzielniania się, okres rozwoju kariery zawodowej i powiększania rodzin, okres stabilizacji zawodowej, okres przedemerytalny i wczesny emerytalny oraz późny wiek emerytalny.

Grupy dochodowe zostały natomiast określone na podstawie mediany i poszczególnych decyli wynagrodzeń na podstawie analiz GUS i obejmują miesięczne łączne zarobki gospodarstwa domowego netto w wysokości:

- do 3000 zł,
- 3001-5000 zł,
- 5001-7000 zł,
- 7001-9000 zł,
- 9001-12000 zł,
- powyżej 12000 zł.

Zaprezentowany w niniejszym opracowaniu model jest skierowany głównie do decydentów, szczególnie władz publicznych zainteresowanych równomiernym i wielowymiarowym kształtowaniem polityki mieszkaniowej, rozumianej jako tworzenie całościowej oferty mieszkaniowej miasta opartej na zrozumieniu potrzeb i preferencji poszczególnych grup docelowych (Matusiak, Palicki, 2016).

Wnioski przedstawione w badaniu zostały uzyskane na podstawie analiz przeprowadzonych w programie do analizy wielokryterialnej D-Sight. Klasyczne problemy decyzyjne rozwiązywane za pomocą analizy wielokryterialnej zaadaptowano do analizowanego problemu badawczego. Program D-Sight wykorzystuje głównie metody z grupy PROMETHEE (Podręcznik D-Sight, 2012), które wpisują się w europejski nurt wielokryterialnego podejmowania decyzji i są oparte na relacjach przewyższania (Kobryń A., 2014). Podobnie jak rodzina metod ELECTRE, wywodzą się one z metodyki opracowanej przez B. Roya w latach 80-tych XX wieku. Zgodnie z tą metodyką, porównaniu podlegają warianty decyzyjne, które są porównywane na podstawie zidentyfikowanych preferencji decydenta (Stachowiak K., 2002).

Metody PROMETHEE mają zastosowanie dla skończonego zbioru wariantów decyzyjnych, pozwalając je szeregować od najlepszego do najgorszego. Zajmują się problemem uporządkowania zbioru wariantów pozwalając decydentowi na wybór najlepszego z wariantów na podstawie zdefiniowanego zbioru preferencji (Podręcznik D-Sight, op.cit.). W niniejszym badaniu rolę decydentów pełnią przedstawiciele różnych grup społecznych. Ich preferencje badano na podstawie kryteriów zidentyfikowanych na podstawie wcześniejszych badań i wywiadów fokusowych jako wpływające na decyzje mieszkaniowe. Należą do nich:

- Kryteria związane z mieszkaniem lub domem takie jak:
  - Lokalizacja (rejon miasta, dzielnica, centrum, na peryferiach itp.) (M1)
  - Wygląd budynku (estetyka elewacji) (M2)
  - Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość) (M3)
  - Ogólny stan techniczny budynku (elewacje, klatki schodowe, piwnice, dach, rynny) (M4)
  - Stan techniczny mieszkania (instalacje, ściany, podłogi, okna) (M5)
  - Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb) (M6)
  - Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność) (M7)
  - Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów) (M8)
  - Jasność pomieszczeń (M9)
  - Atrakcyjność widoku z okna (M10)
- Kryteria związane z bezpośrednim otoczeniem budynku, w którym znajduje się mieszkanie/dom:
  - Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp. (O1)
  - Dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci (O2)
  - Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów (O3)
  - Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku) (O4)
  - Bliskość zieleni/parków (O5)
  - Bliskość placów zabaw dla dzieci (O6)
  - Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk) (O7)
  - Dostępność komunikacji tramwajowej (O8)
  - Dostępność komunikacji autobusowej (O9)
  - Dostępność miejsc parkingowych (O10)
  - Dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka) (O11)
  - Dostępność małych, osiedlowych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja) (O12)
  - Bliskość przedszkola (O13)
  - Bliskość szkoły (O14)
  - Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej) (O15)
  - Bezpieczeństwo okolicy (O16)

- Kryteria związane z szerzej rozumianą dzielnicą:
  - Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki (D1)
  - Dostępność do dworca PKP/PKS (łatwość dotarcia do dworców) (D2)
  - Prestiż miejsca (renoma) (D3)
  - Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne) (D4)
  - Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo) (D5)
  - Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian) (D6)

Warianty decyzyjne obejmują jednoczesną analizę wszystkich tych czynników (jako swego rodzaju pakietu preferencji) dla poszczególnych lokalizacji, grup wiekowych i dochodowych. Warianty te analizowane są parami, ze względu na wartości wszystkich kryteriów jednocześnie.

W ogólnym schemacie działania metod PROMETHEE należy najpierw sformułować model problemu. Na niego nakładany jest model preferencji decydenta, tutaj obejmujący preferencje użytkowników mieszkań zidentyfikowane we wcześniejszych etapach postepowania badawczego. Po przeprowadzeniu procedury obliczeniowej uzyskuje się uszeregowane warianty decyzyjne opisane w dalszej części rozdziału. Wykorzystanie modeli cząstkowych pozwala także na analizę zmieniających się preferencji dla różnych grup użytkowników – wykorzystując podział na grupy społeczne zastosowany w badaniu. Dla każdego z wariantów decyzyjnych należy określić kierunek oceny preferencji – oznaczający funkcję minimalizacji bądź maksymalizacji każdego z kryteriów (czynników). Przykładowo, dla czynnika takiego jak poziom zanieczyszczenia, pożądana jest wartość jak najniższa, a dla liczby użytkowników przestrzeni publicznej pożądana wartość jest jak najwyższa (do pewnego progu).

Funkcja preferencji pozwala odróżnić stopnie preferencji poszczególnych wariantów ze względu na wartości poszczególnych kryteriów (czynników). Zmiany preferencji można analizować w skali ciągłej lub punktowej. W niniejszym badaniu przyjęto skalę punktową, odpowiadającą skali Likerta wykorzystaną w badaniach ankietowych. Funkcję preferencji wyprowadza się z różnicy wartości pary wariantów (x^1x^2) dla konkretnego kryterium (i) zgodnie ze wzorem:

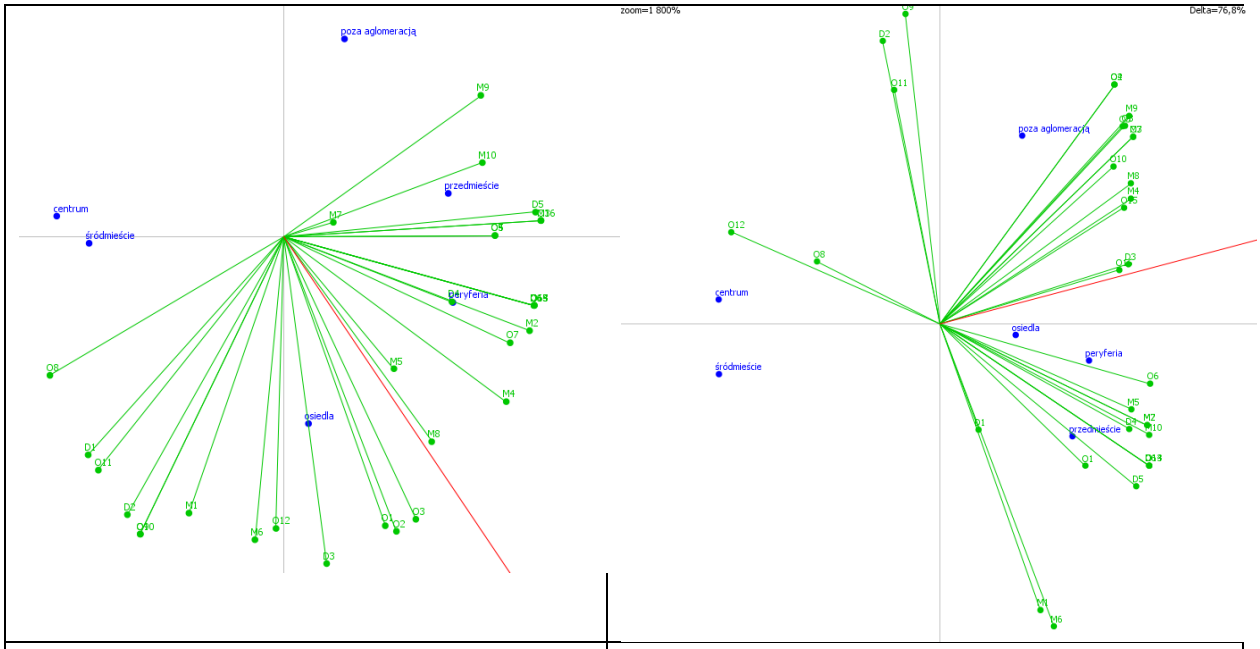
$\delta(x^1,x^2) = f_i(x^1) - f_i(x^2)$, gdzie stopień preferowania wariantu x^1 nad x^2 wyraża się wzorem:

$P_i(x^1,x^2) = P_i(\delta(x^1,x^2))$.

W niniejszym badaniu przyjęto skokową funkcję preferencji podpowiadającą sposobowi, w jaki oceniane są opcje mieszkaniowe przy podejmowaniu decyzji o zmianie miejsca zamieszkania. W dalszej części opracowania zostały one przedstawione w różnych wymiarach, z podziałem na analizowane lokalizacje, grupy wiekowe i dochodowe.

1. Preferowane lokalizacje mieszkań/domów wg grup wiekowych i dochodowych

Preferowane lokalizacje to lokalizacje wskazane w badaniu przez ankietowanych jako pożądana lokalizacja nowego mieszkania lub domu, której cechy w największym stopniu spełniają ich wymagania. Na rysunkach poniżej pokazano czerwony „drążek preferencji" pokazujący, który z wariantów lokalizacji w największym stopniu spełnia potrzeby i oczekiwania badanej grupy wiekowej lub dochodowej. Im bliżej drążka znalazła się dana lokalizacja, tym bardziej jest pożądana przez przedstawicieli danej grupy wiekowej lub dochodowej.



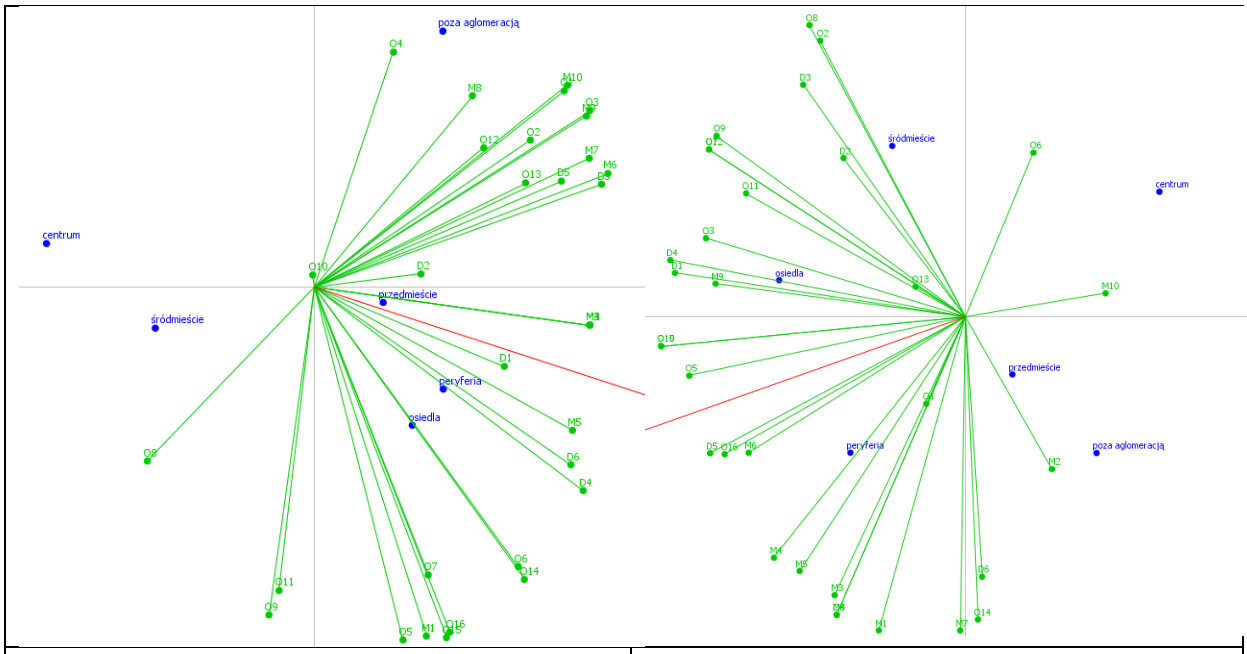
Grupa wiekowa do 24 lat	Grupa wiekowa 25-29 lat

Rysunek 1a. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Lokalizacje w największym stopniu spełniające preferencje grupy wiekowej do 24 lat to osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem (np. Rataje czy Piątkowo) oraz, w nieco mniejszym stopniu, peryferia miasta (np. Naramowice lub Krzesiny). Lokalizacje niepreferowane to natomiast centrum i Śródmieście oraz, w mniejszym stopniu, miejscowości poza aglomeracją poznańską. W kolejnej grupie wiekowej (25-29 lat) można zaobserwować lekkie zmiany preferencji w zakresie lokalizacji mieszkania w przypadku jego zmiany – osiedla poza Śródmieściem i peryferia nadal w najwyższym stopniu zaspokajają potrzeby tej grupy wiekowej, ale pojawiają się także inne możliwe lokalizacje, takie jak miejscowości podpoznańskie (przedmieścia) oraz poza aglomeracją (preferowane w znacznie mniejszym stopniu). Zmiana preferencji w tej grupie wiekowej może oznaczać stopniowe zapoznawanie

się z realiami rynku mieszkaniowego i stosowną adaptację oczekiwań. Podobnie jak wcześniej, lokalizacje niepreferowane to nadal centrum i Śródmieście (Rysunek 1a).

Kolejną zmianę preferencji można zaobserwować w grupie wiekowej 30-44 lata. Tutaj najbardziej preferowaną lokalizacją stają się przedmieścia (miejscowości podpoznańskie) oraz, w nieco mniejszym stopniu peryferia. Pozostałe akceptowalne warianty to osiedla poza Śródmieściem i miejscowości poza aglomeracją poznańską, zupełnie nieakceptowane jako miejsca zamieszkania są natomiast nadal centrum i Śródmieście (Rysunek 1b). Ze względu na to, że analizowana grupa wiekowa to najczęściej osoby znajdujące się w szczytowej fazie rozwoju zawodowego oraz powiększające rodzinę, utrata jej przedstawicieli jest niekorzystna dla miasta. Zapobieżenie tej sytuacji wymaga stworzenia atrakcyjnej oferty mieszkaniowej w Poznaniu.

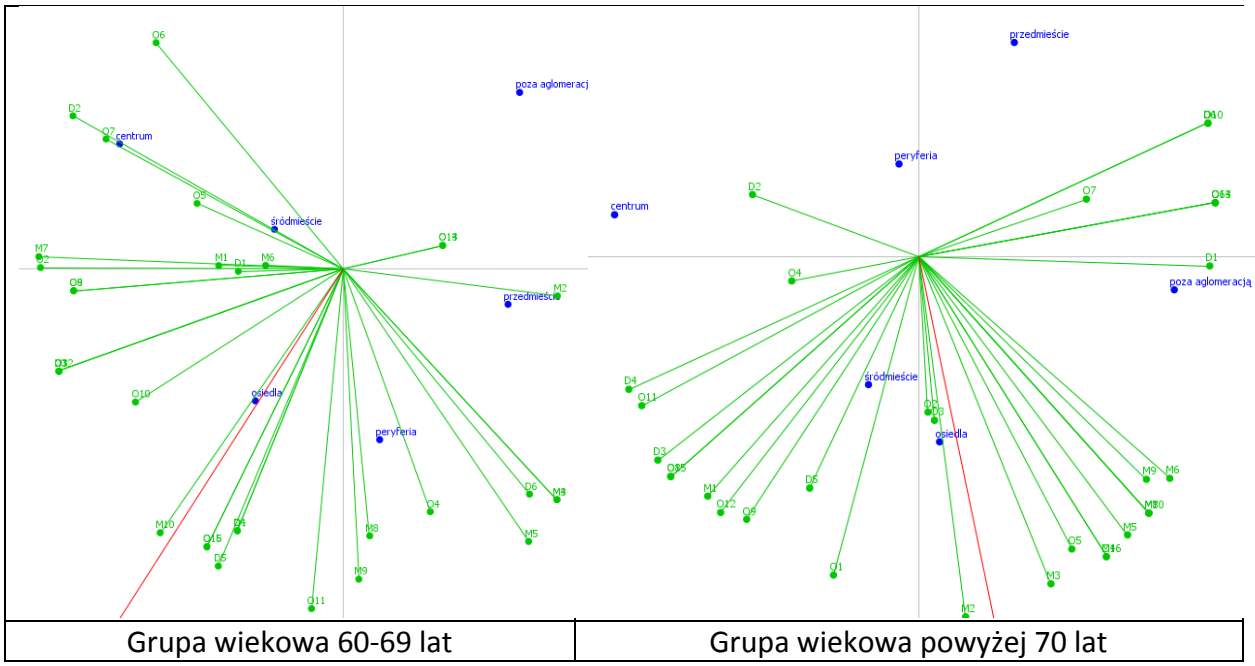


Grupa wiekowa 30-44 lata	Grupa wiekowa 45-59 lat

Rysunek 1b. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Grupa wiekowa 45-59 lat również wykazuje specyficzne preferencje, jeśli chodzi o lokalizację mieszkania, można też zauważyć, że zmieniają się cechy determinujące wybory mieszkaniowe (kwestia ta zostanie rozwinięta w dalszej części opracowania) (Rysunek 1b). Wariantem najbardziej preferowanym stają się peryferia, i w niewiele mniejszym stopniu osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem. Po raz pierwszy do grupy wariantów akceptowanych, choć w niewielkim stopniu, wchodzi Śródmieście. Centrum, przedmieścia i miejscowości poza aglomeracją poznańską tworzą natomiast grupę wariantów niepreferowanych.

