



UNIWERSYTET EKONOMICZNY
W POZNANIU

Badanie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Metropolii Poznań

Zlecniodawca:

Stowarzyszenie Metropolia Poznań
ul. Prymasa S. Wyszyńskiego 8 , 61-124 Poznań

Wykonawca:

Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.
ul. Powstańców Wlkp. 16, 61-895 Poznań

Poznań, dnia 29 lutego 2016 roku

Raport sporządziła:

dr Monika Matusiak

Dyrektor Centrum Polityk Publicznych

Spółka Celowa Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu Sp. z o.o.

Autorzy:

Dr Monika Matusiak

Dr Sławomir Palicki

Dr Łukasz Strączkowski

Realizacja badań terenowych i współpraca w opracowaniu statystycznym wyników części ogólnej

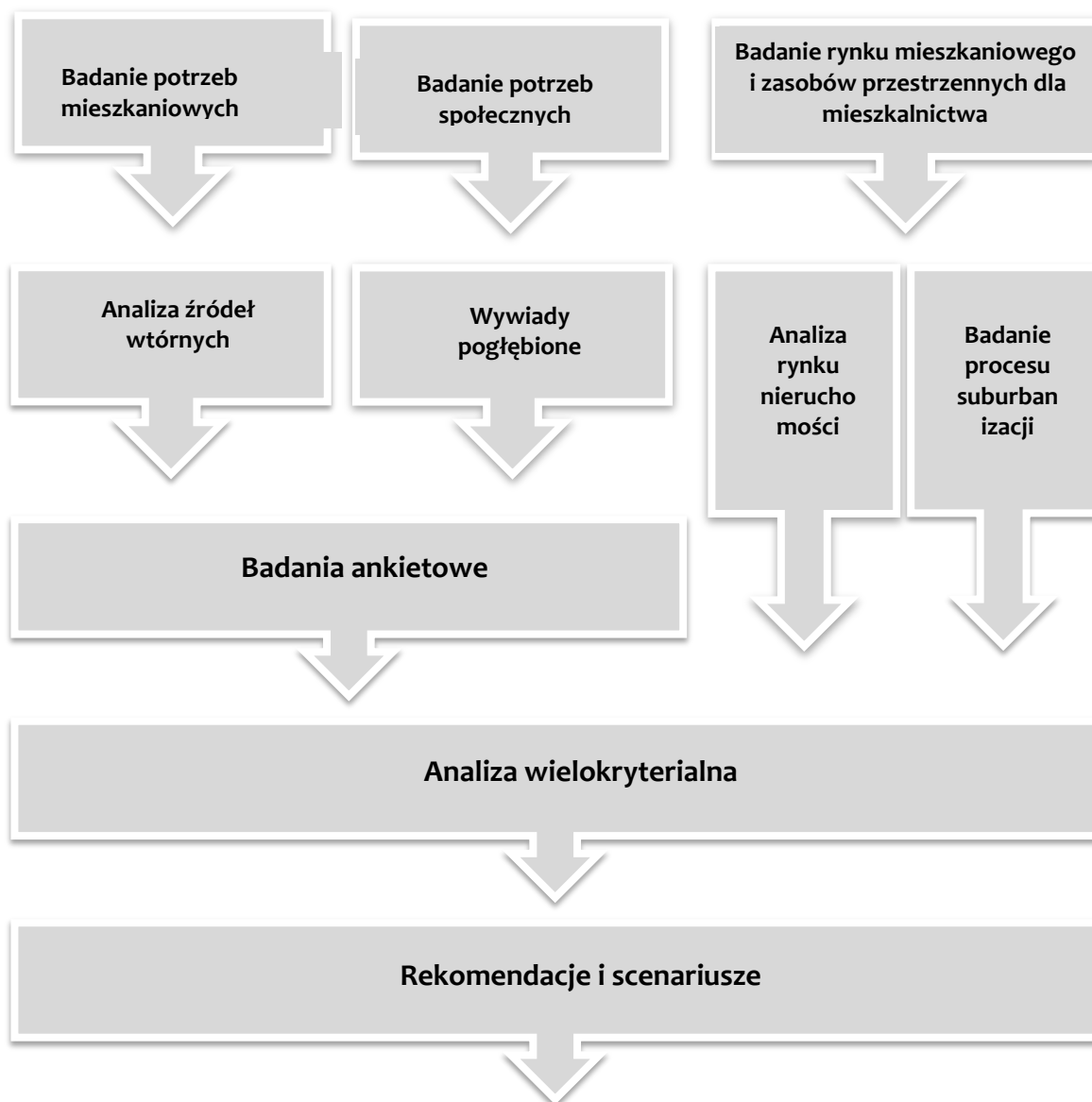
Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS

Spis treści

Wstęp	3
1. Analiza wybranych zjawisk mieszkaniowych w obszarze metropolitalnym	6
2. Portrety badanych gmin	59
2.1. Buk	59
2.2. Czerwonak	67
2.3. Dopiewo	76
2.4. Kleszczewo	84
2.5. Komorniki	93
2.6. Kostrzyn	101
2.7. Kórnik	110
2.8. Luboń	118
2.9. Mosina	127
2.10. Murowana Goślina	136
2.11. Oborniki	145
2.12. Pobiedziska	154
2.13. Puszczykowo	163
2.14. Rokietnica	172
2.15. Skoki	181
2.16. Stęszew	190
2.17. Suchy Las	198
2.18. Swarzędz	207
2.19. Szamotuły	215
2.20. Śrem	223
2.21. Tarnowo Podgórne	231

Wstęp

Badanie potrzeb mieszkaniowych jest elementem szerszego programu badawczego realizowanego również w Poznaniu i 3 gminach ościennych (Rysunek 1), i którego metodykę powtórzono w 18 gminach Stowarzyszenia Metropolia Poznań. Niniejszy raport został dostosowany do potrzeb Stowarzyszenia Metropolia Poznań. Zrealizowane w poprzedniej części badania etapy obejmują analizę źródeł wtórnych, w ramach której przeanalizowano wyniki dotychczasowych badań związanych z polityką mieszkaniową realizowanych przez Miasto Poznań oraz inne dostępne źródła tak, aby określić pożądany zakres badania.



Rysunek 1. Układ projektu badawczego

Źródło: Opracowanie własne

Na tej podstawie przygotowano scenariusze wywiadów pogłębionych, których celem było doprecyzowanie problemu badawczego poprzez uwzględnienie kluczowych wyzwań i problemów z perspektywy różnych grup społecznych i zawodowych. Wywiady ukierunkowane były na pozyskanie informacji o czynnikach wpływających na podejmowanie

decyzji mieszkaniowych w wymiarze popytowym, których szersza analiza została następnie przeprowadzona w ramach badania ankietowego.

Przebadano następujące grupy docelowe:

- przedstawiciele Urzędu Miasta Poznania i jednostek miejskich zajmujących się kwestiami związanymi z mieszkalnictwem,
- radni zajmujący się polityką mieszkaniową,
- przedstawiciele poznańskich spółdzielni mieszkaniowych,
- architekci i urbaniści,
- przedstawiciele deweloperów inwestujących na rynku poznańskim,
- mieszkańcy TBS,
- użytkownicy mieszkań komunalnych,
- seniorzy,
- studenci i osoby wynajmujące mieszkania,
- przedstawiciele rad osiedlowych,
- rodziny wielodzietne.

Wywiady i analiza źródeł były podstawą sformułowania kwestionariusza ankiety, który po konsultacji z gminami stowarzyszenia Metropolia Poznań wykorzystano również w niniejszym badaniu. Pytania przygotował zespół ekspertów ds. polityki mieszkaniowej, gospodarki nieruchomościami i przestrzeni publicznej na podstawie wyników wywiadów fokusowych z mieszkańcami. Kwestionariusz skonsultowano w ramach porozumienia badawczego (Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS, Centrum Badań Metropolitalnych UAM) oraz z władzami miasta i przeprowadzono pilotaż na małej próbie przed rozpoczęciem badania. Badanie realizowano metodą PAPI – osobistych wizyt ankieterów w mieszkaniach lub domach respondentów.