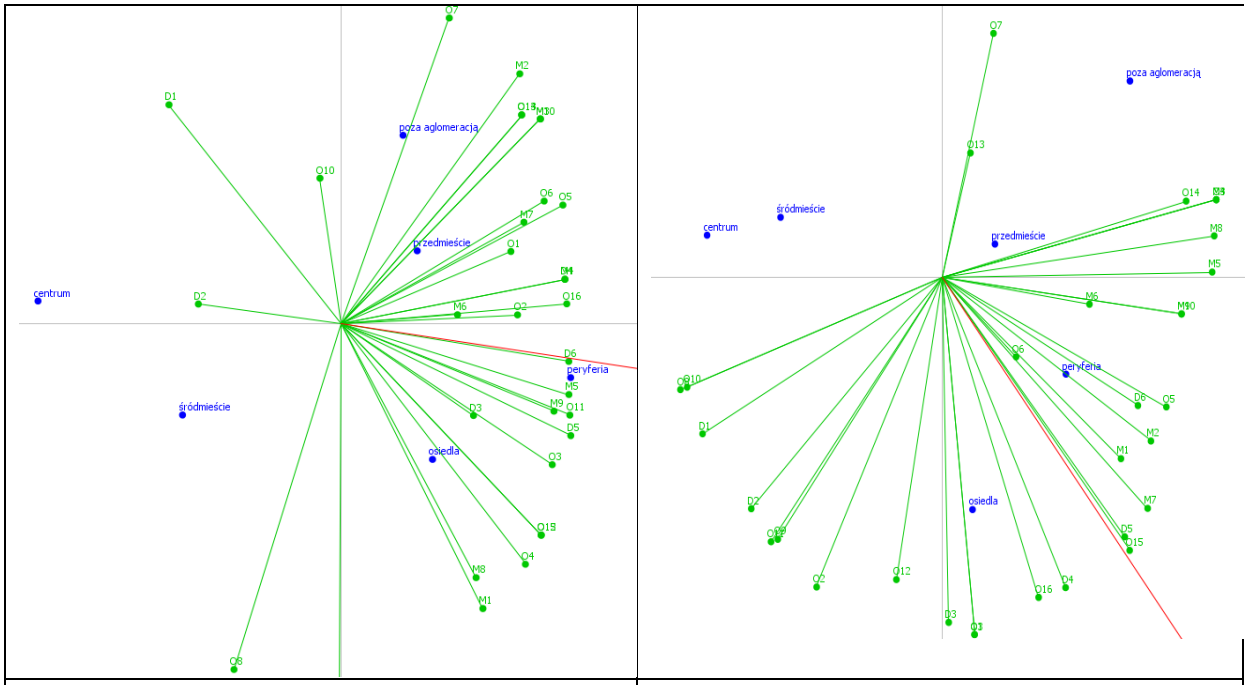
W grupie wiekowej 60-69 lat, wariantem prawie idealnie odpowiadającym preferencjom są osiedla poza Śródmieściem, a do grupy wariantów akceptowalnych, choć w znacznie mniejszym stopniu wchodzą również peryferia, Śródmieście i centrum. Jest to jedyna grupa wiekowa, w której centrum wchodzi do grupy wariantów rozważanych. Warianty nieakceptowane to natomiast przedmieścia i miejscowości poza aglomeracją poznańską (Rysunek 1c).



Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 1c. Preferowane lokalizacje wg grup wiekowych

Grupa wiekowa powyżej 70 lat, podobnie jak grupa wczesnoemerytalna, również w największym stopniu chciałaby mieszkać na osiedlach mieszkaniowych, drugim wyborem byłoby natomiast Śródmieście (Rysunek 1c). Grupa ta, w niewielkim stopniu dopuszcza również zamieszkiwanie poza aglomeracją poznańską, co może być związane z przenoszeniem się do domów wybudowanych na ogródkach działkowych lub sprzedażą mieszkania w Poznaniu i zamianą go na tańsze w mniejszej miejscowości. Pozostałe warianty, w szczególności przedmieścia, mocno odbiegają od preferencji tej grupy.

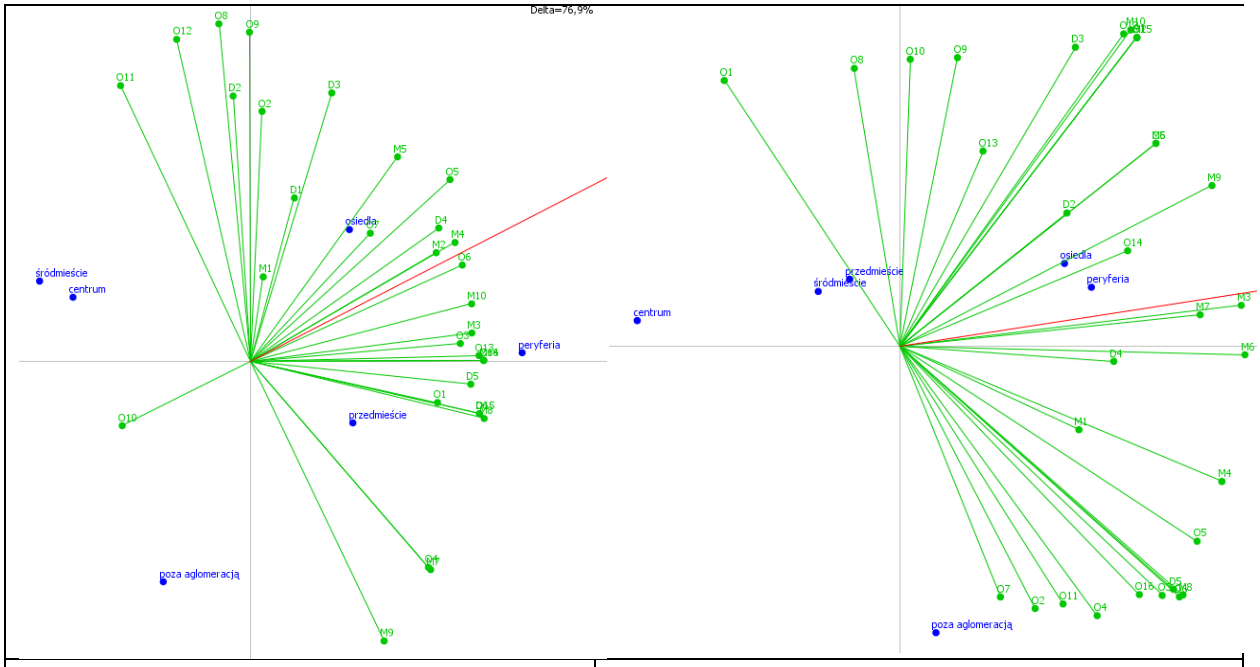


Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2a. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

W grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe najbardziej preferowaną lokalizacją mieszkania są peryferia Poznania, wariant ten w zasadzie idealnie odpowiada preferencjom tej grupy. W znacznie mniejszym stopniu akceptowane są warianty takie jak przedmieścia, osiedla mieszkaniowe i miejscowości poza aglomeracją poznańską. Warianty nieakceptowane obejmują natomiast centrum i Śródmieście Poznania (Rysunek 2a).

W kolejnej grupie dochodowej – 3001 do 5000 zł netto na gospodarstwo domowe, peryferia pozostają lokalizacją preferowaną, choć nie tak silnie, wysoką preferencję uzyskują także osiedla mieszkaniowe. W grupie akceptowanych znalazły się również przedmieścia, natomiast nieakceptowane są lokalizacje w centrum, Śródmieściu oraz poza aglomeracją poznańską (Rysunek 2a).

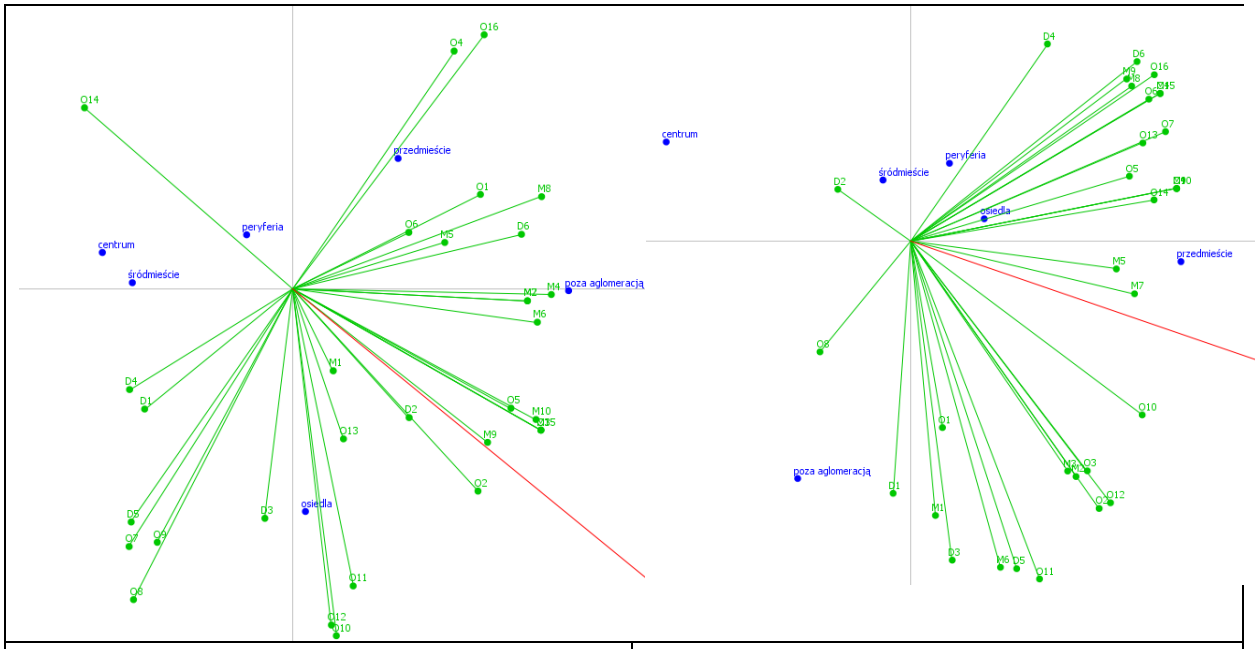


Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2b. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

W grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe zmienia się znaczenie poszczególnych cech decydujących o wyborach mieszkaniowych (kwestia ta zostanie omówiona w dalszej części opracowania), preferowane warianty mieszkaniowe są natomiast podobne do poprzedniej grupy – w jej preferencje najlepiej wpisują się lokalizacje na osiedlach mieszkaniowych i peryferiach, a w nieco mniejszym stopniu na przedmieściach. Do grupy wariantów nieakceptowanych zaliczono natomiast Śródmieście, centrum i lokalizacje poza aglomeracją poznańską (Rysunek 2b).

Kolejna grupa dochodowa, 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe w jeszcze silniejszym stopniu preferuje lokalizację na peryferiach i osiedlach mieszkaniowych, pozostałe warianty są natomiast preferowane bardzo słabo (przedmieścia) lub niepreferowane (centrum, Śródmieście i poza aglomeracją). Warto zwrócić uwagę, na w zasadzie całkowitą negację centrum jako możliwej lokalizacji mieszkania przez tą grupę dochodową (Rysunek 2b).



Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 2c. Preferowane lokalizacje wg grup dochodowych

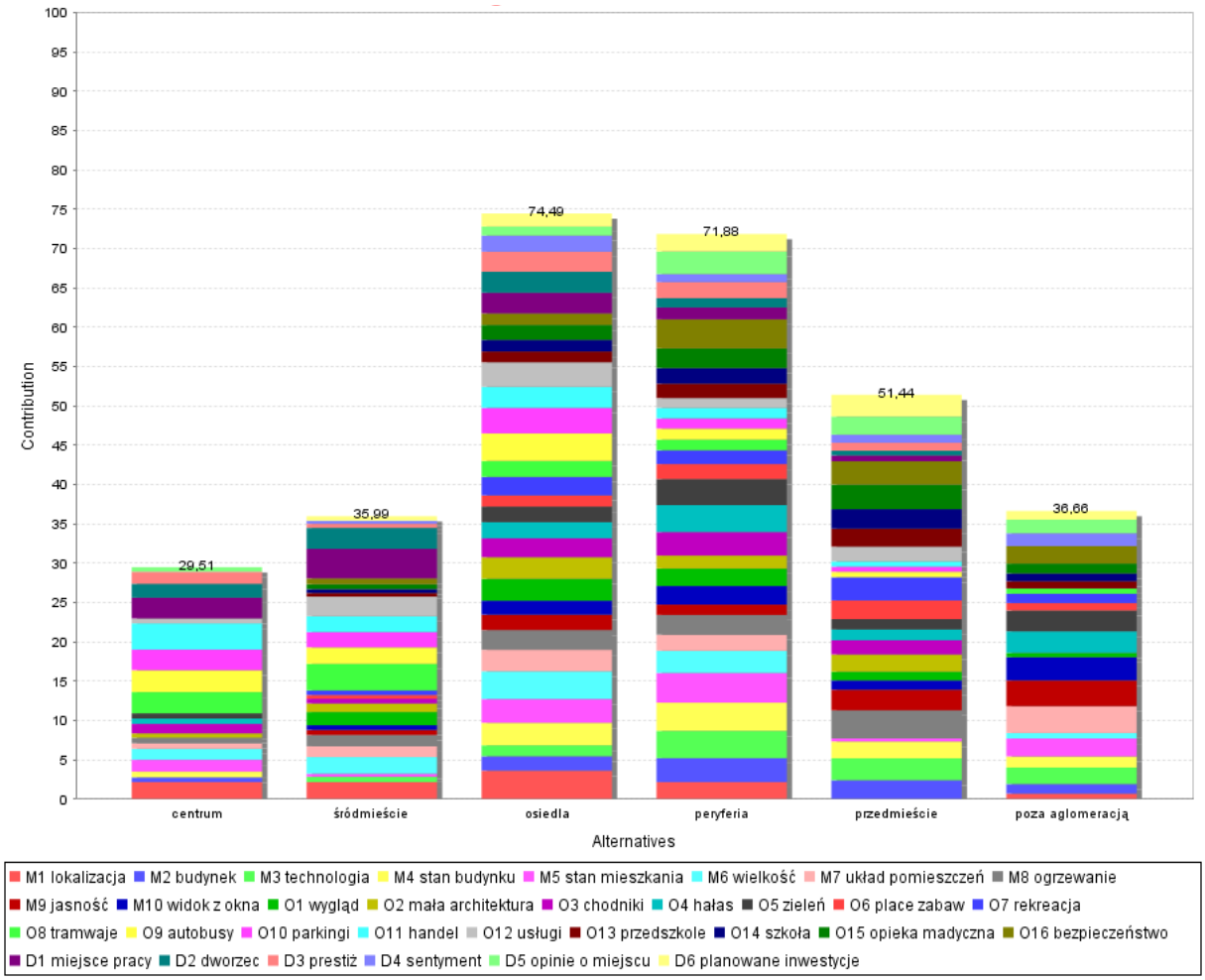
W grupie dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe w grupie wariantów (słabo) preferowanych znalazły się miejscowości poza aglomeracją poznańską. W znacznie mniejszym stopniu preferencjom tej grupy odpowiadają osiedla mieszkaniowe oraz przedmieścia. Centrum, Śródmieście i peryferia są natomiast wariantami niepreferowanymi (Rysunek 2c).

Dla grupy dochodowej powyżej 12 000 netto na gospodarstwo domowe jedynym silnie preferowanym wariantem są natomiast przedmieścia, i w mniejszym stopniu osiedla mieszkaniowe a za akceptowalne można uznać peryferia. Pozostałe warianty zostały natomiast uznane za niepreferowane, a wśród nich najsłabiej wypada centrum miasta (Rysunek 2c).

2. Najistotniejsze cechy poszczególnych lokalizacji wg grup wiekowych i dochodowych

Na rysunkach poniżej przedstawiono wiodące cechy przy wyborze poszczególnych lokalizacji mieszkaniowych w podziale na grupy wiekowe i dochodowe. Najwyższy słupek na wykresie oznacza wariant najbardziej preferowany (spełniający procentowo najwięcej wymagań/oczekiwań na 100-stopniowej skali). Poprzeczne paski pokazują kryteria przemawiające za wyborem danego wariantu, przy czym im szerszy pasek, tym dany czynnik w większym stopniu wpływał na decyzje dotyczące wyboru poszczególnych lokalizacji.

2.1. Grupy wiekowe



Rysunek 3a. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej do 24 lat

W grupie wiekowej do 24 lat o wyborze najbardziej preferowanego wariantu, osiedli mieszkaniowych poza Śródmieściem, w największym stopniu decydowały następujące czynniki (Rysunek 3 a):

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),

- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Wielkość mieszkania,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność parkingów.

Przy wyborze drugiego, niewiele mniej preferowanego wariantu – peryferiów, rola poszczególnych czynników uległa zmianie. W największym stopniu o wyborze tego wariantu decydowały:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Natężenie hałasu,
- Bezpieczeństwo.

Warto zauważyć, że czynnikami wiodącymi przy wyborze centrum lub Śródmieścia jako miejsca zamieszkania jest inna grupa czynników: dostępność punktów handlowych, komunikacji tramwajowej i autobusowej oraz (w Śródmieściu) łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz do dworców PKP/PKS.