W niniejszym etapie badanie ankietowe zrealizowano w 18 gminach podpoznańskich na próbie 1611 osób w terminie od 9 stycznia do 29 lutego 2016. Próba objęła około 1% budynków mieszkalnych w badanych gminach, co daje pełną, losową reprezentatywność badania, co pozwala na wnioskowanie dla całej populacji – obszaru metropolitalnego Poznania. Wnioskowanie na poziomie pojedynczych gmin realizowane jest na mniejszych próbach i nie ma charakteru reprezentatywnego. Wszelkie komentarze i rekomendacje dla gmin, zostały sformułowane na wyraźne życzenie Zamawiającego i służą jedynie zainicjowaniu dyskusji lub rozważań w danym obszarze.

Celem badania była identyfikacja potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gmin obszaru metropolitalnego rozumianych jako luka pomiędzy obecnym stanem zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, a stanem pożądanym, w pełni odpowiadającym potrzebom (lecz nie na wyrost) z uwzględnieniem możliwości finansowych pozwalających na zaspokojenie tych potrzeb. Aby zidentyfikować tę lukę, pytano mieszkańców o poziom zadowolenia ze swojego obecnego mieszkania/domu, jego bezpośredniego otoczenia i dzielnicy oraz o preferencje w stosunku do ewentualnego nowego mieszkania/domu – w badaniu przyjęto szerokie rozumienie polityki mieszkaniowej definiowanej jako oferta mieszkaniowa dla różnych grup docelowych, w tym osób o wyższych dochodach. Z tego powodu, przygotowując operat

losowania próby zwiększono udział osób wysoko-zarabiających, ponieważ ich udział w populacji generalnej jest stosunkowo niewielki. Ze względu na specyfikę losowania operatu statystycznego, gdzie dane dostępne były jedynie dla punktów adresowych (jeden punkt adresowy to budynek jedno- lub wielorodzinny), większy niż średni jest również udział przedstawicieli domów jednorodzinnych w całej próbie, choć zmienia on się przy podziale na osiedla mieszkaniowe, gdzie dominujący typ zabudowy jest inny. Wylosowane punkty adresowe odzwierciedlają specyfikę zabudowy na poszczególnych osiedlach.

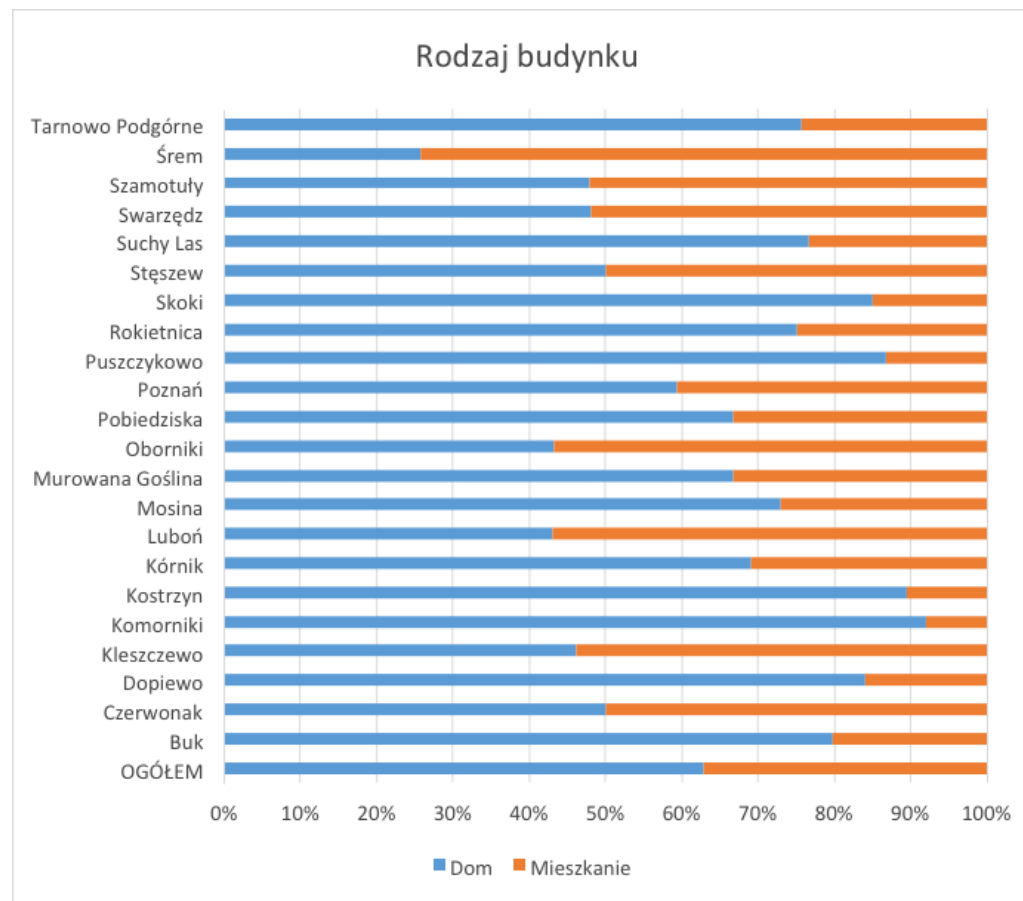
Badaniu towarzyszyła ankieta internetowa, w ramach której zbierano propozycje usprawnień bezpośrednio od mieszkańców – pomysł ten wynikał z dużej potrzeby wyrażania opinii na temat problemów podczas wizyt ankierów.

1. Analiza wybranych zjawisk mieszkaniowych w obszarze metropolitalnym

Gminy Metropolii Poznań różnią się pod względem typu zasobu mieszkaniowego (Rysunek 1). Wśród gospodarstw domowych analizowanych w niniejszym badaniu większość respondentów zamieszkiwała w domach. Szczególnie duży odsetek takich osób (powyżej 80%) zanotowano w gminach Dopiewo, Komorniki, Kostrzyn, Puszczykowo i Skoki. Gminy, gdzie najwięcej respondentów zamieszkiwało budownictwo wielorodzinne (powyżej 50%) to Śrem (74%), Swarzędz, Oborniki, Luboń i Kleszczewo. Największy odsetek ankietowanych użytkuje mieszkania lub domy o powierzchni pomiędzy 50 a 100 m². Wśród gmin – najwięcej mieszkań do 50 m² deklarowali respondenci w Luboniu (42%), natomiast od 101 do 150 m² – w Buku (36%), Puszczykowie (41%), Kostrzynie (34%) i Suchym Lesie (34%). Ponad 10% ankietowanych z gmin Dopiewo i Komorniki deklaruje powierzchnię mieszkania lub domu przekraczającą 200 m² (Rysunek 2).

Rysunek 1. Rodzaj budynku

Wyszczególnienie	Dom	Mieszkanie
OGÓŁEM	62,8%	37,2%
Buk	79,7%	20,3%
Czerwonak	50,0%	50,0%
Dopiewo	84,1%	15,9%
Kleszczewo	46,2%	53,8%
Komorniki	92,0%	8,0%
Kostrzyn	89,4%	10,6%
Kórnik	69,0%	31,0%
Luboń	43,1%	56,9%
Mosina	73,0%	27,0%
Murowana Goślina	66,7%	33,3%
Oborniki	43,3%	56,7%
Pobiedziska	66,7%	33,3%
Poznań	59,5%	40,5%
Puszczykowo	86,7%	13,3%
Rokietnica	75,0%	25,0%
Skoki	85,1%	14,9%
Stęszew	50,0%	50,0%
Suchy Las	76,6%	23,4%
Swarzędz	48,1%	51,9%
Szamotuły	47,9%	52,1%
Śrem	25,8%	74,2%
Tarnowo Podgórne	75,6%	24,4%