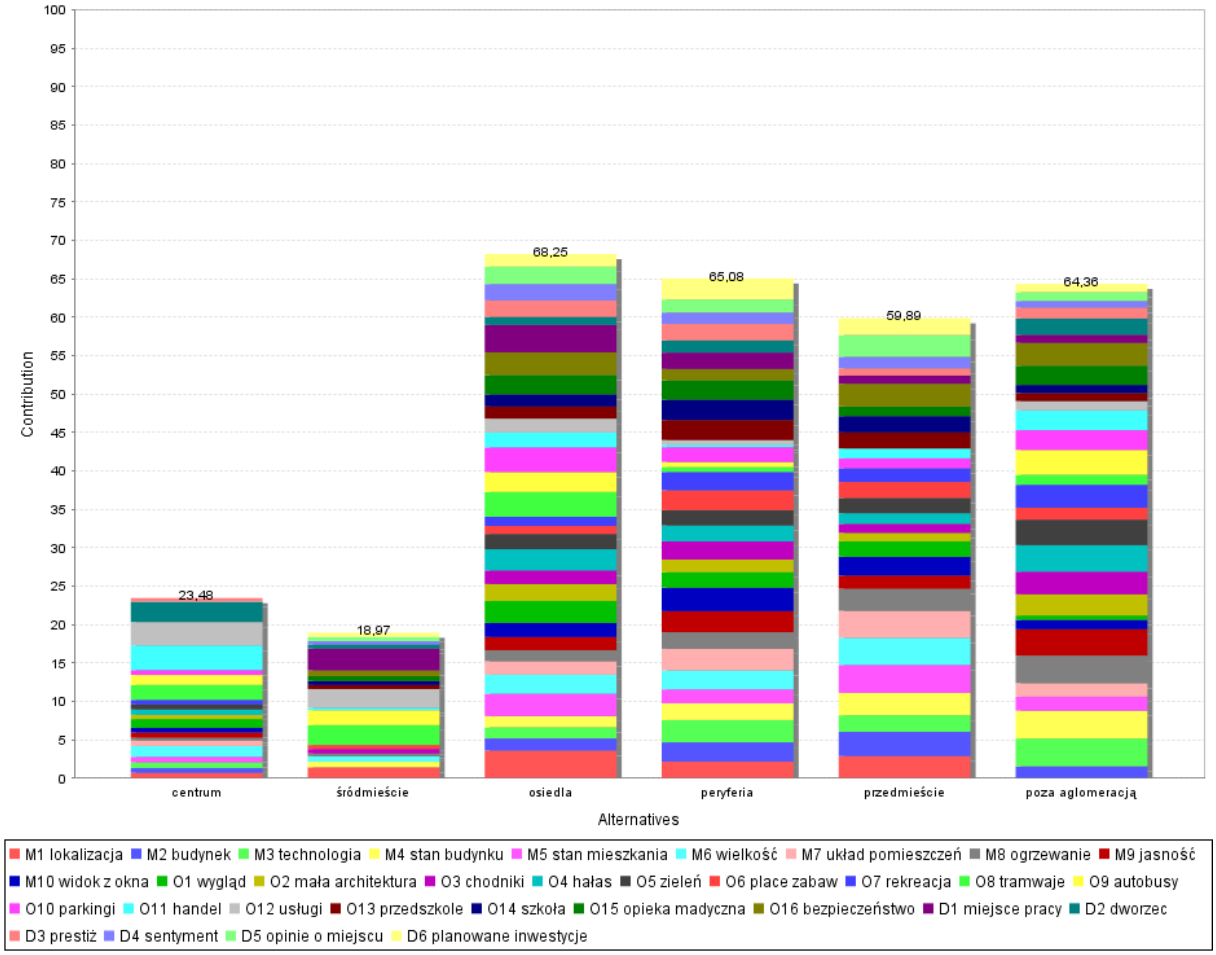
Grupa wiekowa 25-29 lat również najbardziej preferuje osiedla mieszkaniowe i przedmieścia, choć w bardzo zbliżonym stopniu preferencje tej grupy wiekowej spełniają tereny poza aglomeracją poznańską (Rysunek 3 b). W przypadku osiedli na jej wybory mieszkaniowe w największym stopniu wpływają:

- Lokalizacja,
- Stan techniczny mieszkania i jego wielkość,
- Wygląd otoczenia,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność komunikacji tramwajowej,
- Dostępność parkingów,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

W przypadku drugiego preferowanego wariantu, peryferii, zmniejszeniu ulega rola kryterium łatwości dotarcia do miejsca pracy lub nauki, znacznie wzrasta natomiast rola informacji o

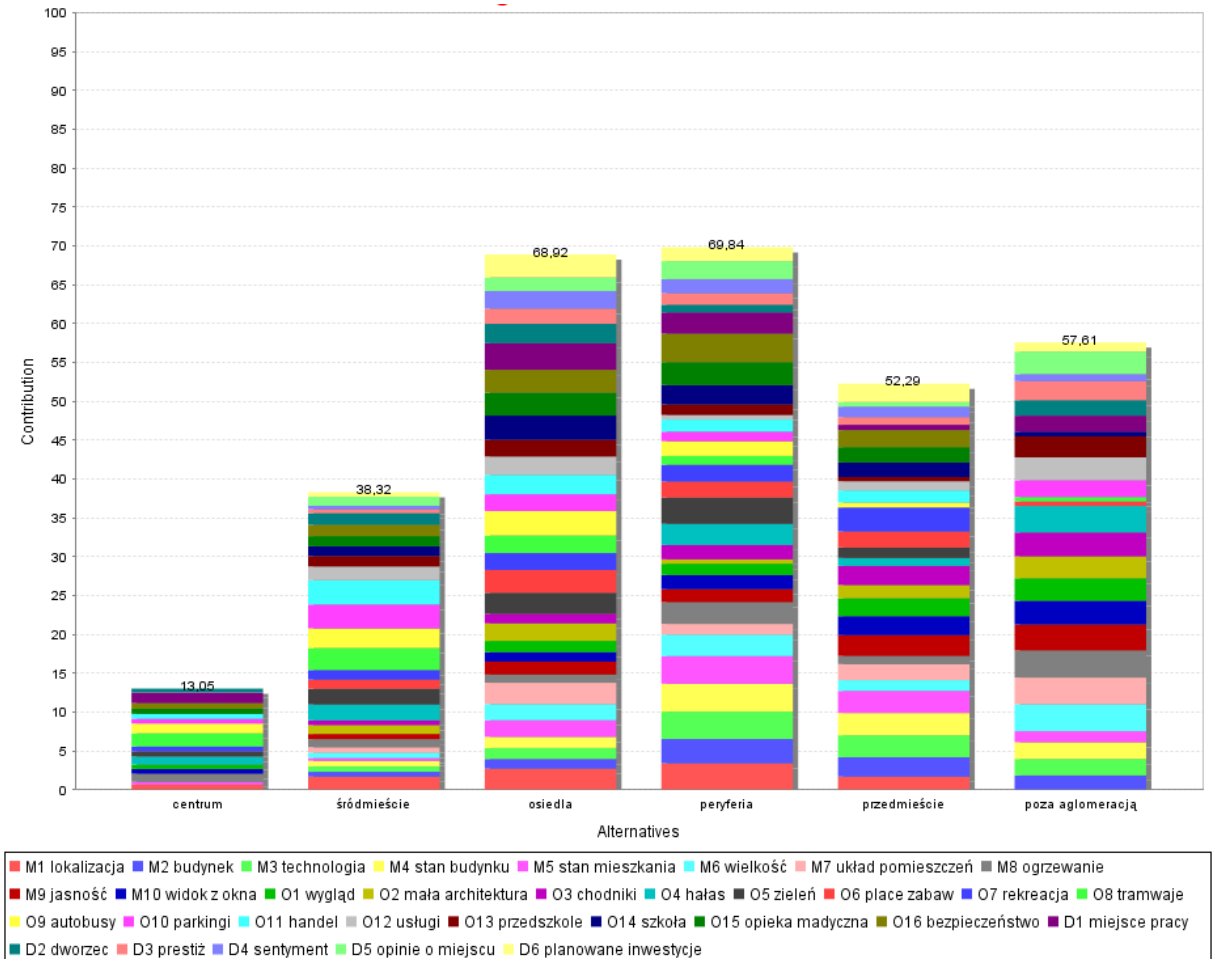
planowanych inwestycjach. Pozostałe czynniki kształtują się podobnie (choć z nieco mniejszym natężeniem) jak w poprzednim wariancie, dochodzi do nich jednak jeszcze kwestia odpowiedniego układu pomieszczeń w mieszkaniu, wygląd budynku i technologia jego wykonania, jasność pomieszczeń i widoku z okna.

Decyzja o zamieszkaniu w Śródmieściu byłaby w tej grupie wiekowej powodowana głównie łatwością dotarcia do miejsca pracy lub nauki, a w centrum dostępnością handlu i usług i bliskością dworca, są to jednak warianty zdecydowanie niepreferowane.



Rysunek 3b. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 25-29 lat

W grupie wiekowej 30-44 lata warianty w najlepszym stopniu spełniające preferencje to ponownie osiedla i peryferia, trzecim wyborem byłyby gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 3 c). Co ciekawe, przedmieścia, podawane wcześniej jako najbardziej preferowana lokalizacja jedynie w 52% spełniają wymagania tej grupy wiekowej i są przewyższane przez trzy inne warianty. Może to oznaczać istnienie nieprawdziwego obrazu przedmieść w świadomości tej grupy wiekowej.



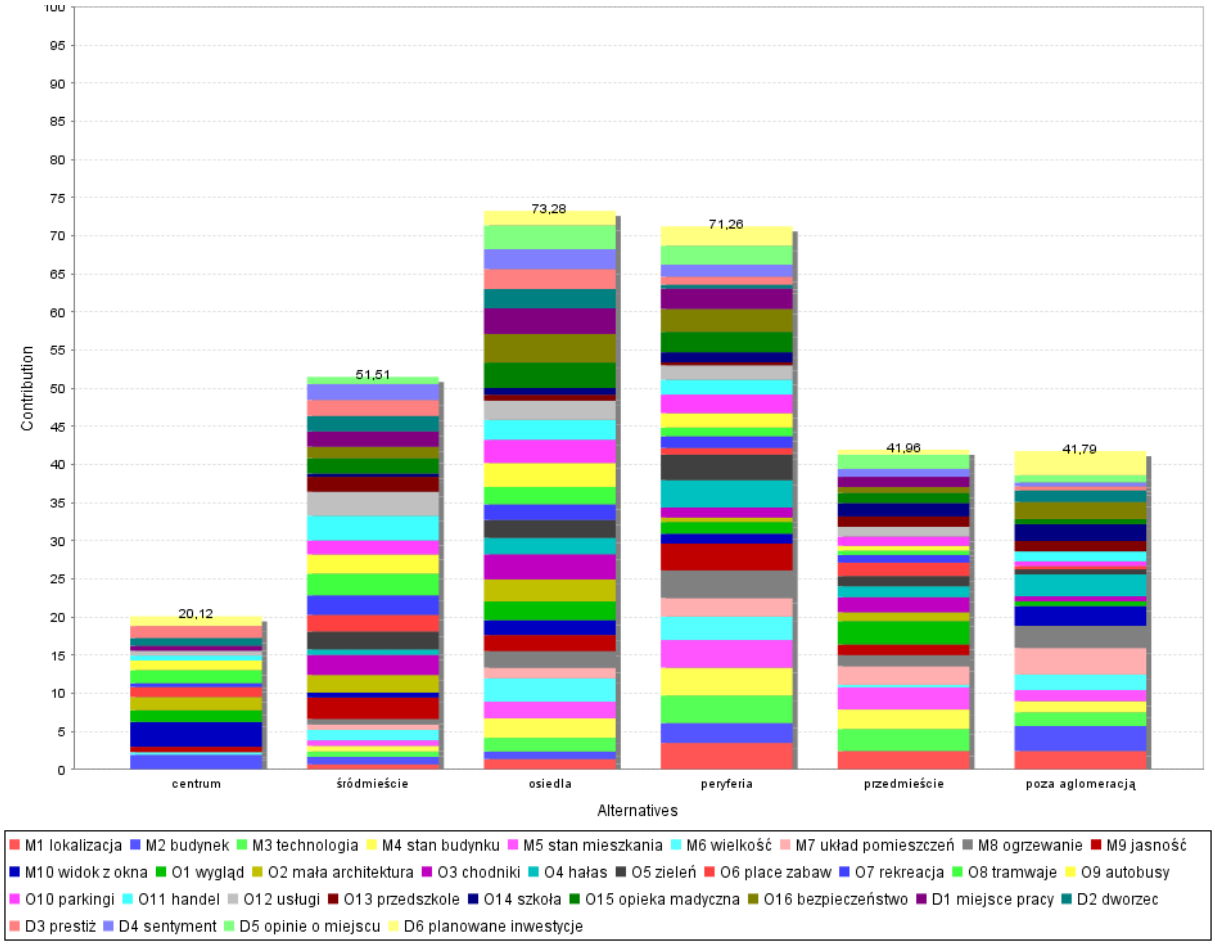
Rysunek 3c. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 30-44 lata

Do czynników najistotniejszych przy wyborze osiedli jako miejsca zamieszkania należą:

- Lokalizacja,
- Układ pomieszczeń w mieszkaniu,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność szkół i punktów opieki medycznej,
- Dostępność placów zabaw,
- Informacja o planowanych inwestycjach.

W przypadku niewiele odbiegającej procentowo jako wybór lokalizacji na peryferiach miasta, znaczenia nabierają czynniki związane bezpośrednio z samym mieszkaniem i budynkiem takie jak lokalizacja, wygląd budynku, technologia jego wykonania i stan techniczny oraz stan

techniczny mieszkania. Istotna jest także dostępność zieleni, dostępność opieki medycznej i bezpieczeństwo.



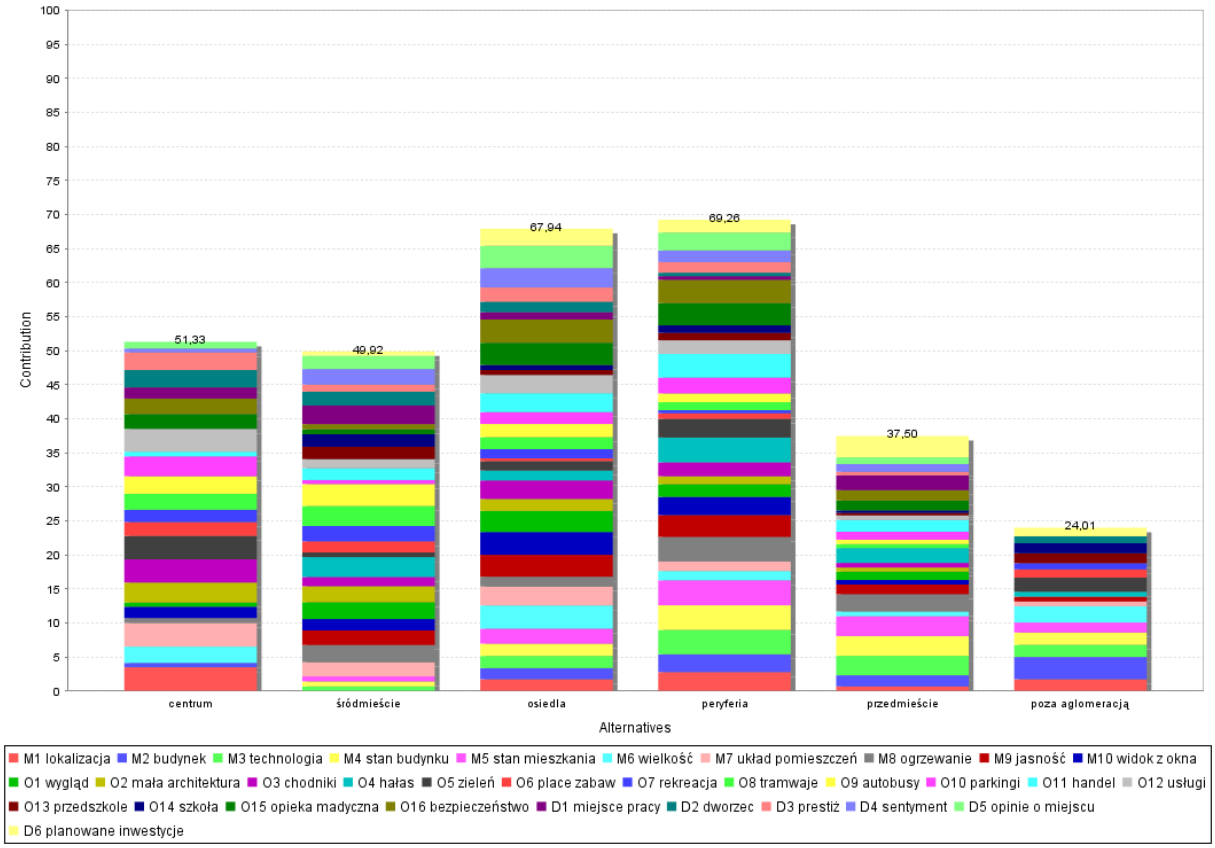
Rysunek 3d. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 45-59 lat

Warianty w największym stopniu odpowiadające preferencjom grupy wiekowej 45-59 lat to ponownie osiedla i peryferia, z bardzo podobnym zestawem czynników wpływających na wybór tych lokalizacji (Rysunek 3 d). W przypadku osiedli są to:

- Dostęp do opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy (czynnik kluczowy),
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność parkingów,
- Dostępność małej architektury,
- Stan chodników,
- Wielkość mieszkania,

- Stan techniczny budynku.