Rysunek 2. Powierzchnia mieszkania/domu

Wyszczególnienie	Do 50 m2	51 - 100	101 - 150	151 - 200	Powyżej 200 m2
OGÓŁEM	18,2%	39,1%	24,0%	12,8%	6,0%
Buk	7,8%	26,6%	35,9%	20,3%	9,4%
Czerwonak	23,5%	50,0%	16,2%	4,4%	5,9%
Dopiewo	6,9%	33,3%	21,8%	27,6%	10,3%
Kleszczewo	11,5%	61,5%	25,0%	1,9%	0,0%
Komorniki	3,9%	20,4%	47,6%	17,5%	10,7%
Kostrzyn	8,5%	44,7%	34,0%	10,6%	2,1%
Kórnik	21,1%	49,3%	21,1%	7,0%	1,4%
Luboń	41,5%	36,9%	18,5%	3,1%	0,0%
Mosina	12,4%	52,8%	27,0%	6,7%	1,1%
Murowana Goślina	18,5%	66,7%	9,3%	5,6%	0,0%
Oborniki	24,7%	50,6%	12,4%	9,0%	3,4%
Pobiedziska	14,7%	42,7%	24,0%	16,0%	2,7%
Poznań	19,8%	36,0%	22,6%	14,4%	7,2%
Puszczykowo	6,7%	36,0%	41,3%	13,3%	2,7%
Rokietnica	4,2%	45,8%	31,9%	12,5%	5,6%
Skoki	12,1%	45,5%	28,8%	7,6%	6,1%
Stęszew	16,1%	41,9%	27,4%	8,1%	6,5%
Suchy Las	11,0%	33,5%	34,4%	13,9%	7,2%
Swarzędz	30,2%	42,6%	17,8%	7,0%	2,3%
Szamotuły	21,9%	47,9%	16,4%	11,0%	2,7%
Śrem	29,0%	62,9%	1,6%	6,5%	0,0%
Tarnowo Podgórne	15,1%	45,7%	27,1%	8,1%	3,9%

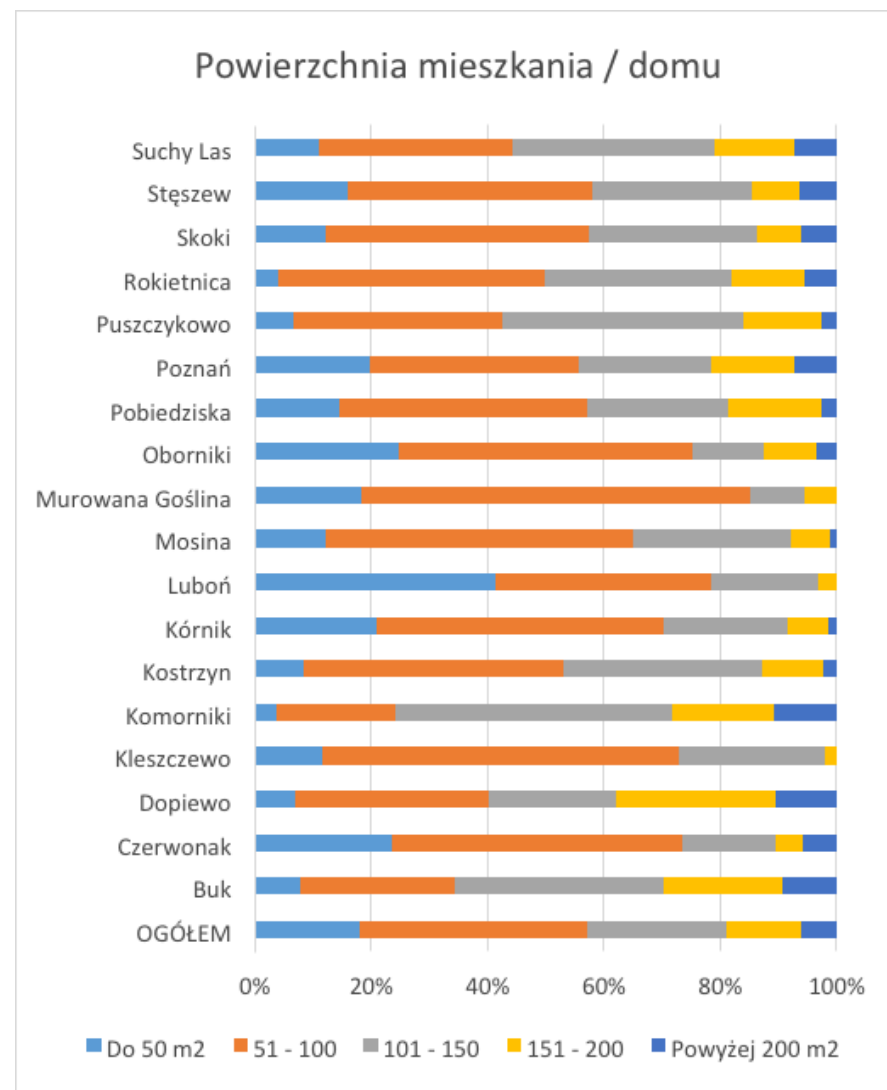
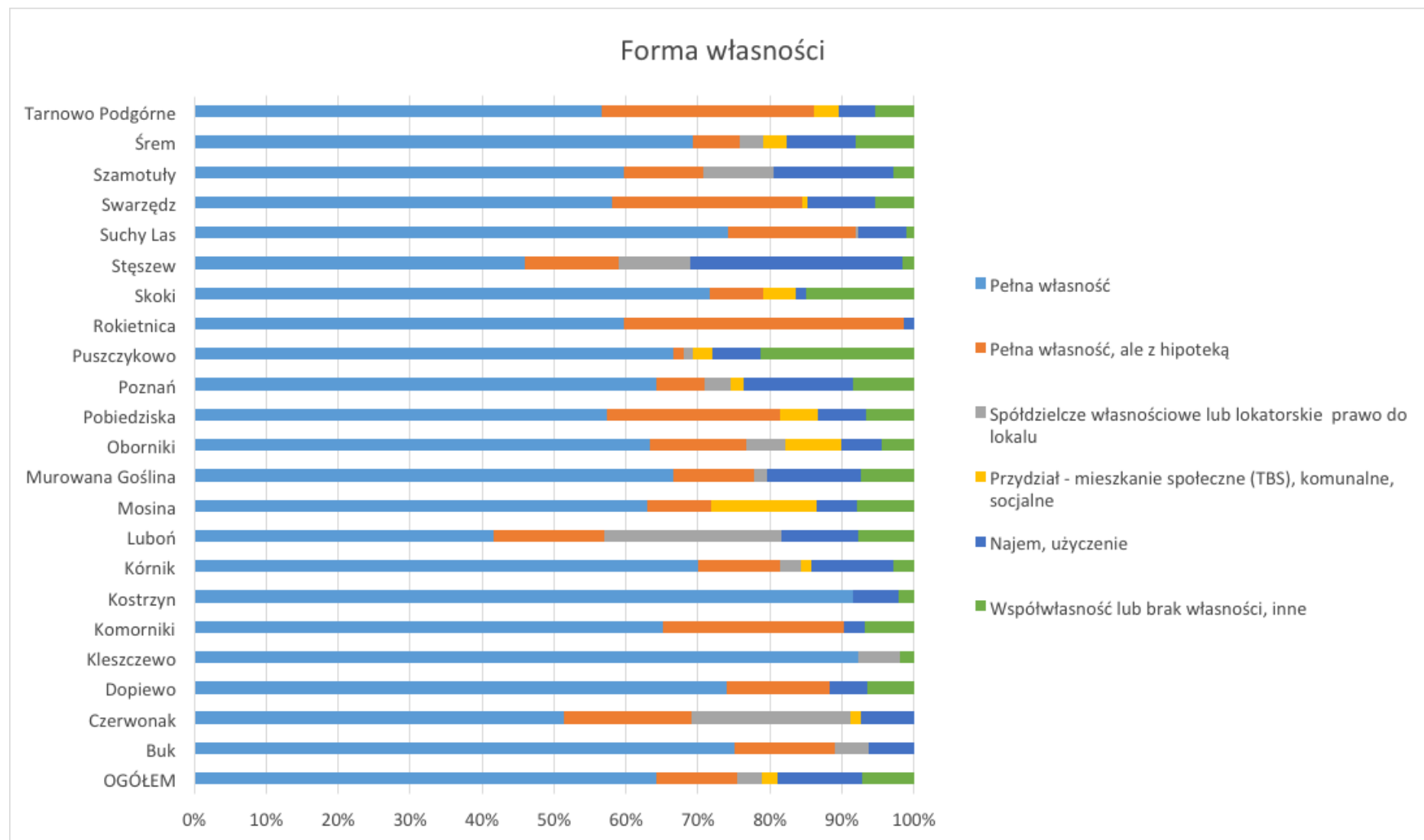


Tabela 1. Forma własności

Wyszczególnienie	Pełna własność	Pełna własność, ale z hipoteką	Spółdzielcze własnościowe lub lokatorskie prawo do lokalu	Przydział - mieszkanie społeczne (TBS), komunalne, socjalne	Najem, użyczenie	Współwłasność lub brak własności, inne
OGÓŁEM	64,3%	11,2%	3,5%	2,0%	11,9%	7,1%
Buk	75,0%	14,1%	4,7%	0,0%	6,3%	0,0%
Czerwonak	51,5%	17,6%	22,1%	1,5%	7,4%	0,0%
Dopiewo	74,0%	14,3%	0,0%	0,0%	5,2%	6,5%
Kleszczewo	92,3%	0,0%	5,8%	0,0%	0,0%	1,9%
Komorniki	65,0%	25,2%	0,0%	0,0%	2,9%	6,8%
Kostrzyn	91,5%	0,0%	0,0%	0,0%	6,4%	2,1%
Kórnik	70,0%	11,4%	2,9%	1,4%	11,4%	2,9%
Luboń	41,5%	15,4%	24,6%	0,0%	10,8%	7,7%
Mosina	62,9%	9,0%	0,0%	14,6%	5,6%	7,9%
Murowana Goślina	66,7%	11,1%	1,9%	0,0%	13,0%	7,4%
Oborniki	63,3%	13,3%	5,6%	7,8%	5,6%	4,4%
Pobiedziska	57,3%	24,0%	0,0%	5,3%	6,7%	6,7%
Poznań	64,2%	6,7%	3,6%	1,8%	15,1%	8,4%
Puszczykowo	66,7%	1,3%	1,3%	2,7%	6,7%	21,3%
Rokietnica	59,7%	38,9%	0,0%	0,0%	1,4%	0,0%
Skoki	71,6%	7,5%	0,0%	4,5%	1,5%	14,9%
Stęszew	45,9%	13,1%	9,8%	0,0%	29,5%	1,6%
Suchy Las	74,2%	17,7%	0,5%	0,0%	6,7%	1,0%
Swarzędz	58,1%	26,4%	0,0%	0,8%	9,3%	5,4%
Szamotuły	59,7%	11,1%	9,7%	0,0%	16,7%	2,8%
Śrem	69,4%	6,5%	3,2%	3,2%	9,7%	8,1%
Tarnowo Podgórne	56,6%	29,5%	0,0%	3,5%	5,0%	5,4%

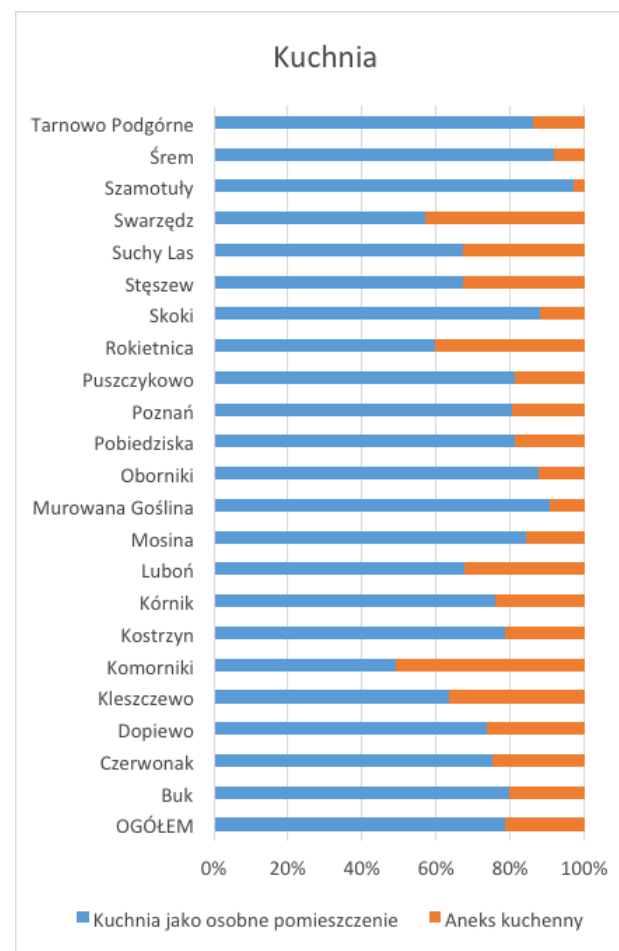
Jeżeli chodzi o strukturę własnościową mieszkań i domów, w większości gmin dominuje pełna własność, która stanowi zazwyczaj co najmniej 50% struktury własności. Prawie 2/3 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Do gmin o odbiegającej od średniej struktury własności należą Luboń i Stęszew, gdzie przeważają inne formy własności. Gminy o szczególnie dużym udziale mieszkań i domów obciążonych hipoteką to Tarnowo Podgórne (prawie 1/3 badanych gospodarstw domowych), Swarzędz (powyżej 1/5), Rokietnica (prawie 40%) i Pobiedziska (nieco ponad 1/5). Najem ma zazwyczaj niewielki udział w poszczególnych gminach, osiągając wartości kilku- lub kilkunastoprocentowe. Wyjątkiem jest gmina Stęszew, gdzie dochodzi on do 30% struktury własności. Gminy, w których popularne są także inne formy własności, to: Puszczykowo (współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny), Mosina (przydział mieszkania społecznego TBS –) oraz Luboń (spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu) (Rysunek 3).

Rysunek 3. Forma własności



Wyszczególnienie	Kuchnia jako osobne pomieszczenie	Aneks kuchenny
OGÓŁEM	78,4%	21,6%
Buk	79,7%	20,3%
Czerwonak	75,0%	25,0%
Dopiewo	73,5%	26,5%
Kleszczewo	63,5%	36,5%
Komorniki	49,0%	51,0%
Kostrzyn	78,7%	21,3%
Kórnik	76,1%	23,9%
Luboń	67,7%	32,3%
Mosina	84,3%	15,7%
Murowana Goślina	90,6%	9,4%
Oborniki	87,8%	12,2%
Pobiedziska	81,3%	18,7%
Poznań	80,4%	19,6%
Puszczykowo	81,3%	18,7%
Rokietnica	59,7%	40,3%
Skoki	87,9%	12,1%
Stęszew	67,2%	32,8%
Suchy Las	67,3%	32,7%
Swarzędz	57,0%	43,0%
Szamotuły	97,3%	2,7%
Śrem	91,9%	8,1%
Tarnowo Podgórne	86,3%	13,7%