W przypadku wariantu peryferia zmniejsza się rola czynników łatwość dotarcia do miejsca pracy, bezpieczeństwo i dostęp do podstawowej opieki medycznej, rośnie natomiast rola cech związanych z lokalizacją, wyglądem i stanem technicznym budynku i mieszkania, technologii wykonania budynku, wielkości mieszkania, jasności pomieszczeń oraz ogrzewania. Ponadto, zwiększa się znaczenie natężenia hałasu i dostępności terenów zielonych.



Rysunek 3e. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej 60-69 lat

Podobnie jak w poprzednich grupach wiekowych, w grupie wiekowej 60-69 lat wariantami najbardziej odpowiadającymi preferencjom są osiedla i peryferia, z lekką dominacją peryferii, choć w grupie tej wzrasta rola centrum i Śródmieścia jako możliwych lokalizacji mieszkaniowych – centrum staje się trzecim wyborem – prawdopodobnie ze względu na to, że spora liczba przedstawicieli tej grupy wiekowej zamieszkuje obecnie w centrum (Rysunek 3e). W grupie tej dla wyboru wariantu osiedla największe znaczenie miały czynniki takie jak:

- Wielkość mieszkania,
- Jasność pomieszczeń,

- Widok z okna,
- Wygląd budynku,
- Dostępność opieki medycznej,
- Natężenie hałasu,
- Opinia o miejscu.

W wariancie peryferii znacznie zwiększa się znaczenie czynników związanych z mieszkaniem i budynkiem, w tym:

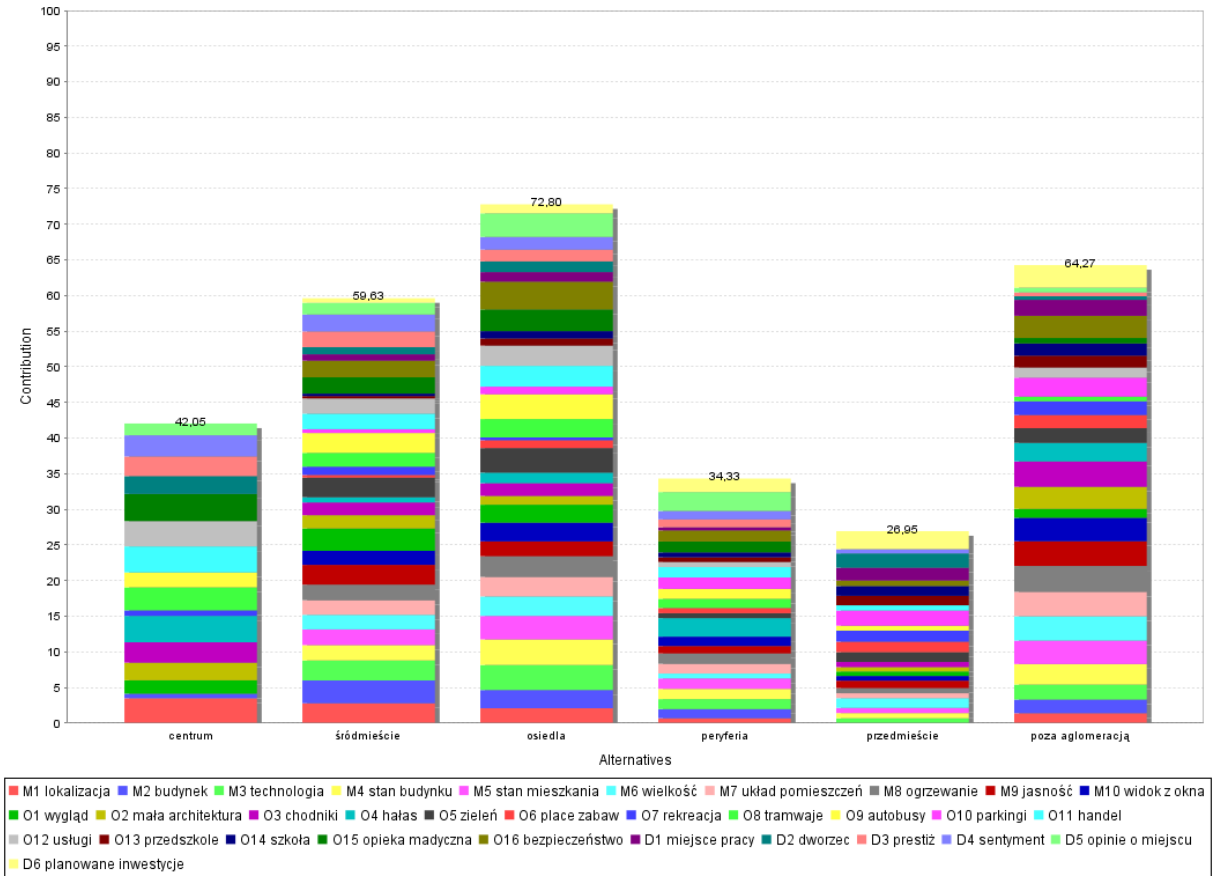
- Lokalizacja,
- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Ogrzewanie,
- Jasność pomieszczeń,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność punktów handlowych,
- Dostępność punktów opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo.

W grupie wiekowej powyżej 70 lat, wariantem najbardziej odpowiadającym zbiorczym preferencjom są osiedla mieszkaniowe, z wiodącą rolą czynników takich jak:

- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku i mieszkania,
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Opinia o miejscu.

Drugim wyborem w tej grupie wiekowej są gminy poza aglomeracją poznańską, gdzie sporego znaczenia, oprócz cech samego mieszkania takich jak stan techniczny, wygląd, wielkość, układ pomieszczeń, ogrzewanie, jasność pomieszczeń i widok z okna, znaczenia

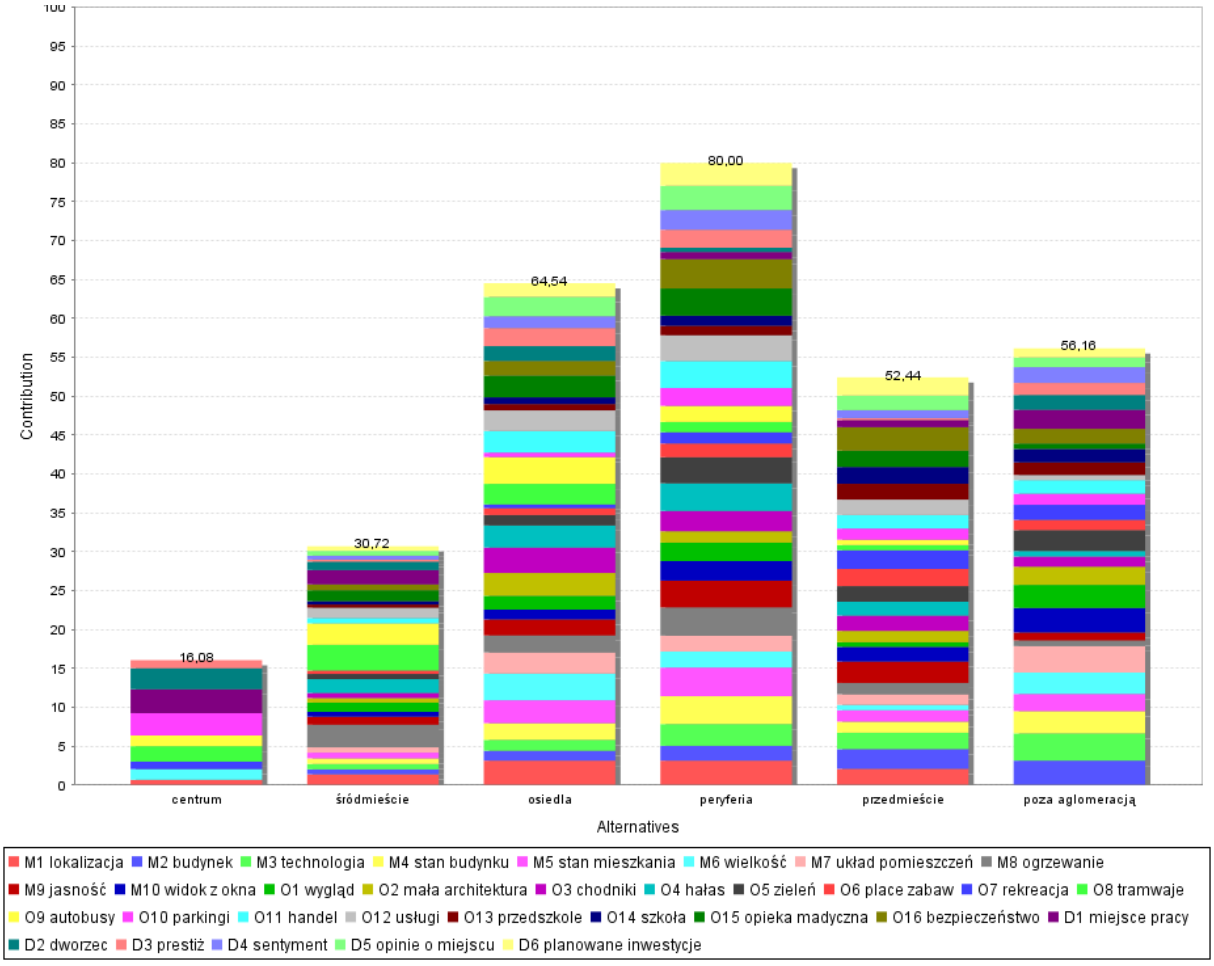
nabierają cechy otoczenia takie jak dostępność małej architektury, stan chodników oraz bezpieczeństwo.



Rysunek 3f. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie wiekowej powyżej 70 lat

Porównując wyniki dla poszczególnych grup wiekowych widać, w jak wysokim stopniu osiedla i peryferie miasta wypełniają preferencje większości grup wiekowych. Trzecim wyborem dla trzech grup wiekowych (25-29 lat, 30-44 lata i powyżej 70 lat) stają się gminy poza aglomeracją poznańską. Dla grupy wiekowej do 25 lat trzecim wyborem są przedmieścia, dla grupy 44-59 lat śródmieście, a dla grupy 60-69 centrum. Czynniki najczęściej wpływające na wybór danej lokalizacji niezależnie od grupy wiekowej to bezpieczeństwo, stan techniczny mieszkania, stan techniczny budynku, dostępność do punktów podstawowej opieki medycznej, technologia wykonania i wygląd budynku.

a. Grupy dochodowe



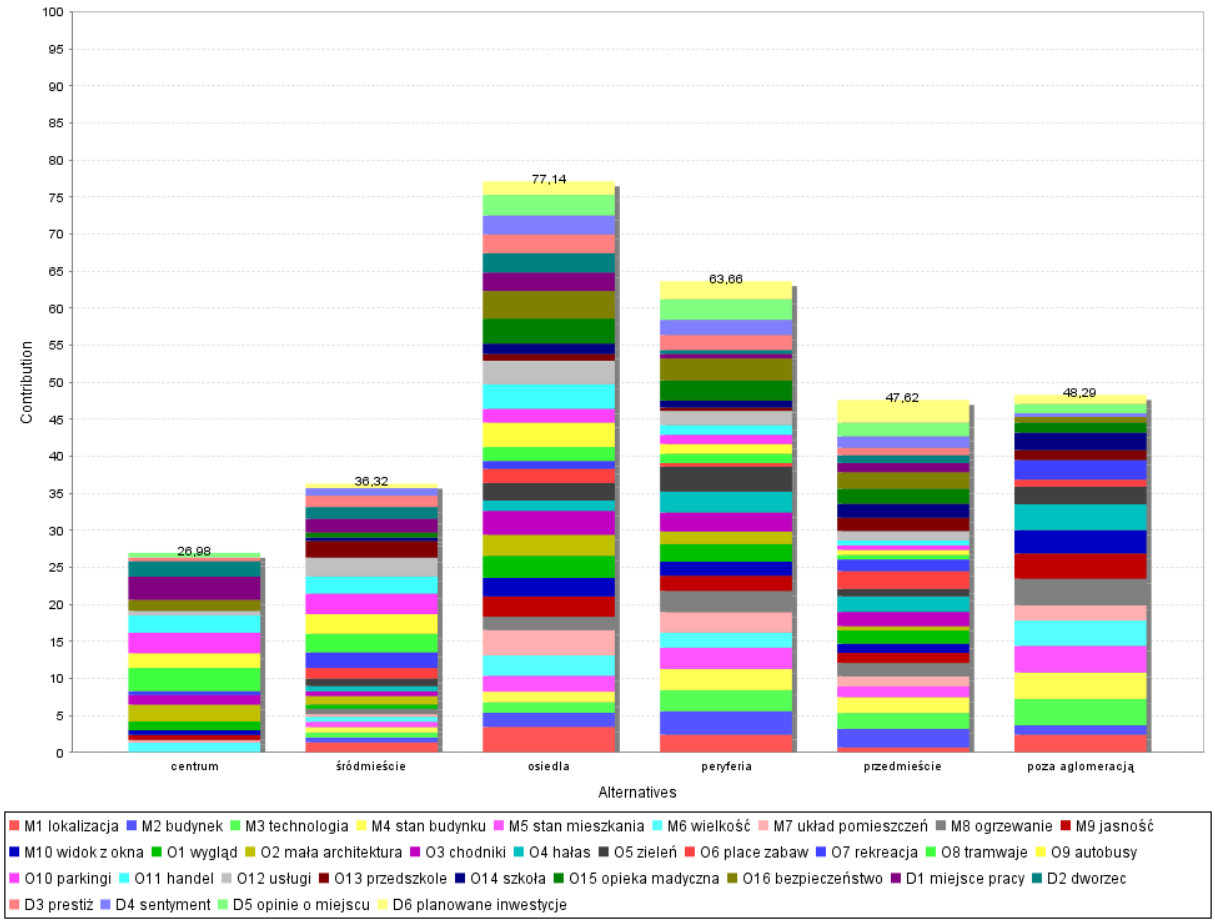
Rysunek 4a. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe

W grupie dochodowej do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe wariantem w największym stopniu spełniającym kryteria wyboru są peryferia (Rysunek 4a). Do najważniejszych czynników wpływających na ten wybór należą:

- Dostęp do punktów opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,
- Informacja o planowanych inwestycjach,
- Opinia o miejscu,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność terenów zielonych,
- Ogrzewanie,

- Jasność pomieszczeń,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Lokalizacja.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są osiedla, luka pomiędzy nimi a pierwszym wyborem jest jednak spora.



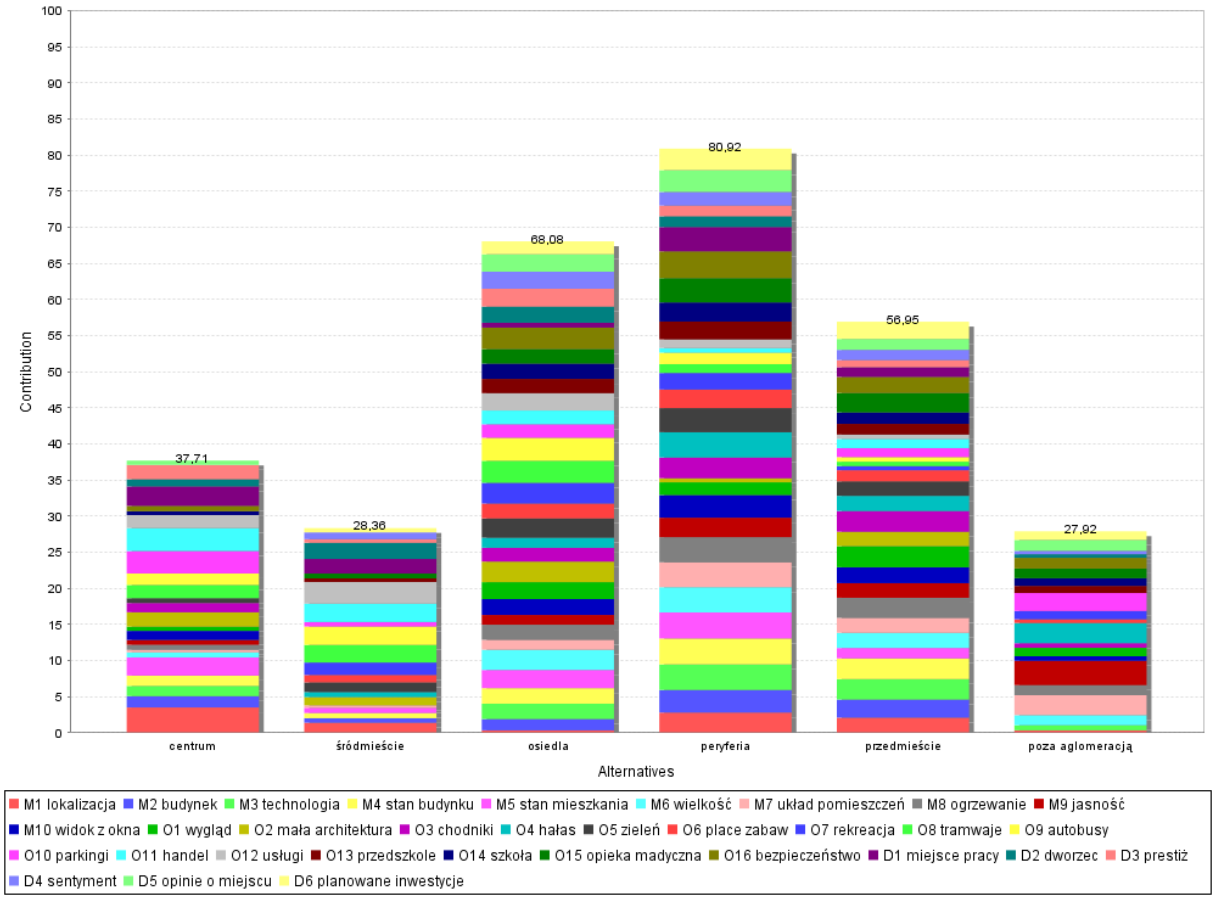
Rysunek 4b. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe

W kolejnej grupie dochodowej (3001-5000 zł, Rysunek 4b) wariantem w największym stopniu spełniającym wymagania są osiedla mieszkaniowe, a najbardziej znaczące czynniki wpływające na ten wybór to:

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),
- Układ pomieszczeń w mieszkaniu (czynnik kluczowy),
- Bezpieczeństwo (czynnik kluczowy),

- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej (czynnik kluczowy),
- Dostępność komunikacji autobusowej,
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,
- Wygląd budynku,
- Dostępność małej architektury,
- Stan chodników.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są peryferia.