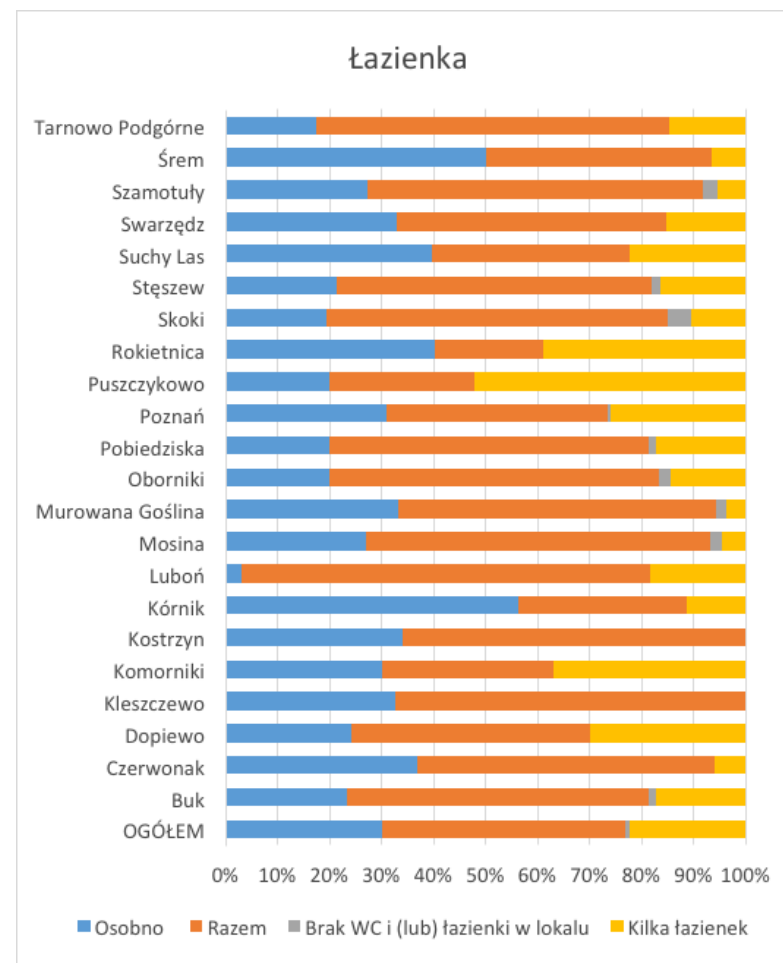
Rysunek 4. Wyposażenie domu – kuchnia



Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości (78%) kuchnie jako osobne pomieszczenie. Relatywnie często aneks kuchenny zamiast osobnego pomieszczenia deklarowali respondenci (ponad 40%) w Komornikach, Swarzędzu i Rokietnicy (Rysunek 4). Taki podział jest zazwyczaj związany z wielkością mieszkania lub domu, ale również ze stopniem jego nowości – w młodszych zasobach mieszkaniowych występuje raczej aneks kuchenny.

Rysunek 5. Wyposażenie domu – łazienka

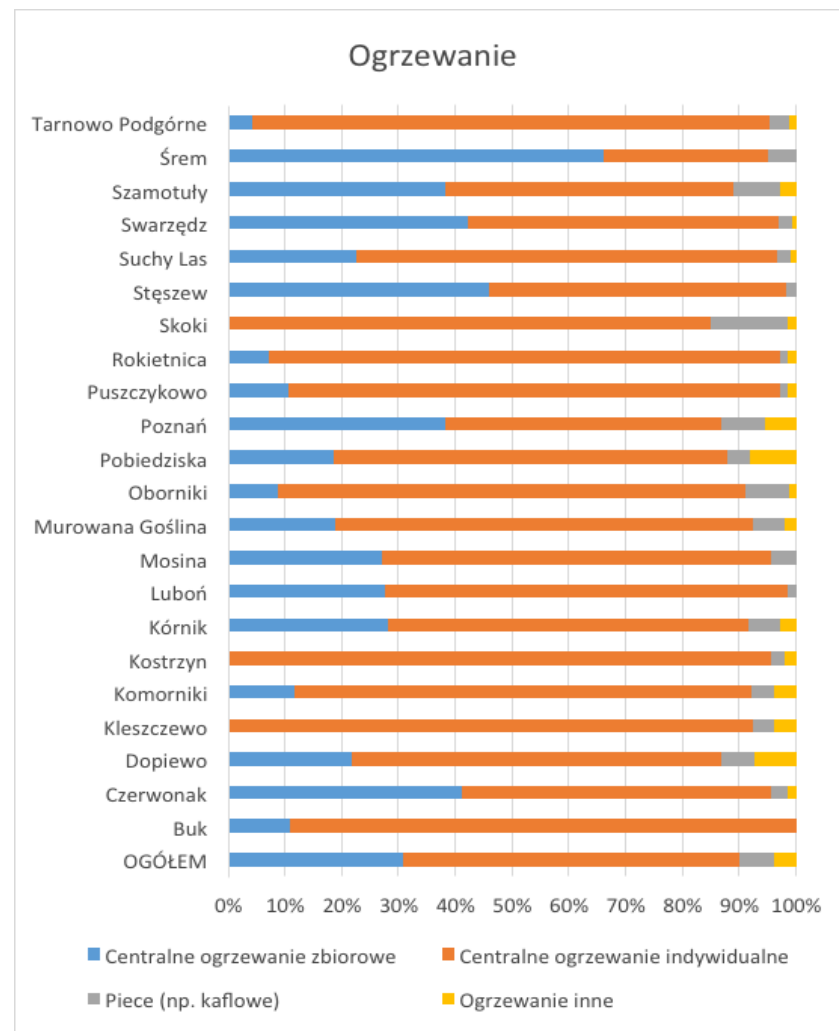
Wyszczególnienie	Osobno	Razem	Brak WC i (lub) łazienki w lokalu	Kilka łazienek
OGÓŁEM	30,0%	47,0%	0,6%	22,3%
Buk	23,4%	57,8%	1,6%	17,2%
Czerwonak	36,8%	57,4%	0,0%	5,9%
Dopiewo	24,1%	46,0%	0,0%	29,9%
Kleszczewo	32,7%	67,3%	0,0%	0,0%
Komorniki	30,1%	33,0%	0,0%	36,9%
Kostrzyn	34,0%	66,0%	0,0%	0,0%
Kórnik	56,3%	32,4%	0,0%	11,3%
Luboń	3,1%	78,5%	0,0%	18,5%
Mosina	27,0%	66,3%	2,2%	4,5%
Murowana Goślina	33,3%	61,1%	1,9%	3,7%
Oborniki	20,0%	63,3%	2,2%	14,4%
Pobiedziska	20,0%	61,3%	1,3%	17,3%
Poznań	31,1%	42,4%	0,6%	25,9%
Puszczykowo	20,0%	28,0%	0,0%	52,0%
Rokietnica	40,3%	20,8%	0,0%	38,9%
Skoki	19,4%	65,7%	4,5%	10,4%
Stęszew	21,3%	60,7%	1,6%	16,4%
Suchy Las	39,8%	37,9%	0,0%	22,3%
Swarzędz	33,1%	51,6%	0,0%	15,3%
Szamotuły	27,4%	64,4%	2,7%	5,5%
Śrem	50,0%	43,5%	0,0%	6,5%
Tarnowo Podgórne	17,5%	67,7%	0,0%	14,8%



Wśród ankietowanych tylko niecały 1% badanych deklarował brak łazienki. Najczęściej w gospodarstwach domowych WC i łazienka są razem (47%). Odmienna sytuacja występuje w Puszczykowie, gdzie w miejscach zamieszkania zwykle jest kilka łazienek (52,0%), oraz w Kórniku, Rokietnicy, Suchym Lesie oraz Śremie, gdzie dominuje układ: osobno WC i łazienka (Rysunek 5). Tutaj również można zauważyć zależność od powierzchni i wieku zasobu.

Rysunek 6. Wyposażenie domu – ogrzewanie

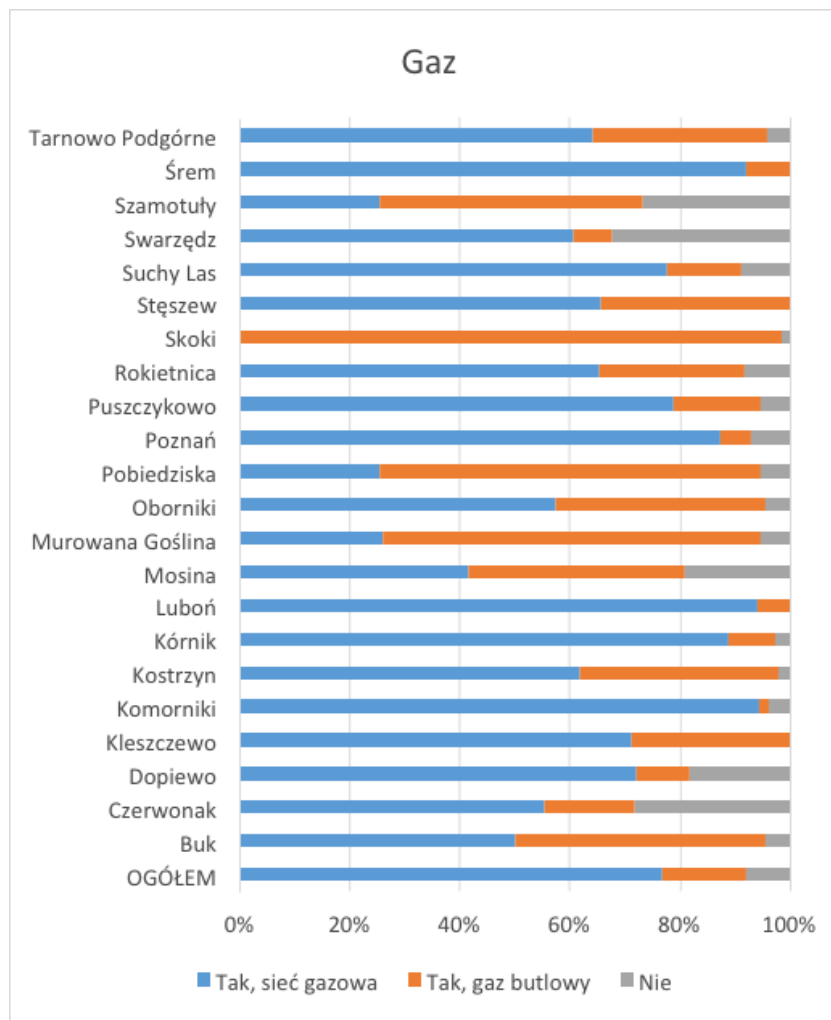
Wyszczególnienie	Centralne ogrzewanie zbiorowe	Centralne ogrzewanie indywidualne	Piece (np. kaflowe)	Ogrzewanie inne
OGÓŁEM	30,7%	59,2%	6,1%	4,0%
Buk	10,9%	89,1%	0,0%	0,0%
Czerwonak	41,2%	54,4%	2,9%	1,5%
Dopiewo	21,7%	65,1%	6,0%	7,2%
Kleszczewo	0,0%	92,3%	3,8%	3,8%
Komorniki	11,8%	80,4%	3,9%	3,9%
Kostrzyn	0,0%	95,7%	2,1%	2,1%
Kórnik	28,2%	63,4%	5,6%	2,8%
Luboń	27,7%	70,8%	1,5%	0,0%
Mosina	27,0%	68,5%	4,5%	0,0%
Murowana Goślina	18,9%	73,6%	5,7%	1,9%
Oborniki	8,9%	82,2%	7,8%	1,1%
Pobiedziska	18,7%	69,3%	4,0%	8,0%
Poznań	38,3%	48,5%	7,6%	5,5%
Puszczykowo	10,7%	86,7%	1,3%	1,3%
Rokietnica	7,1%	90,0%	1,4%	1,4%
Skoki	0,0%	85,1%	13,4%	1,5%
Stęszew	45,9%	52,5%	1,6%	0,0%
Suchy Las	22,7%	73,9%	2,4%	1,0%
Swarzędz	42,2%	54,7%	2,3%	0,8%
Szamotuły	38,4%	50,7%	8,2%	2,7%
Śrem	66,1%	29,0%	4,8%	0,0%
Tarnowo Podgórne	4,3%	91,0%	3,5%	1,2%



Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają najczęściej centralne ogrzewanie indywidualne (59%). W Kostrzynie, Kleszczewie oraz Tarnowie Podgórny takie ogrzewanie deklarowało ponad 90% respondentów. Spośród gmin jedynie w Śremie przeważało centralne ogrzewanie zbiorowe (66%). Najwyższy udział ogrzewania piecami zaobserwowano w gminie Skoki (13%) (Rysunek 6).

Rysunek 7. Wyposażenie domu - gaz

Wyszczególnienie	Tak, sieć gazowa	Tak, gaz butlowy	Nie
OGÓŁEM	76,6%	15,3%	8,1%
Buk	50,0%	45,3%	4,7%
Czerwonak	55,2%	16,4%	28,4%
Dopiewo	72,0%	9,8%	18,3%
Kleszczewo	71,2%	28,8%	0,0%
Komorniki	94,2%	1,9%	3,9%
Kostrzyn	61,7%	36,2%	2,1%
Kórnik	88,7%	8,5%	2,8%
Luboń	93,8%	6,2%	0,0%
Mosina	41,6%	39,3%	19,1%
Murowana Goślina	25,9%	68,5%	5,6%
Oborniki	57,3%	38,2%	4,5%
Pobiedziska	25,3%	69,3%	5,3%
Poznań	87,2%	5,6%	7,2%
Puszczykowo	78,7%	16,0%	5,3%
Rokietnica	65,3%	26,4%	8,3%
Skoki	0,0%	98,5%	1,5%
Stęszew	65,6%	34,4%	0,0%
Suchy Las	77,5%	13,4%	9,1%
Swarzędz	60,6%	7,1%	32,3%
Szamotuły	25,4%	47,9%	26,8%
Śrem	91,9%	8,1%	0,0%
Tarnowo Podgórne	64,2%	31,5%	4,3%



92% respondentów deklarowało na wyposażeniu swojego miejsca zamieszkania gaz, przy czym 15% z tej liczby stanowił butlowy. Ponad 3/4 badanych jest podłączonych do sieci gazowej. W poszczególnych gminach udziały ankietowanych mających gaz (sieciowy lub butlowy) lub jego brak były bardzo różne. W Swarzędzu, Czerwonaku i Szamotułach ponad 25% ankietowanych nie ma gazu (Rysunek 7).

Tabela 2. Typ obecnego budynku według gminy zamieszkania

Wyszczególnienie	Blok niski (do 5 kondygnacji)	Blok wysoki (powyżej 5 kondygnacji)	Kamienica (typowy budynek w zabudowie śródmiejskiej, co najmniej 3- kondygnacyjny)	Willa miejska (wolnostojący budynek z kilkoma lokalami)	Apartamentowiec (prestżowy, o bardzo wysokim standardzie)	Dom jednorodzinny wolnostojący	Szeregowiec/ bliźniak
OGÓŁEM	24,1%	3,8%	4,6%	2,7%	0,2%	43,2%	21,5%
Buk	14,1%	0,0%	3,1%	1,6%	0,0%	65,6%	15,6%
Czerwonak	41,8%	4,5%	3,0%	0,0%	0,0%	46,3%	4,5%
Dopiewo	11,0%	0,0%	0,0%	2,4%	0,0%	65,9%	20,7%
Kleszczewo	2,0%	0,0%	0,0%	9,8%	0,0%	33,3%	54,9%
Komorniki	5,8%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	50,5%	42,7%
Kostrzyn	2,1%	0,0%	2,1%	0,0%	0,0%	68,1%	27,7%
Kórnik	21,1%	0,0%	8,5%	5,6%	0,0%	59,2%	5,6%
Luboń	56,3%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	34,4%	9,4%
Mosina	27,1%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	55,3%	17,6%
Murowana Goślina	31,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	50,0%	18,5%
Oborniki	38,2%	0,0%	10,1%	2,2%	0,0%	41,6%	7,9%
Pobiedziska	13,7%	5,5%	4,1%	0,0%	0,0%	71,2%	5,5%
Poznań	23,6%	6,3%	6,3%	3,3%	0,3%	36,1%	24,1%
Puszczykowo	5,3%	0,0%	0,0%	8,0%	0,0%	58,7%	28,0%
Rokietnica	25,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	37,5%	37,5%
Skoki	3,0%	0,0%	6,0%	0,0%	0,0%	82,1%	9,0%
Stęszew	41,9%	0,0%	6,5%	1,6%	0,0%	29,0%	21,0%
Suchy Las	19,2%	0,0%	0,0%	4,3%	0,0%	63,5%	13,0%
Swarzędz	51,6%	0,0%	1,6%	0,0%	0,0%	31,7%	15,1%
Szamotuły	38,4%	0,0%	8,2%	0,0%	0,0%	30,1%	23,3%
Śrem	63,3%	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	20,0%	11,7%
Tarnowo Podgórne	18,0%	0,0%	0,8%	0,8%	0,0%	67,6%	12,8%