Rysunek 4c. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe

W grupie dochodowej 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe wariantem najlepiej odpowiadającym zbiorczym preferencjom są peryferia (Rysunek 4c), z wiodącą rolą czynników takich jak:

- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,

- Wielkość mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Ogrzewanie,
- Natężenie hałasu,
- Dostępność zieleni,
- Dostępność punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

Drugim wyborem dla tej grupy dochodowej są osiedla, luka pomiędzy nimi a pierwszym wyborem jest jednak spora.

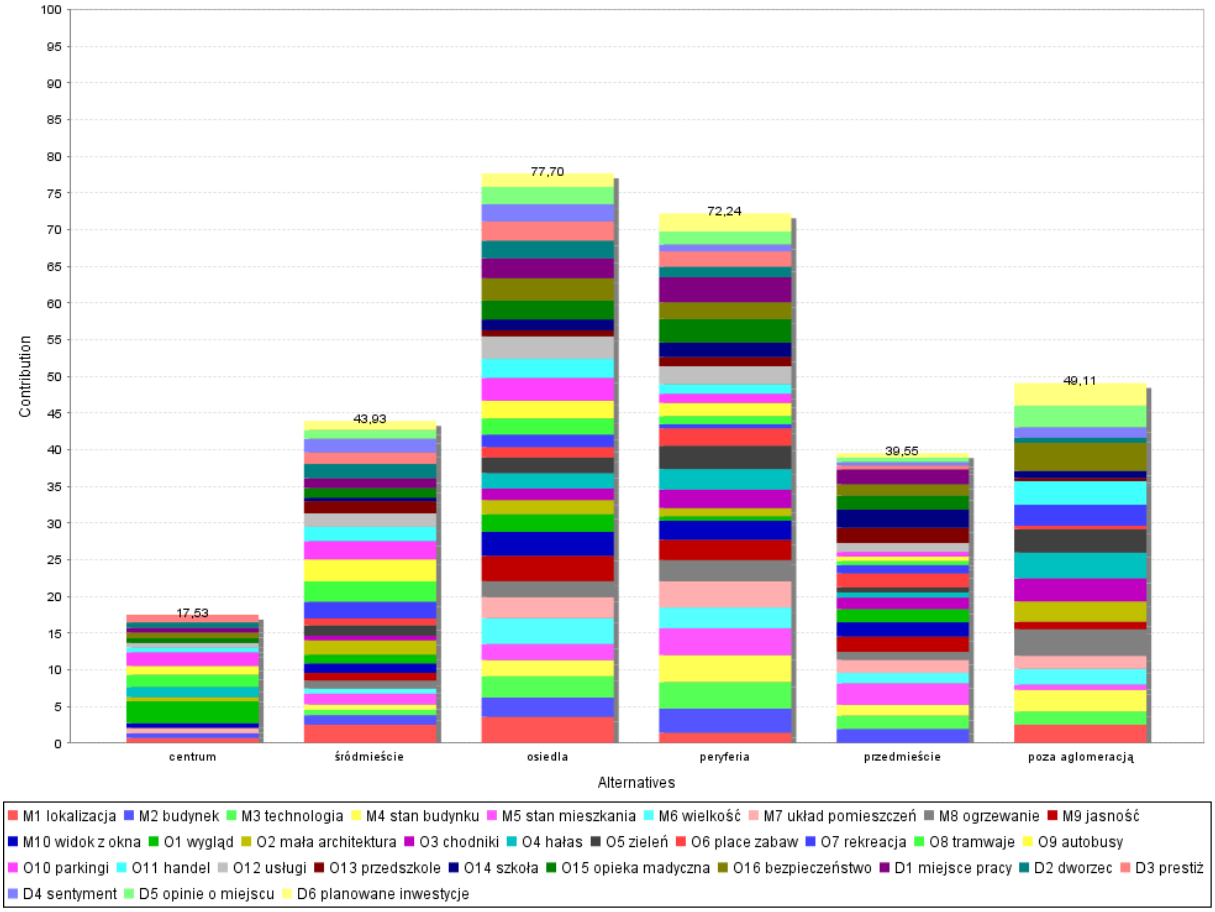
Preferencje grupy dochodowej 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe najlepiej spełniają osiedla (Rysunek 4d), choć należy się domyślać, że chodzi raczej o mieszkania deweloperskie o wyższym standardzie powstające wśród modernistycznej zabudowy mieszkaniowej. Czynniki, które w największym stopniu wpływają na wybór tego wariantu to:

- Lokalizacja (czynnik kluczowy),
- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Wielkość mieszkania (czynnik kluczowy),
- Jasność pomieszczeń,
- Widok z okna,
- Bezpieczeństwo,
- Stan chodników.

W przypadku drugiego wariantu, w podobnym stopniu spełniającego preferencje tej grupy dochodowej, do jego wybory przyczyniły się:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku
- Stan techniczny mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Dostępność do punktów podstawowej opieki medycznej,

- Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

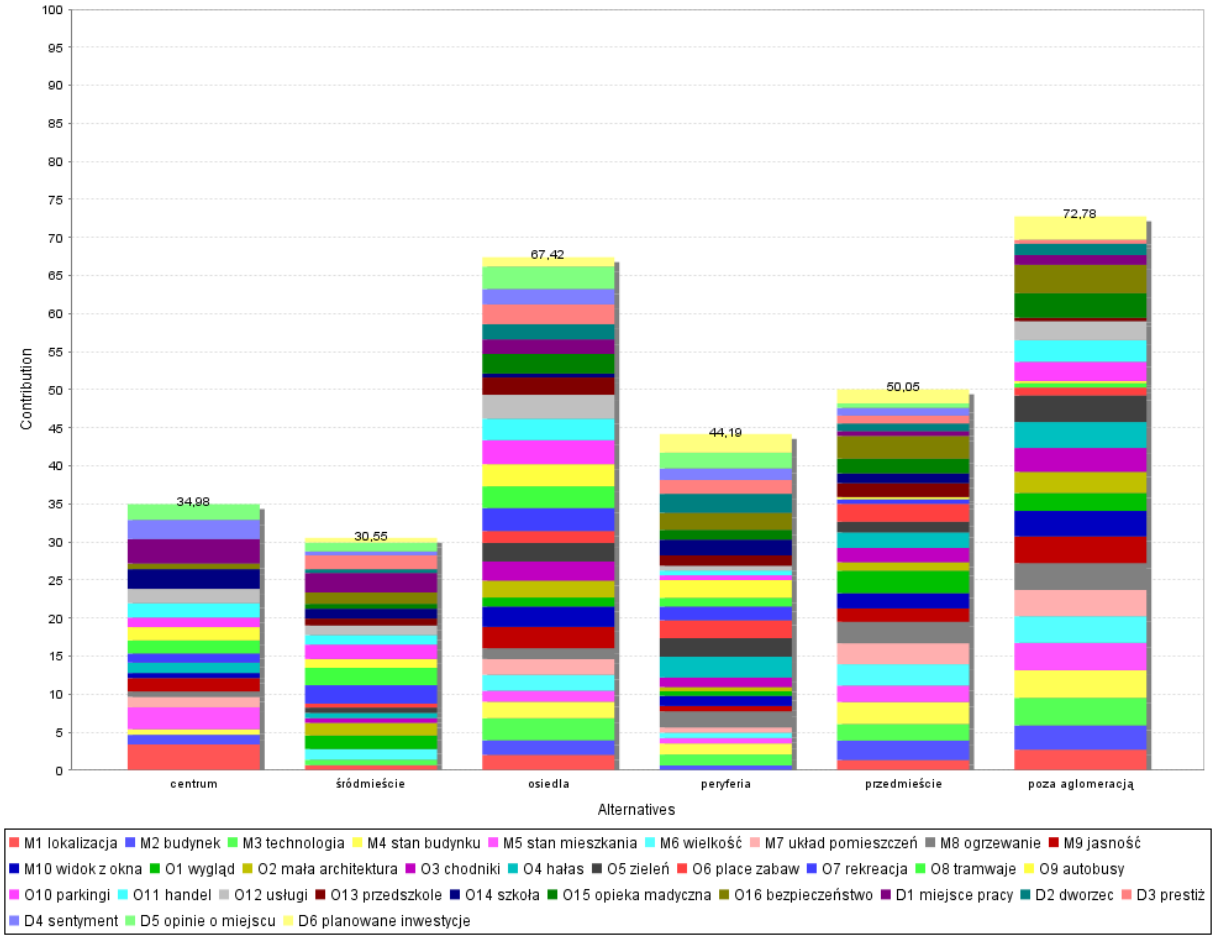


Rysunek 4d. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

Preferencje mieszkaniowe grupy dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe w najwyższym stopniu oddają gminy poza aglomeracją poznańską (Rysunek 4e). Czynniki, które w największym stopniu wpływają na wybór tego wariantu to:

- Wygląd budynku,
- Technologia wykonania budynku,
- Stan techniczny budynku,
- Stan techniczny mieszkania,
- Wielkość mieszkania,
- Układ pomieszczeń,
- Ogrzewanie,
- Jasność pomieszczeń,
- Atrakcyjność widoku z okna,

- Natężenie hałasu,
- Dostępność zieleni,
- Bliskość punktów podstawowej opieki medycznej,
- Bezpieczeństwo,
- Informacje o planowanych inwestycjach.

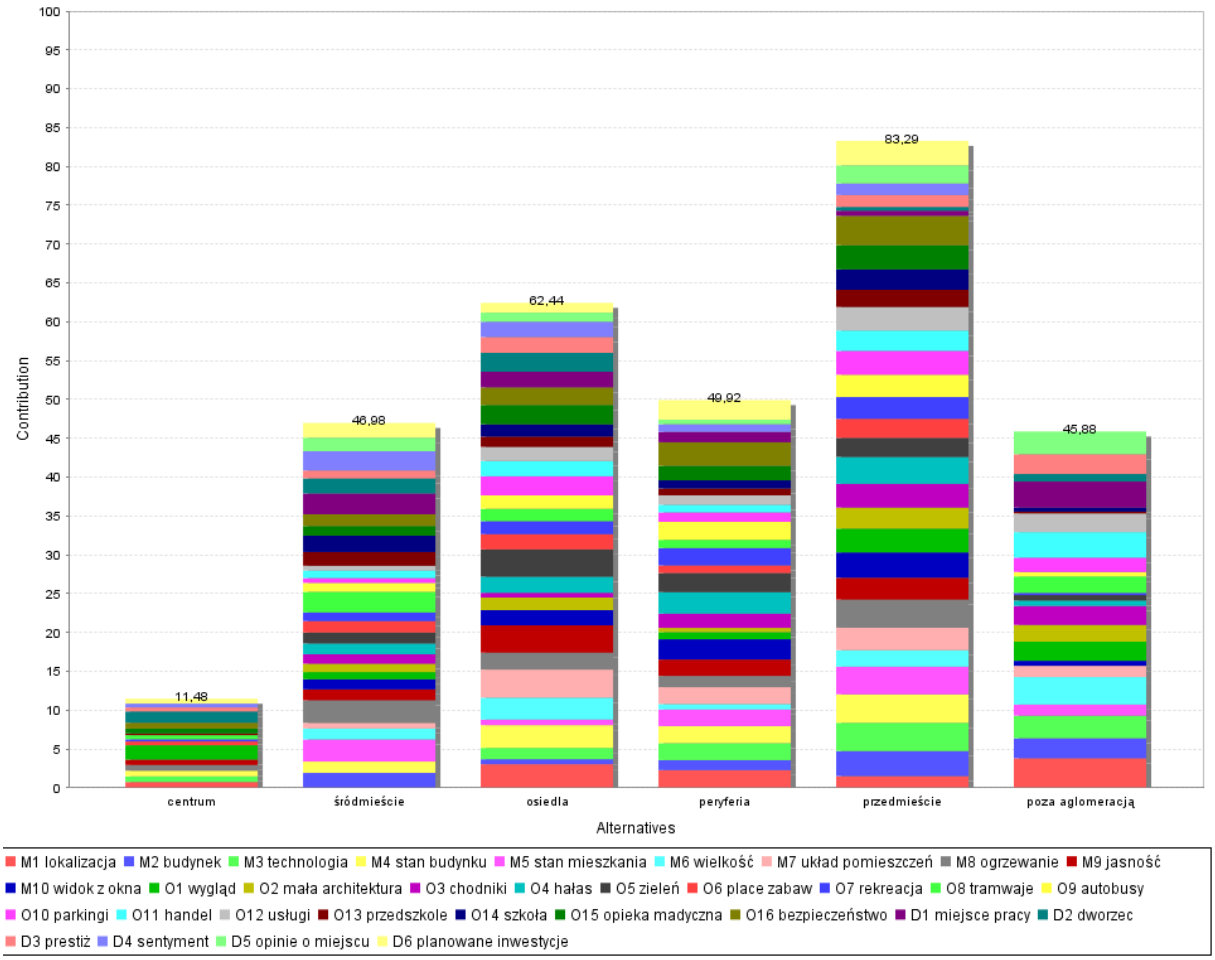


Rysunek 4e. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Drugim wariantem mieszkaniowym w bardzo podobnym stopniu spełniającym preferencje tej grupy dochodowej są osiedla mieszkaniowe, gdzie na wybór tego wariantu wpływa znacznie większa liczba czynników, najważniejsze z których to:

- Technologia wykonania budynku,
- Dostępność terenów rekreacyjnych,
- Dostępność komunikacji autobusowej, tramwajowej i parkingów,
- Dostępność punktów handlowych i usługowych,

- Dostępność punktów opieki medycznej,
- Opinia o miejscu,
- Prestiż.



Rysunek 4f. Cechy wiodące przy wyborze lokalizacji w grupie dochodowej powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Wariantem mieszkaniowym najbardziej spełniającym preferencje grupy dochodowej powyżej 12 000 zł są przedmieścia (Rysunek 4f), na wybór których najbardziej wpływają czynniki takie jak:

- Wygląd budynku (czynnik kluczowy),
- Technologia wykonania budynku,
- Stan budynku,
- Stan mieszkania,
- Ogrzewanie,
- Widok z okna,

- Wygląd otoczenia,
- Natężenie hałasu
- Bezpieczeństwo,
- Informacje o planowanych inwestycjach.

Drugim wyborem dla tej grupy są osiedla, choć luka w poziomie spełnienia oczekiwań tej grupy dochodowej pomiędzy nimi a przedmieściami jest spora. Grupa ta prezentuje również najniższą dotąd skłonność do zamieszkania w centrum miasta – wariant ten spełnia jej preferencje jedynie w niecałych 13%.

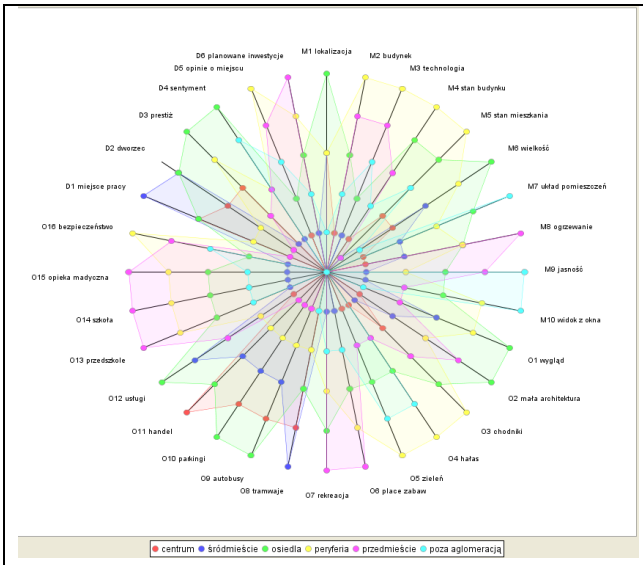
Porównując wyniki dla poszczególnych grup dochodowych widać, podobnie jak w przypadku grup wiekowych, w jak wysokim stopniu osiedla i peryferia miasta wypełniają preferencje większości grup, z wyjątkiem tych o najwyższych dochodach, których oczekiwaniom w najwyższym stopniu odpowiadają gminy poza aglomeracją poznańską. Dla grupy wiekowej do 25 lat trzecim wyborem są przedmieścia, dla grupy 44-59 lat śródmieście, a dla grupy 60-69 centrum. Czynniki najczęściej wpływające na wybór danej lokalizacji niezależnie od grupy dochodowej to bezpieczeństwo, dostępność punktów podstawowej opieki medycznej i technologia wykonania budynku, stan techniczny mieszkania i budynku. Są to wyniki identyczne jak w przypadku podziału na grupy wiekowe.

3. Portrety lokalizacji mieszkaniowych w opinii poszczególnych grup wiekowych i dochodowych

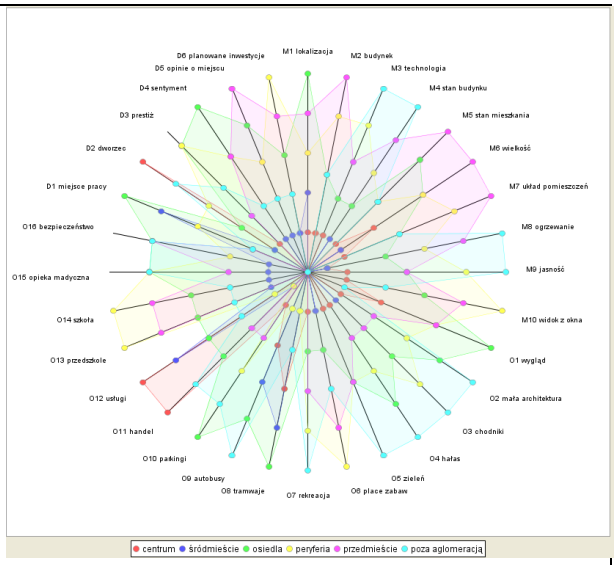
3.1. Całościowe porównanie wariantów lokalizacyjnych

Na poniższym rysunku przedstawiono rolę poszczególnych czynników determinujących wybory mieszkaniowe poznaniaków, czyli takie, których spełnienia oczekują w danej lokalizacji w wysokim stopniu. Wariant lokalizacyjny o dużej rozpiętości dla większości czynników oznacza więc, że oczekiwania przy wyborze tego wariantu są wysokie, co wpływa na stopnień jego preferowania nad innymi wariantami. Na wykresach widać jednak także, które pojedyncze czynniki przyciągają mieszkańców w poszczególnych lokalizacjach oraz ich zmiany w zależności od grupy wiekowej. Można powiedzieć, że poszczególne wykresy przedstawiają mocne strony poszczególnych lokalizacji w opinii poszczególnych grup

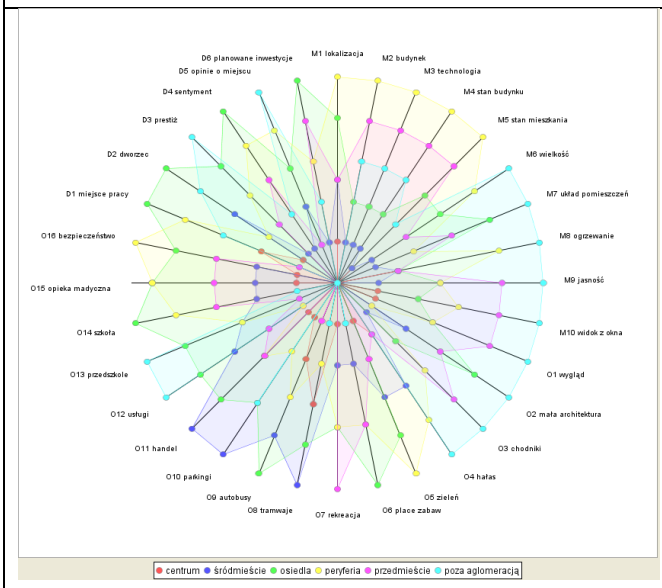
wiekowych. Widać sporą zmienność poszczególnych czynników w ocenie atrakcyjności wariantów lokalizacyjnych w poszczególnych grupach wiekowych.



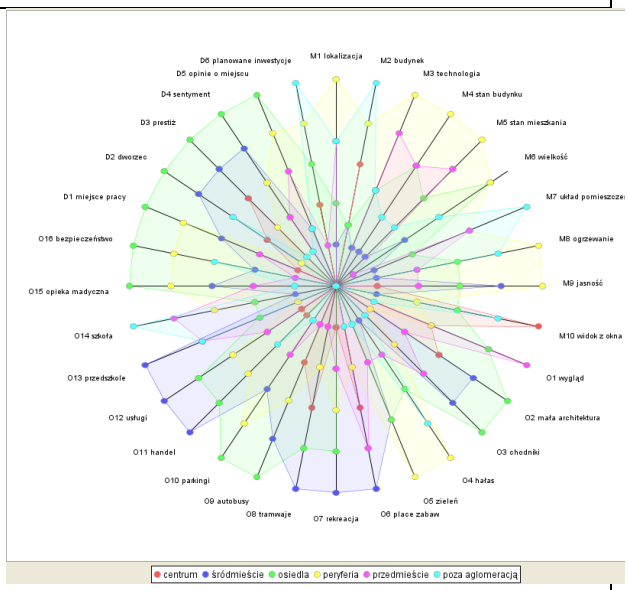
Grupa wiekowa do 24 lat



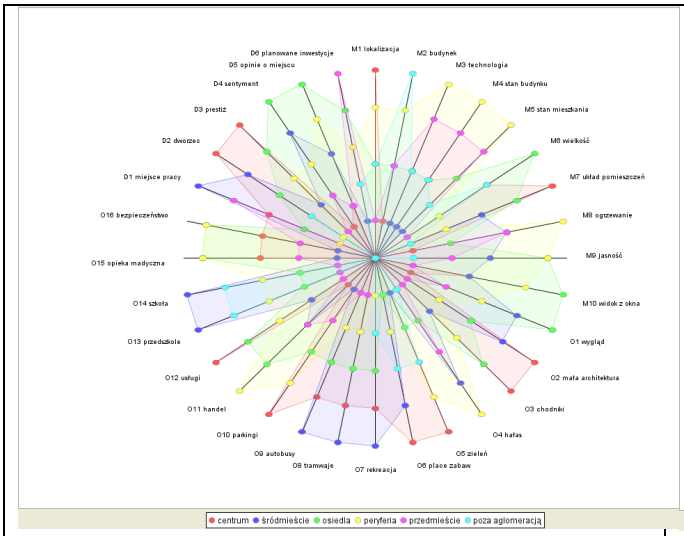
Grupa wiekowa 25-29 lat

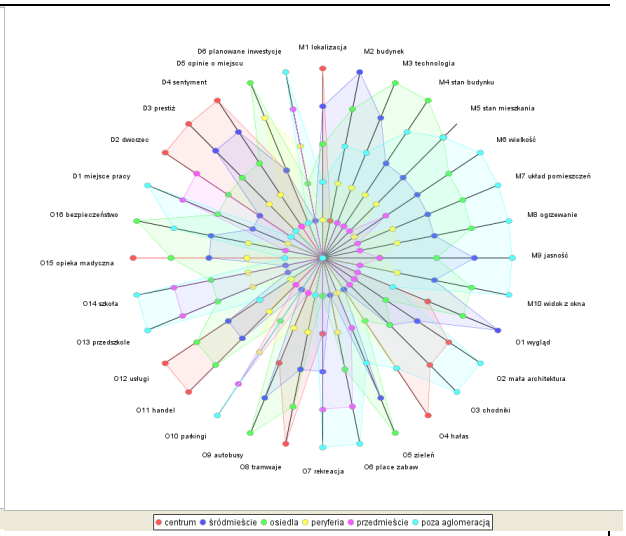


Grupa wiekowa 30-44 lata



Grupa wiekowa 45-59 lat

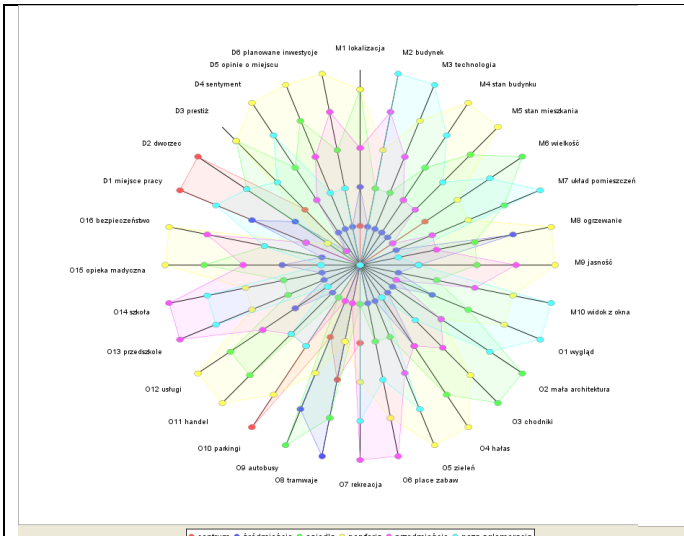


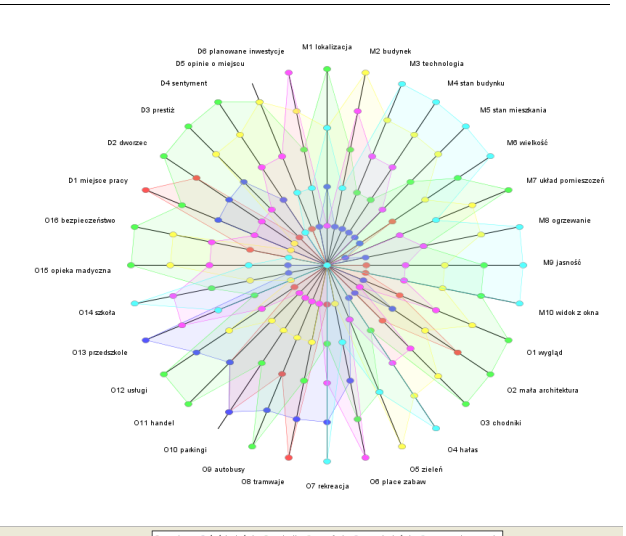


Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

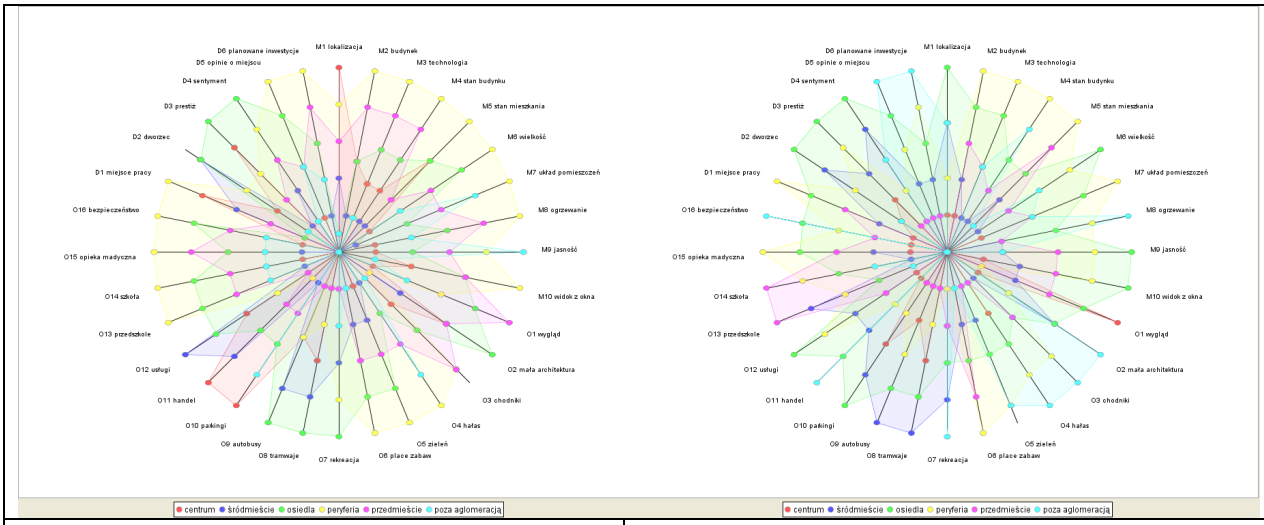
Rysunek 5a. Porównanie wariantów lokalizacyjnych w opinii grup wiekowych

Zróżnicowanie najistotniejszych czynników dla różnych wariantów lokalizacyjnych widać również w przypadku grup dochodowych (rysunek poniżej). Można zobaczyć, że różne cechy zmieniają znaczenie przy podejmowaniu decyzji mieszkaniowych w zależności od osiąganego poziomu dochodów, każdy z wariantów ma również swoją unikalną „ofertę" determinującą jego atrakcyjność.





Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe

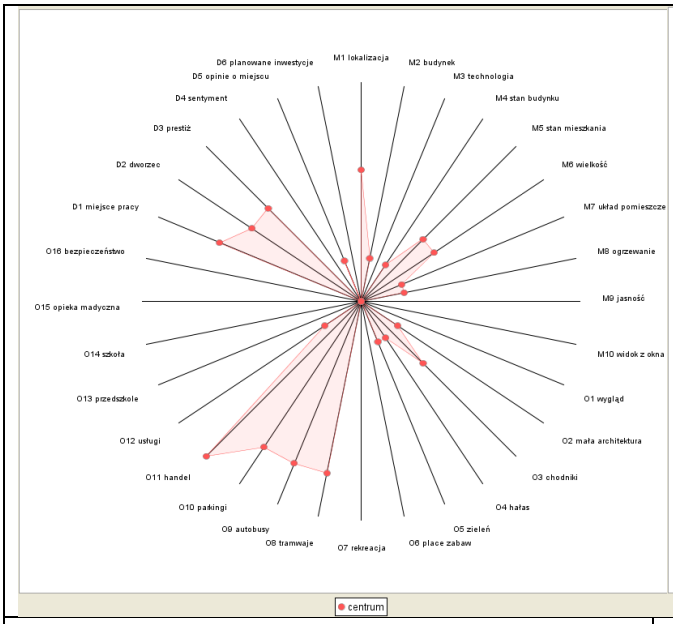


Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

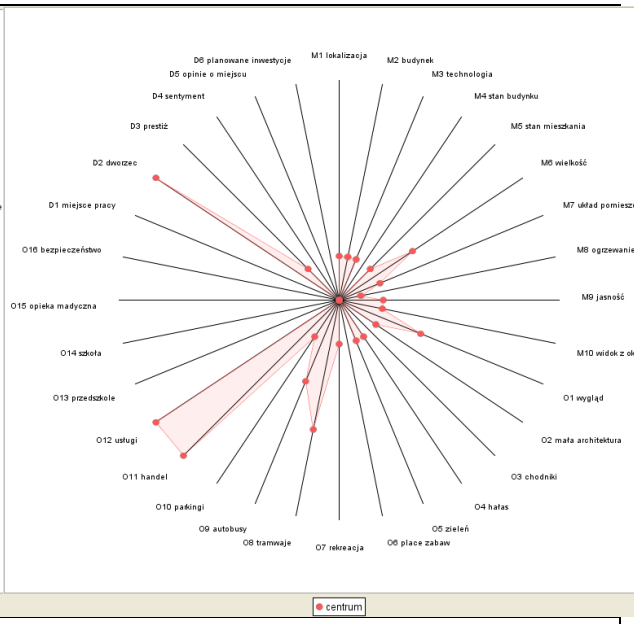
Rysunek 5b. Porównanie wariantów lokalizacyjnych w opinii grup dochodowych

6.2. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – centrum miasta

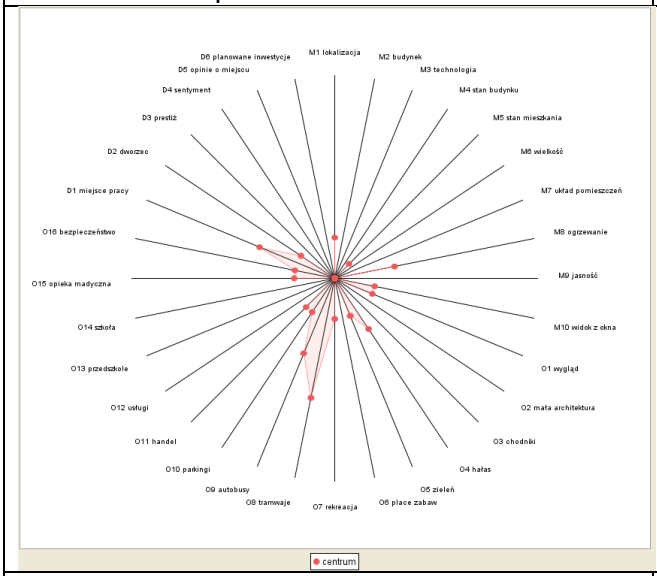
Centrum miasta ma niezwykle ubogą ofertę mieszkaniową i nie jest atrakcyjne dla żadnej z badanych grup wiekowych. Decydują się na jego wybór głównie osoby starcze, mające niewielkie wymagania co do większości badanych czynników decydujących o charakterze miejsca zamieszkania. Za jego pozytywne cechy można uznać dostęp do handlu i usług, dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, widok z okna i łatwość dotarcia do dworców PKP i PKS, przy czym cechy te zmieniają się w zależności od grupy wiekowej. Centrum jest bardziej atrakcyjne dla osób starszych, po 60 roku życia, które uważają je za lokalizację prestiżową, z dostępem do zieleni i palców zabaw.