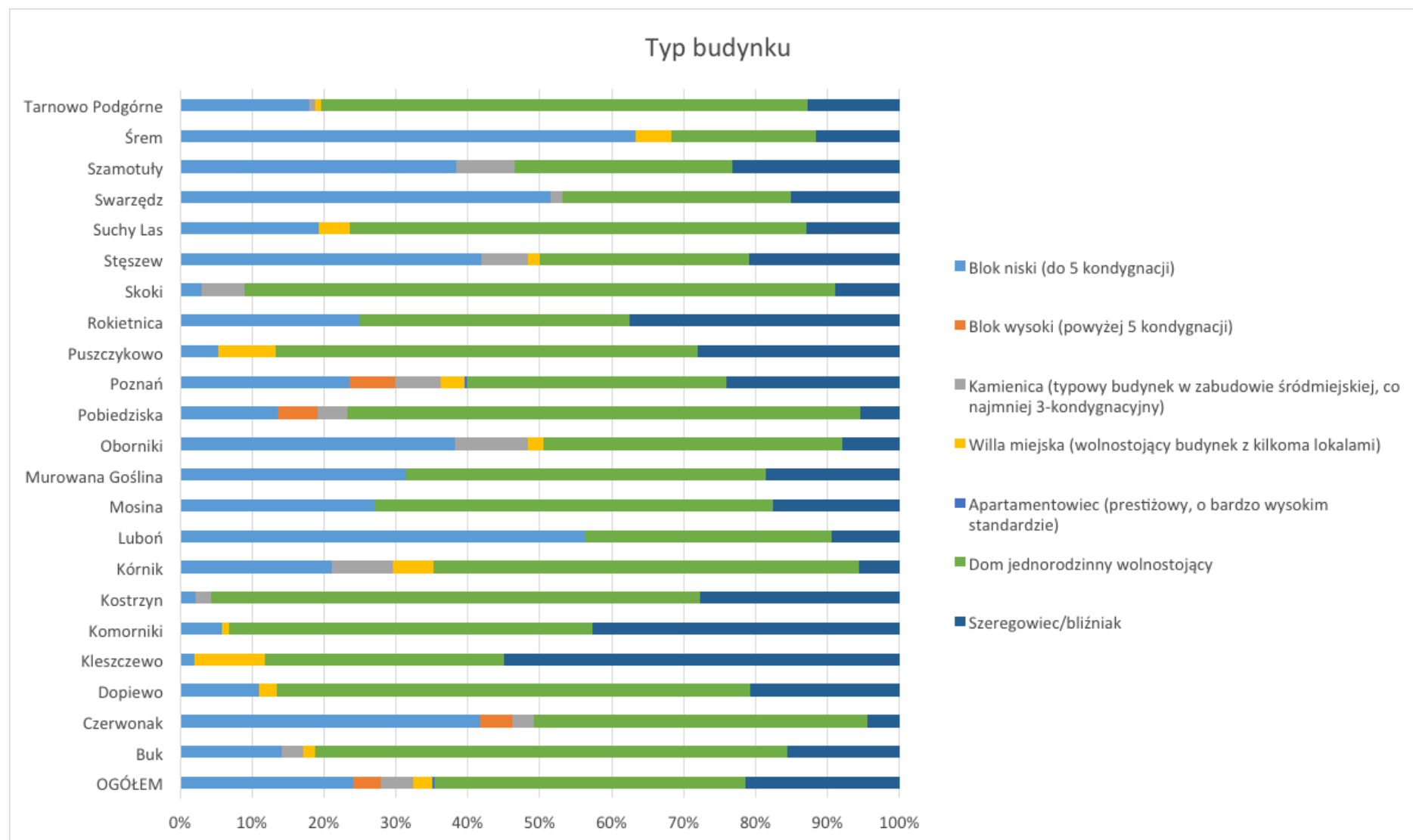
Najwięcej respondentów mieszka w domu jednorodzinnym (43%). Na drugim miejscu jako typ budynku zamieszkania występuje blok niski (24%), a na trzecim szeregowiec/ bliźniak (22%). Poszczególne gminy różnią się znacznie w tym zakresie. Najwięcej ankietowanych mieszka w domu jednorodzinnym w Skokach (82%), a najmniej w Śremie (20%).

Jeśli chodzi o poszczególne typy budynków (najczęściej zamieszkanych przez respondentów) i różnice pomiędzy gminami to można powiedzieć, że w przypadku:

- domów jednorodzinnych - największy odsetek ankietowanych mieszka w gminach: Skoki (82%), Pobiedziska (71%) oraz Kostrzyn i Tarnowo Podgórne (po 68%), najmniejszy zaś w gminach: Śrem (20%), Stęszew (29%) oraz Szamotuły (30%). Różnice w odsetkach w tej kategorii zabudowy sięgają 62 punktów procentowych,
- bloków niskich (do 5 kondygnacji) - najczęściej ankietowanych mieszka w tego typu budynkach w gminach Śrem (63%), Luboń (56%) oraz Swarzędz (52%). Najmniej zaś w Kleszczewie (2%), Kostrzynie (2%) oraz Skokach (3%). Różnice w odsetkach w tej kategorii zabudowy sięgają 61 punktów procentowych,
- szeregowców / bliźniaków - największy odsetek badanych w tego typu zabudowie występuje w gminach: Kleszczewo (55%), Komorniki (43%) oraz Rokietnica (38%), najmniejszy zaś w: Czerwonaku (5%), Pobiedziskach (6%) i Kórniku (6%). Różnice w odsetkach w tej kategorii sięgają 50 punktów procentowych,
- kamienic (typowych budynków w zabudowie śródmiejskiej, co najmniej 3-kondygnacyjnych) - najwyższy odsetek badanych odnotowano w Obornikach (10%), Kórniku (9%) oraz w Szamotułach (8%), najniższy zaś w Tarnowie Podgórny (1%), Swarzędzu (2%) oraz Kostrzynie (2%), przy czym w niektórych gminach nie odnotowano żadnego respondenta zamieszkującego ten typ zabudowy mieszkaniowej. Różnice w odsetkach w tej kategorii sięgają 10 punktów procentowych.

Uzyskane rezultaty wskazują, że w gminach występuje znacznie zróżnicowanie typów zabudowy (Rysunek 8).

Rysunek 8. Typ budynku



Stan techniczny budynku według gminy zamieszkania

Według opinii ankierów stan techniczny budynków zamieszkiwanych przez respondentów najczęściej jest dobry (63%). Od tej oceny odstają budynki w gminach Buk i Murowanej Goślinie, gdzie dominują budynki o przeciętnym stanie technicznym.

W przypadku stanu technicznego budynku warto wskazać gminy, w których stan techniczny był najlepszy oraz te, w których był najgorszy.

Biorąc więc pod uwagę kryterium dobrego stanu technicznego, najwyższy odsetek respondentów mieszka w tego typu budynkach w gminach: Rokietnica (89%), Stęszew (89%) oraz Swarzędz (87%). Najniższy zaś odsetek w: Murowanej Goślinie (28%), Buku (38%) oraz Szamotułach (52%).