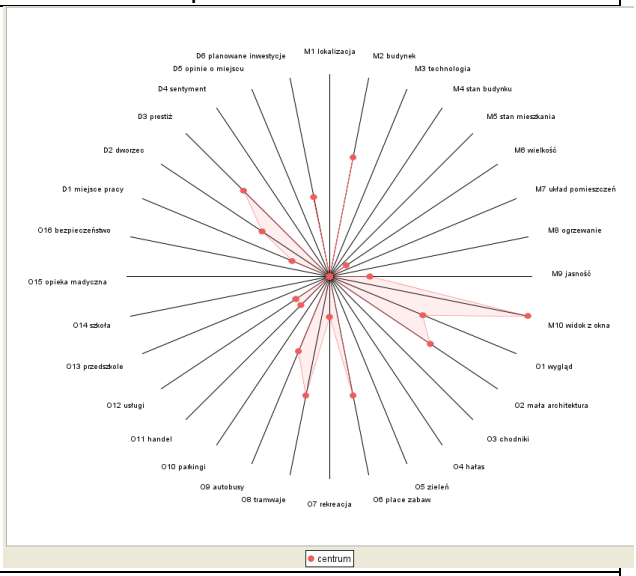
Grupa wiekowa do 24 lat



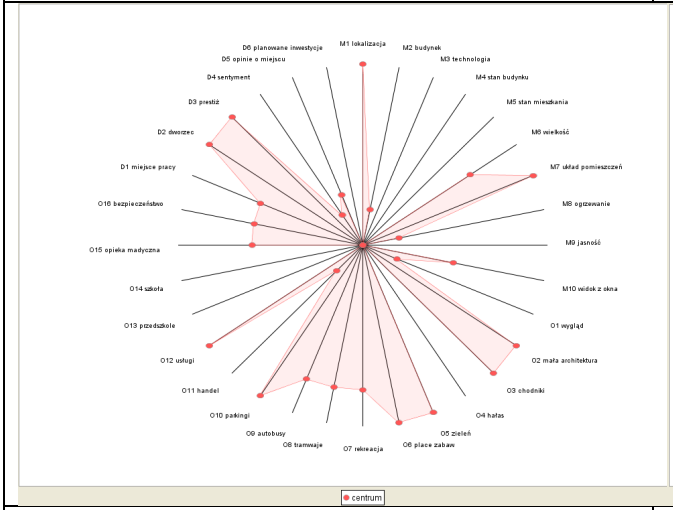
Grupa wiekowa 25-29 lat



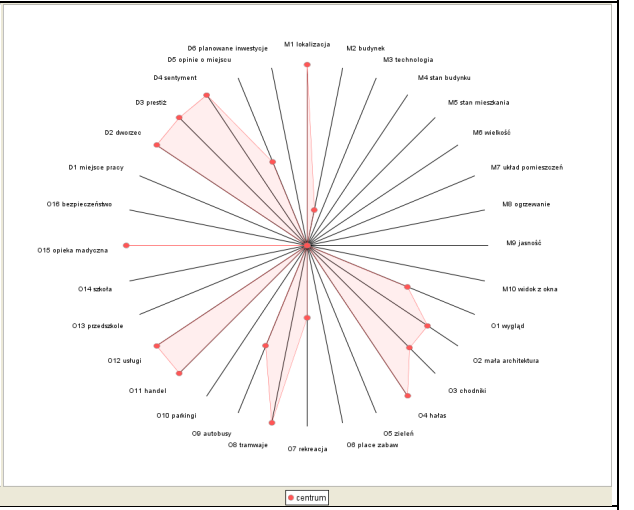
Grupa wiekowa 30-44 lata



Grupa wiekowa 45-59 lat



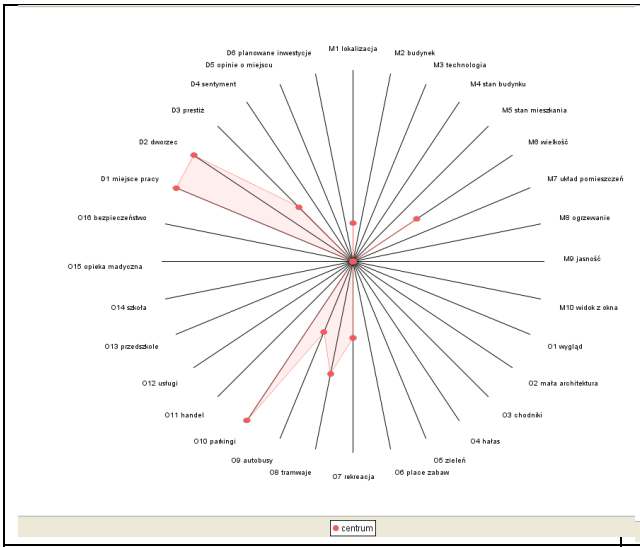
Grupa wiekowa 60-69 lat



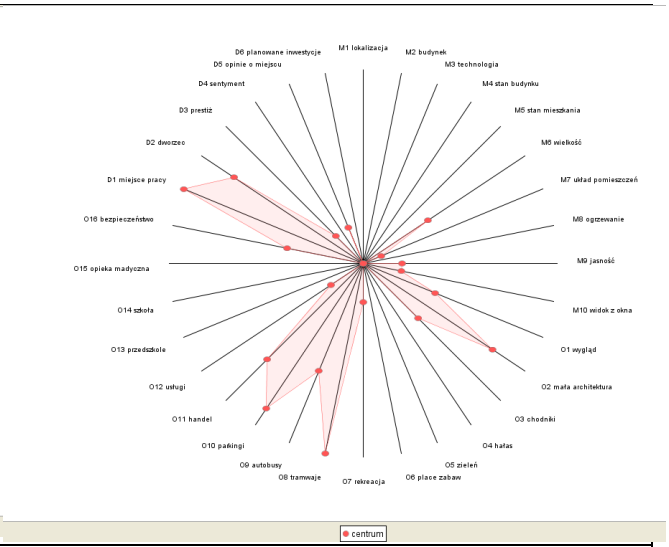
Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 6a. Centrum i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup wiekowych

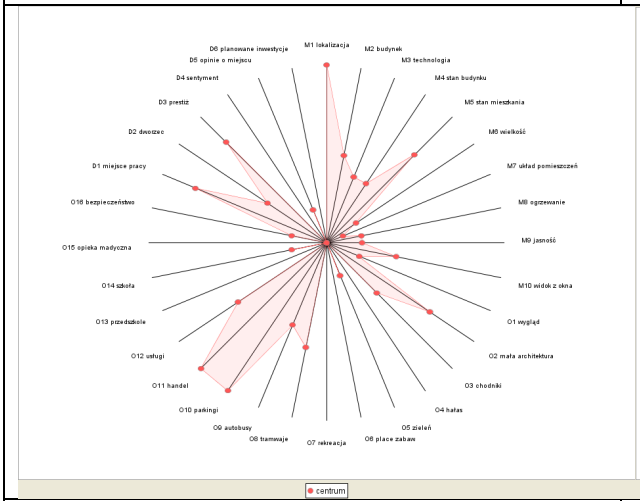
Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, centrum jest dla nich również nieatrakcyjną lokalizacją, której pozytywne cechy obejmują łatwość dotarcia do pracy i dworców, dostępność parkingów, komunikacji tramwajowej i autobusowej, lokalizację mieszkań i wygląd budynków oraz sentyment do okolicy, przy czym cechy te zmieniają się w zależności od poziomu dochodów jak to widać na rysunku poniżej. Centrum jest nieco bardziej atrakcyjne dla grup dochodowych 3001-5000 i 5001-7000, jest natomiast zupełnie nieatrakcyjne dla osób najzamożniejszych.



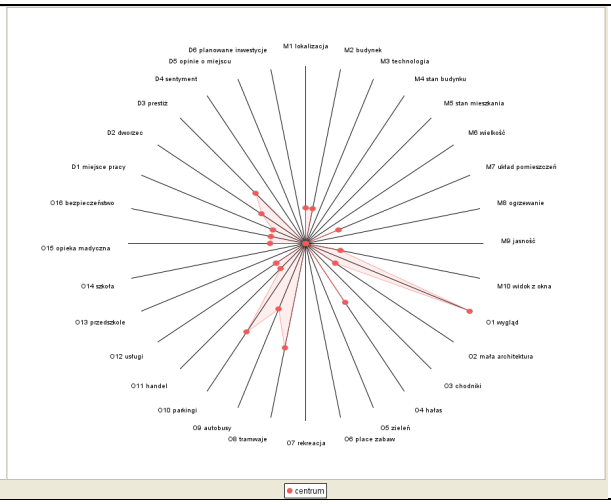
Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



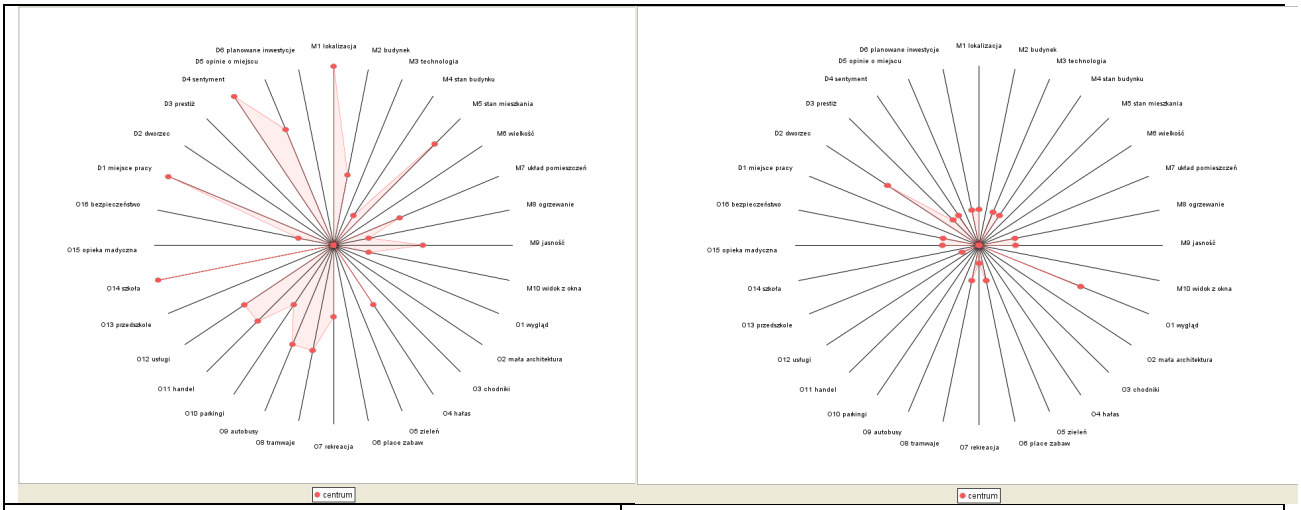
Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe

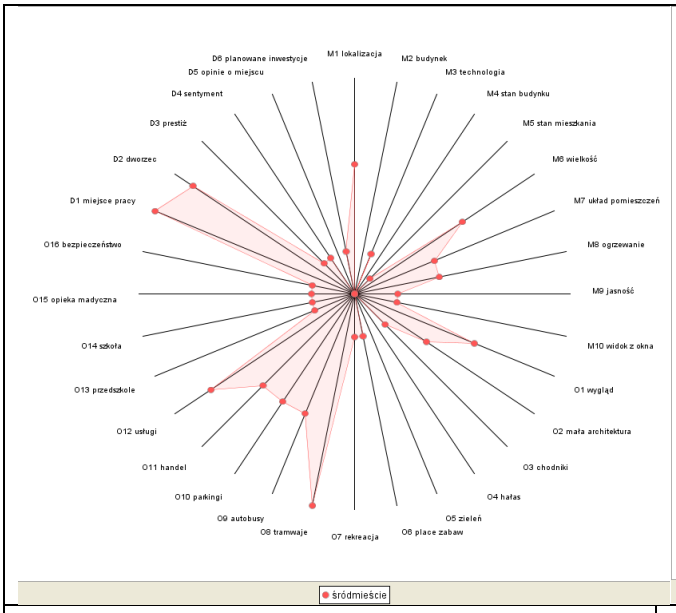


Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

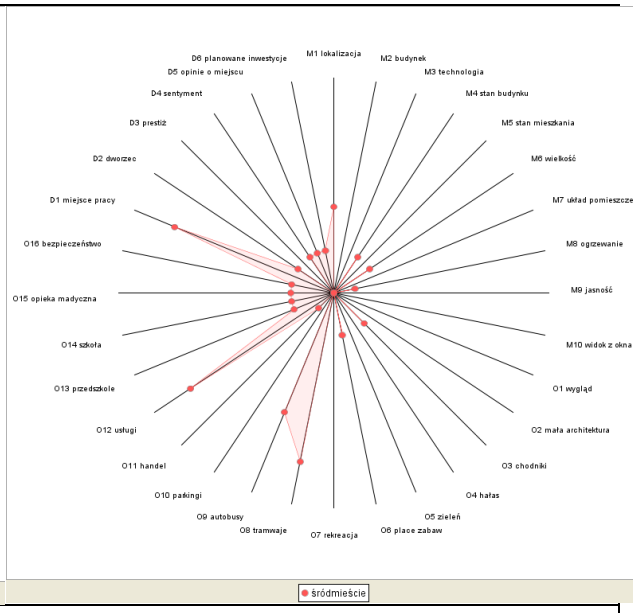
Rysunek 6b. Centrum i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup dochodowych

6.3. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – śródmieście

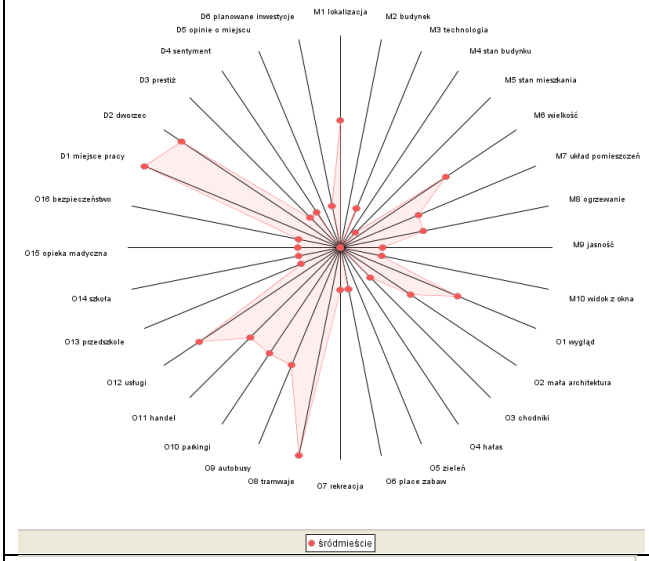
Śródmieście również nie jest atrakcyjną lokalizacją mieszkaniową, choć jego pewne zalety są dostrzegane przez mieszkańców w średnim wieku i starszych. Do najbardziej atrakcyjnych czynników z nim związanych jest dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, łatwość dotarcia do miejsc pracy, małe punkty handlowe i usługowe, dostępność szkół i przedszkoli oraz wygląd budynku i otoczenia. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od grupy wiekowej. Atrakcyjność Śródmieścia jest najniższa dla grupy wiekowej 30-34 lata, a najwyższa dla grup 45-59 i 60-69 lat, choć dla żadnej z tych grup nie jest to najbardziej preferowany wariant mieszkaniowy.

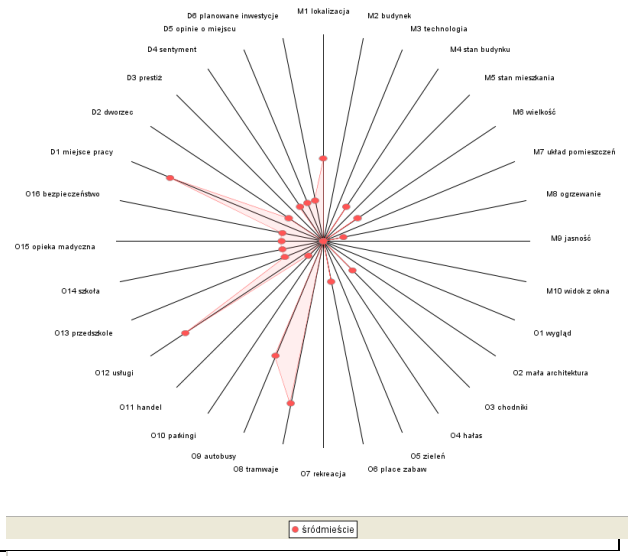


Grupa wiekowa do 24 lat

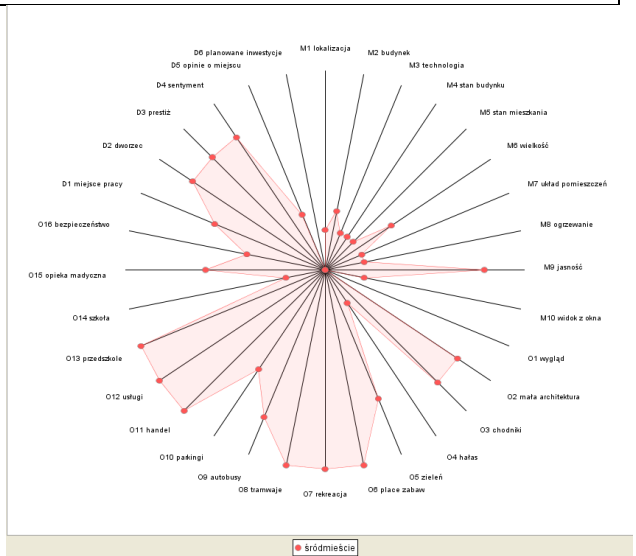


Grupa wiekowa 25-29 lat

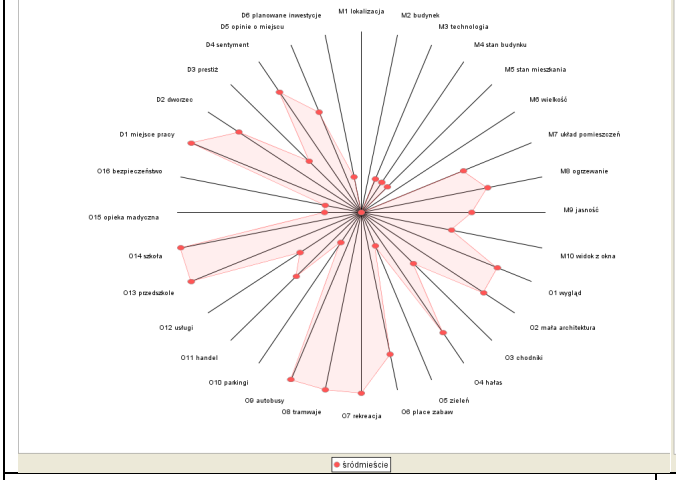




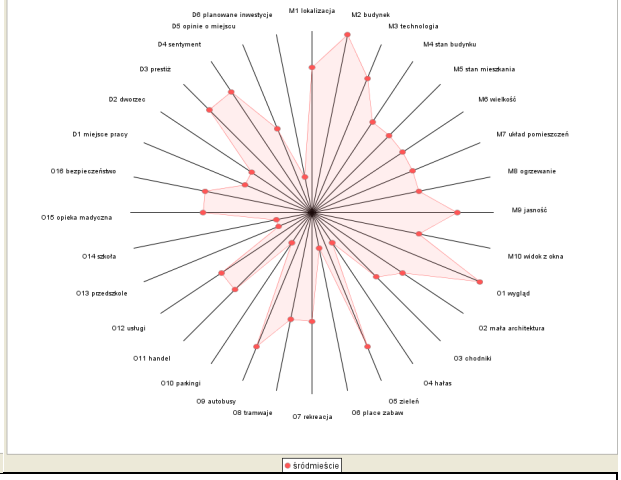
Grupa wiekowa 30-44 lata



Grupa wiekowa 45-59 lat



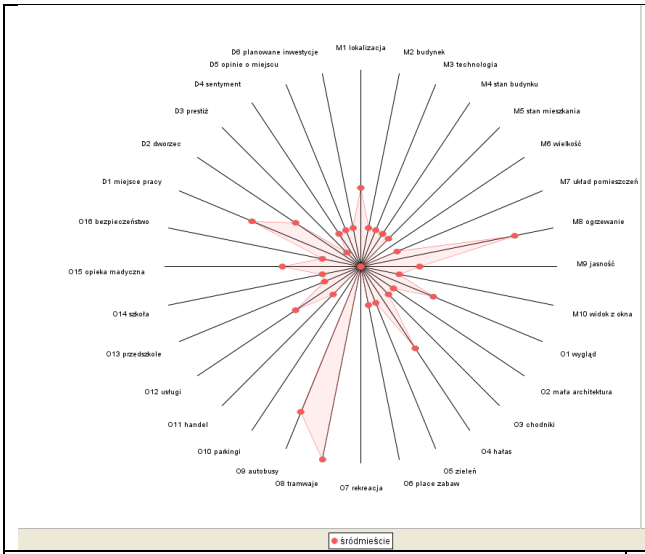
Grupa wiekowa 60-69 lat



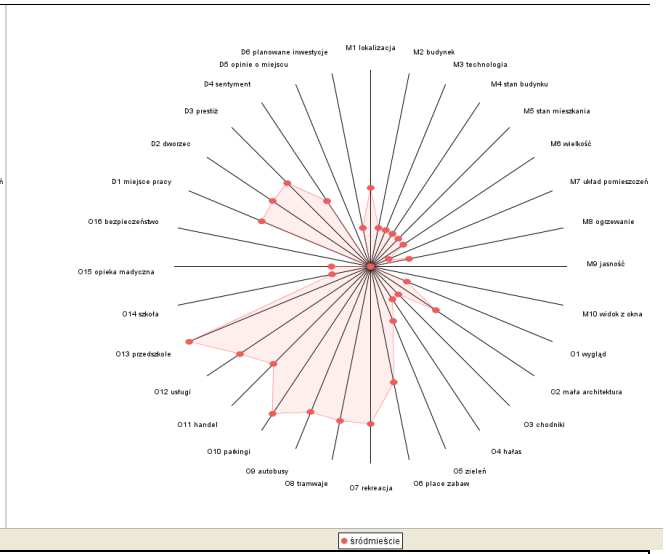
Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 7a. Śródmieście i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup wiekowych

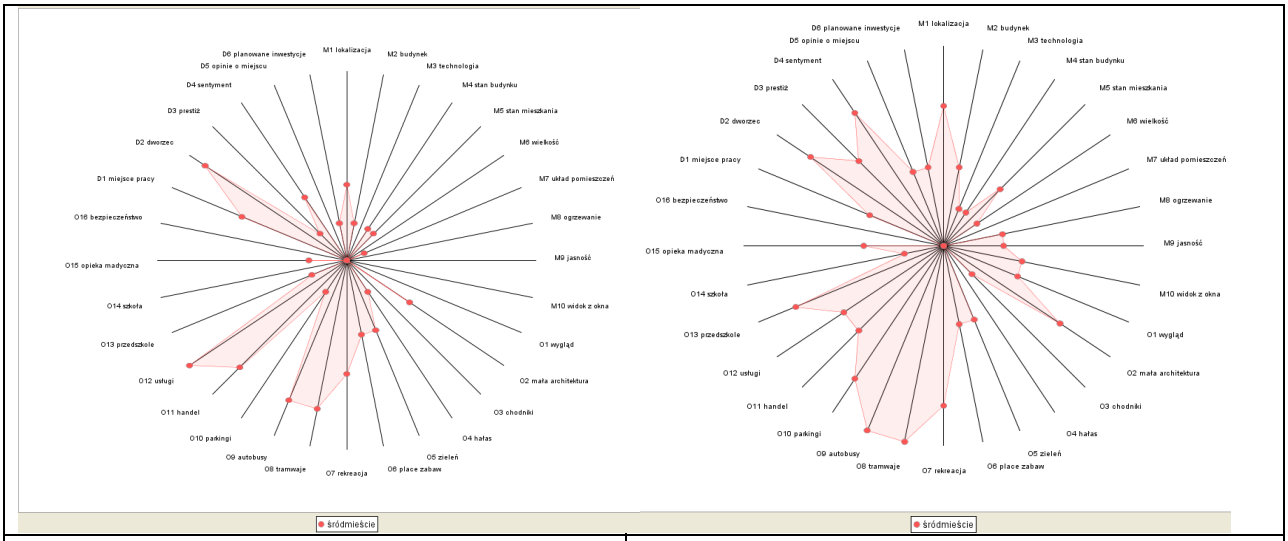
Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, podobnie jak centrum, śródmieście nie jest dla również atrakcyjną lokalizacją. Jego pozytywne cechy to dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej oraz parkingów i przedszkoli, bliskość dworca, bliskość punktów usługowych, sposób ogrzewania budynków, pewien sentyment do okolicy oraz oferta rekreacyjna. Cechy te zmieniają się jednak w zależności od poziomu dochodów jak to widać na rysunku poniżej. Centrum jest nieco bardziej atrakcyjne dla grup dochodowych 7001-9000 i powyżej 12000, jest natomiast nieatrakcyjne dla osób o najniższych dochodach i grupy dochodowej 5001-7000.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo domowe



Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo domowe



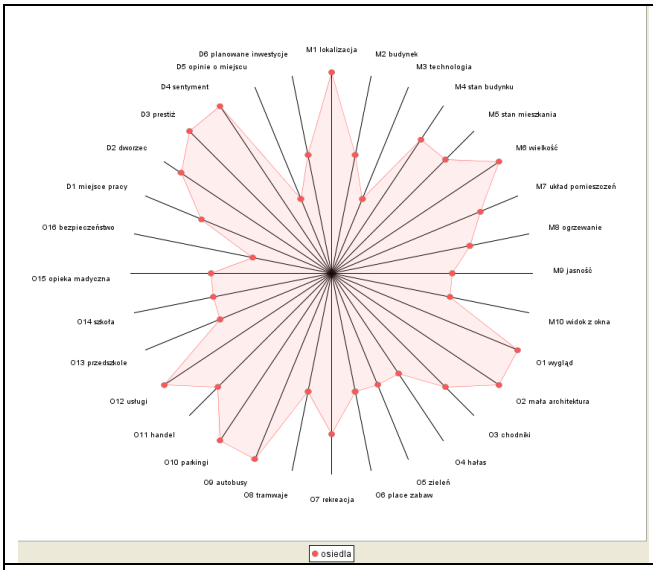
Grupa dochodowa 5001-7000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa 7001-9000 zł netto na gospodarstwo domowe
Grupa dochodowa 9001-12000 zł netto na gospodarstwo domowe	Grupa dochodowa powyżej 12000 zł netto na gospodarstwo domowe

Rysunek 7b. Śródmieście i czynniki jego atrakcyjności w opinii grup dochodowych

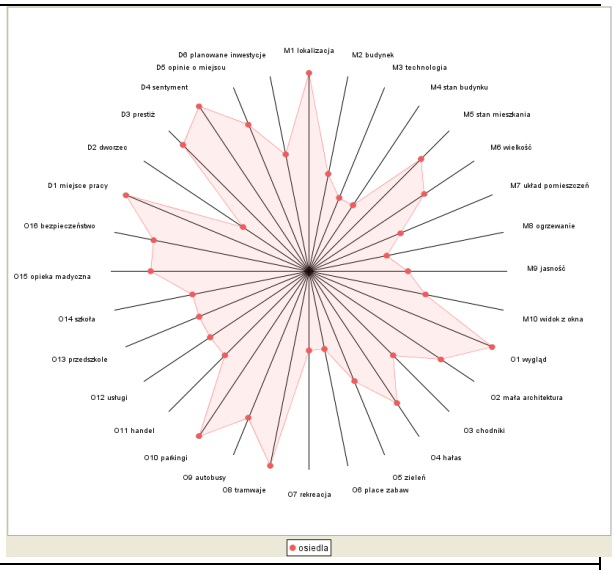
3.4. Specyfika poszczególnych wariantów lokalizacyjnych – osiedla mieszkaniowe poza śródmieściem

Osiedla mieszkaniowe są generalnie lokalizacją znacznie atrakcyjniejszą niż dwie poprzednie mieszkaniową, dla wszystkich grup wiekowych. Mieszkańcy doceniają ich lokalizację, dostępność miejsc parkingowych, opieki medycznej i szkół, uważają je za miejsca bezpieczne, oraz z łatwością dotarcia do miejsc pracy i dworców. Darzą też okolicę sentymentem i uważają ją za prestiżową. Wysoko oceniana jest także dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, placów zabaw i małej architektury, zieleni oraz stan budynków, technologia ich wykonania i wielkość mieszkań. Czynniki te mają jednak różną wagę w zależności od

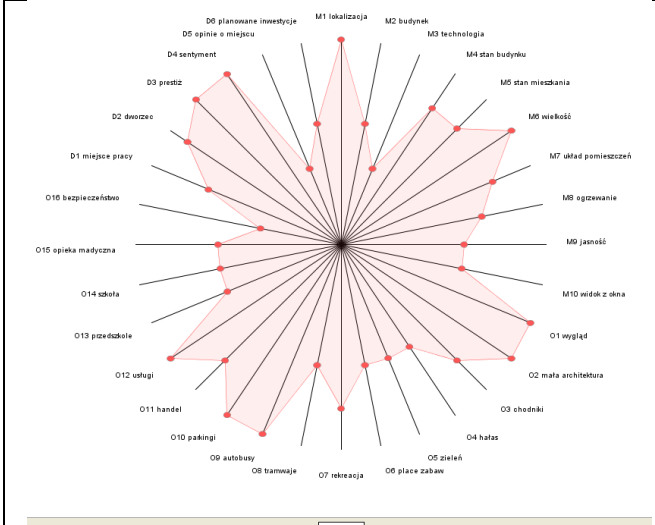
grupy wiekowej. Atrakcyjność osiedli mieszkaniowych poza Śródmieściem bardzo wysoka dla wszystkich grup wiekowych.

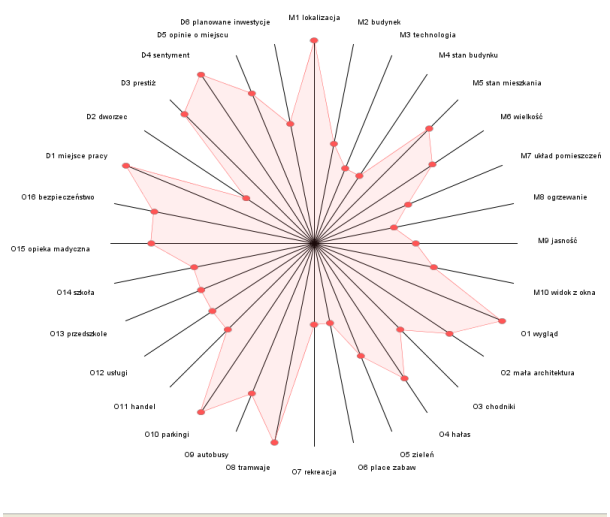


Grupa wiekowa do 24 lat

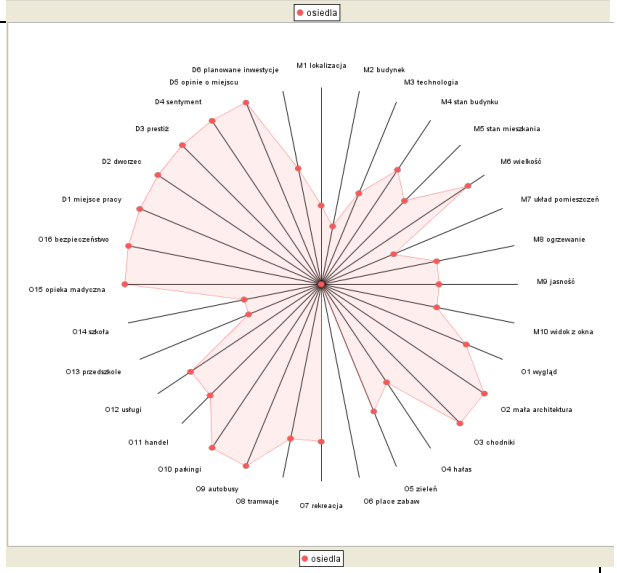


Grupa wiekowa 25-29 lat

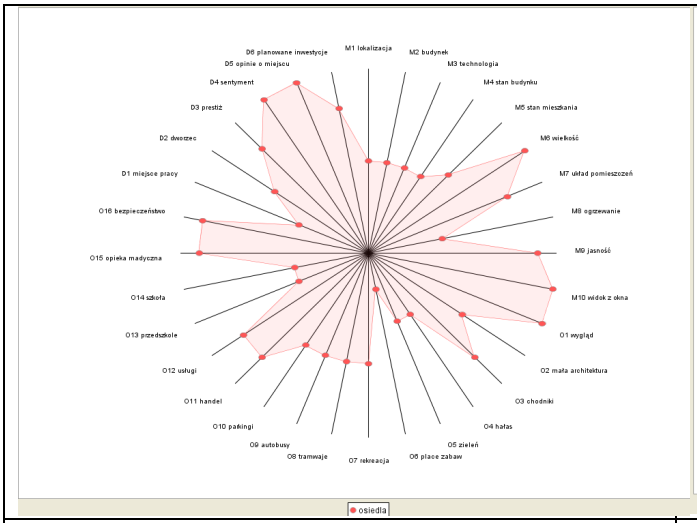




Grupa wiekowa 30-44 lata



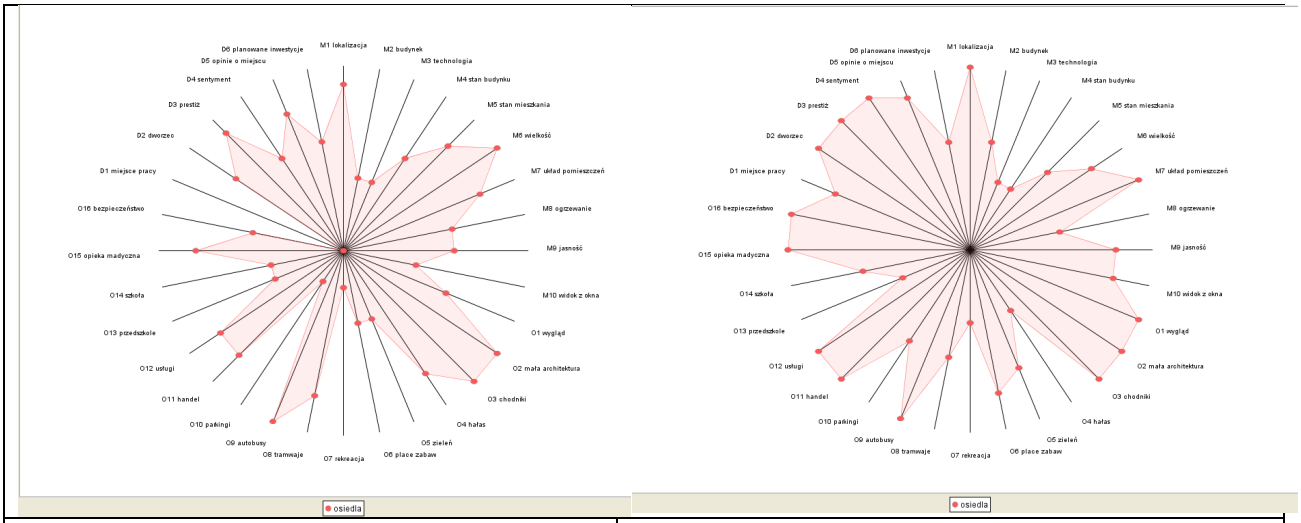
Grupa wiekowa 45-59 lat



Grupa wiekowa 60-69 lat	Grupa wiekowa powyżej 70 lat

Rysunek 8a. Osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem i czynniki ich atrakcyjności w opinii grup wiekowych

Biorąc pod uwagę grupy dochodowe, osiedla mieszkaniowe poza Śródmieściem są atrakcyjną lokalizacją, szczególnie dla grup dochodowych 3001-5000 oraz 7001-9000. Ich pozytywne cechy to dostępność komunikacji tramwajowej i autobusowej, parkingów, usług i handlu, łatwość dotarcia na dworce oraz do miejsca pracy, bezpieczeństwo i bliskość punktów opieki medycznej, pewien sentyment do okolicy i prestiż miejsca, a także wygląd otaczających budynków, mała architektura i stan chodników. Ocena tych cech zmienia się jednak w zależności od poziomu dochodów, jak to widać na rysunku poniżej. Warto zauważyć, że oferta osiedli mieszkaniowych jest dość zróżnicowana – od starych lecz zmodernizowanych „bloków" spółdzielczych po nowsze budynki deweloperskie i apartamentowce, stąd atrakcyjność tej lokalizacji dla wielu grup dochodowych.



Grupa dochodowa do 3000 zł netto na gospodarstwo	Grupa dochodowa 3001-5000 zł netto na gospodarstwo