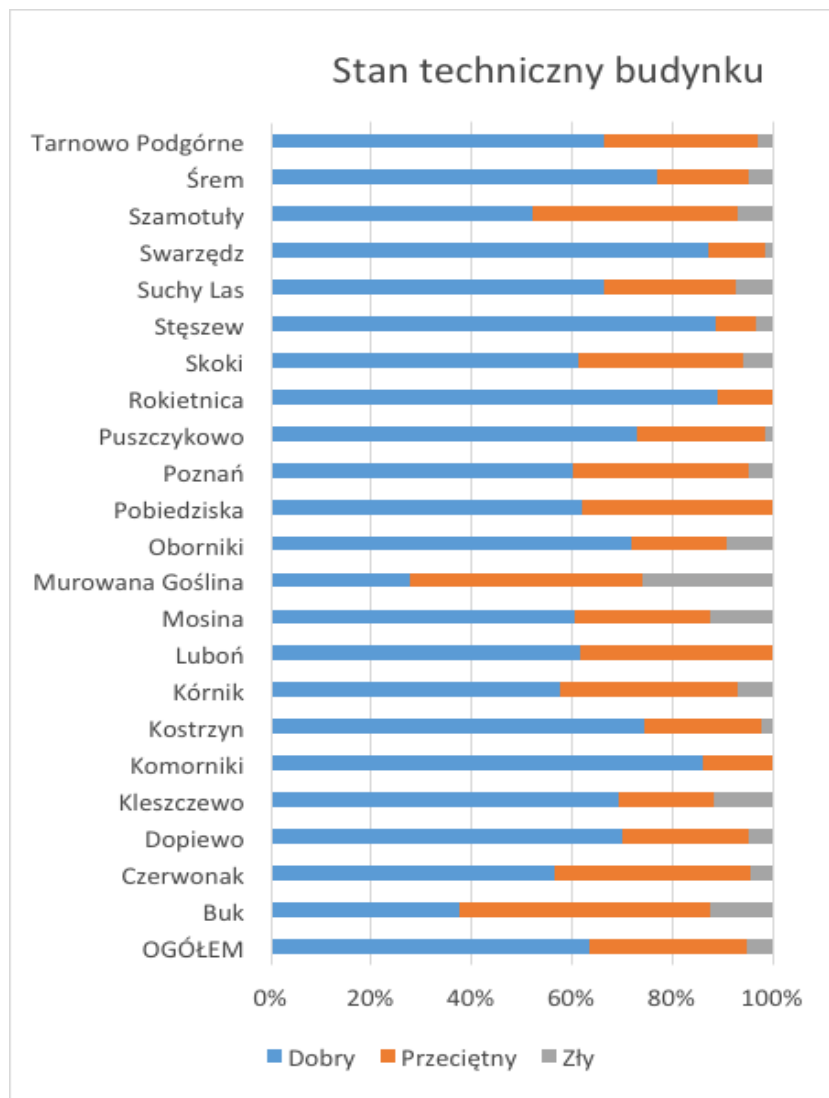
Z kolei w przypadku tzw. przeciętnego stanu technicznego budynków, najwyższy odsetek respondentów w tej kategorii odnotowano w Buku (50%), Murowanej Goślinie (46%) oraz Szamotułach (41%), najniższy zaś w: Stęszewie (8%), Swarzędzu (11%) oraz Rokietnicy (11%).

W ostatniej kategorii, dotyczącej budynków w złym stanie technicznym, najwyższy odsetek badanych zaobserwowano w Murowanej Goślinie (26%), Buk (13%) oraz Mosinie i Kleszczewie (po 12%), najniższy zaś w gminach Rokietnica, Komorniki, Pobiedziska oraz Luboń, gdzie żaden z budynków zamieszkiwanych przez respondentów nie odznaczał się złym stanem technicznym.

(Rysunek 9).

Rysunek 9. Stan techniczny budynku według gminy zamieszkania

Wyszczególnienie	Dobry	Przeciętny	Zły
OGÓŁEM	63,4%	31,6%	5,0%
Buk	37,5%	50,0%	12,5%
Czerwonak	56,7%	38,8%	4,5%
Dopiewo	70,1%	25,3%	4,6%
Kleszczewo	69,2%	19,2%	11,5%
Komorniki	86,3%	13,7%	0,0%
Kostrzyn	74,5%	23,4%	2,1%
Kórnik	57,7%	35,2%	7,0%
Luboń	61,5%	38,5%	0,0%
Mosina	60,7%	27,0%	12,4%
Murowana Goślina	27,8%	46,3%	25,9%
Oborniki	71,9%	19,1%	9,0%
Pobiedziska	62,2%	37,8%	0,0%
Poznań	60,3%	35,0%	4,7%
Puszczykowo	73,0%	25,7%	1,4%
Rokietnica	88,9%	11,1%	0,0%
Skoki	61,2%	32,8%	6,0%
Stęszew	88,5%	8,2%	3,3%
Suchy Las	66,5%	26,3%	7,2%
Swarzędz	87,3%	11,1%	1,6%
Szamotuły	52,1%	41,1%	6,8%
Śrem	77,0%	18,0%	4,9%
Tarnowo Podgórne	66,3%	31,0%	2,8%



Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu

Wśród ankietowanych przeważają opinie pozytywne (48%) lub bardzo pozytywne (36%) dotyczące ogólnego poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu. Wyróżniające się gminy to: Komorniki (60% ocen bardzo pozytywnych), Kleszczewo (48% ocen bardzo pozytywnych), Kostrzyn i Puszczykowo (po 45% ocen pozytywnych). W żadnej z gmin odsetek osób niezadowolonych nie przekracza 7%, natomiast bardzo niezadowolonych – 2%.

Dla pełniejszego obrazu zadowolenia i niezadowolenia z zajmowanego mieszkania zgrupowano osoby wyrażające opinie bardzo pozytywne i pozytywne (w jedną grupę) oraz bardzo negatywne i negatywne (w drugą grupę). Trzecią grupę stanowiły osoby o odczuciach ambiwalentnych. I tak biorąc pod uwagę osoby wyrażające zadowolenie z zajmowanego mieszkania, najwyższy ich odsetek odnotowano w gminach: Komorniki (94%), Kleszczewo (92%), Swarzędz (91%) oraz Tarnowo Podgórne (90%) i Dopiewo (90%). Najniższe odsetki zadowolonych respondentów zaobserwowano w: Buku (64%), Stęszewie (65%) oraz Kórniku i Szamotułach (po 75%).

Po przeciwnej stronie znaleźli się respondenci, którzy wyrażali negatywne oceny. Choć jest ich zdecydowanie mniej (we wszystkich z gmin), to najwyższe ich udziały odnotowano w: Kórniku (7%), Mosinie (7%), a także Śremie, Luboniu i Szamotułach (po 6%). W dwóch gminach odsetek ten zbliżony jest do 1% - Rokietnica i Pobiedziska, w dwóch także nie było respondentów niezadowolonych z zajmowanych mieszkań – Kostrzyn oraz Komorniki.

Jako uzupełnienie powyższych informacji można dodać, że najwyższe odsetki osób wahających się w ocenie zadowolenia ze swojego mieszkania odnotowano w Buku (34%), Stęszewie (34%) oraz Murowanej Goślinie (20%), najniższe zaś zaobserwowano w: Kleszczewie (4%), Komornikach (6%), Swarzędzu (7%) oraz Tarnowie Podgórny (7%).

Tabela 3. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu

Wyszczególnienie	Bardzo niezadowolony	Niezadowolony	Ani niezadowolony ani zadowolony	Zadowolony	Bardzo zadowolony
OGÓŁEM	0,8%	2,5%	12,6%	48,1%	36,0%
Buk	1,6%	0,0%	34,4%	54,7%	9,4%
Czerwonak	0,0%	1,5%	11,8%	69,1%	17,6%
Dopiewo	0,0%	2,3%	8,0%	57,5%	32,2%
Kleszczewo	0,0%	3,8%	3,8%	44,2%	48,1%
Komorniki	0,0%	0,0%	5,8%	34,0%	60,2%
Kostrzyn	0,0%	0,0%	10,6%	44,7%	44,7%
Kórnik	1,4%	5,6%	18,3%	60,6%	14,1%
Luboń	0,0%	6,2%	15,4%	76,9%	1,5%
Mosina	0,0%	6,7%	15,7%	60,7%	16,9%
Murowana Goślina	0,0%	3,7%	20,4%	63,0%	13,0%
Oborniki	0,0%	2,2%	15,7%	78,7%	3,4%
Pobiedziska	0,0%	1,3%	16,0%	62,7%	20,0%
Poznań	1,1%	2,4%	11,3%	41,0%	44,2%
Puszczykowo	1,4%	1,4%	18,9%	33,8%	44,6%
Rokietnica	0,0%	1,4%	9,9%	70,4%	18,3%
Skoki	1,5%	1,5%	18,5%	52,3%	26,2%
Stęszew	0,0%	1,6%	33,9%	53,2%	11,3%
Suchy Las	0,5%	1,9%	17,5%	54,4%	25,7%
Swarzędz	0,8%	1,6%	7,1%	66,9%	23,6%
Szamotuły	1,4%	4,1%	19,2%	65,8%	9,6%
Śrem	1,6%	4,8%	17,7%	43,5%	32,3%
Tarnowo Podgórne	0,0%	2,7%	7,4%	58,8%	31,1%

Rysunek 10. Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu

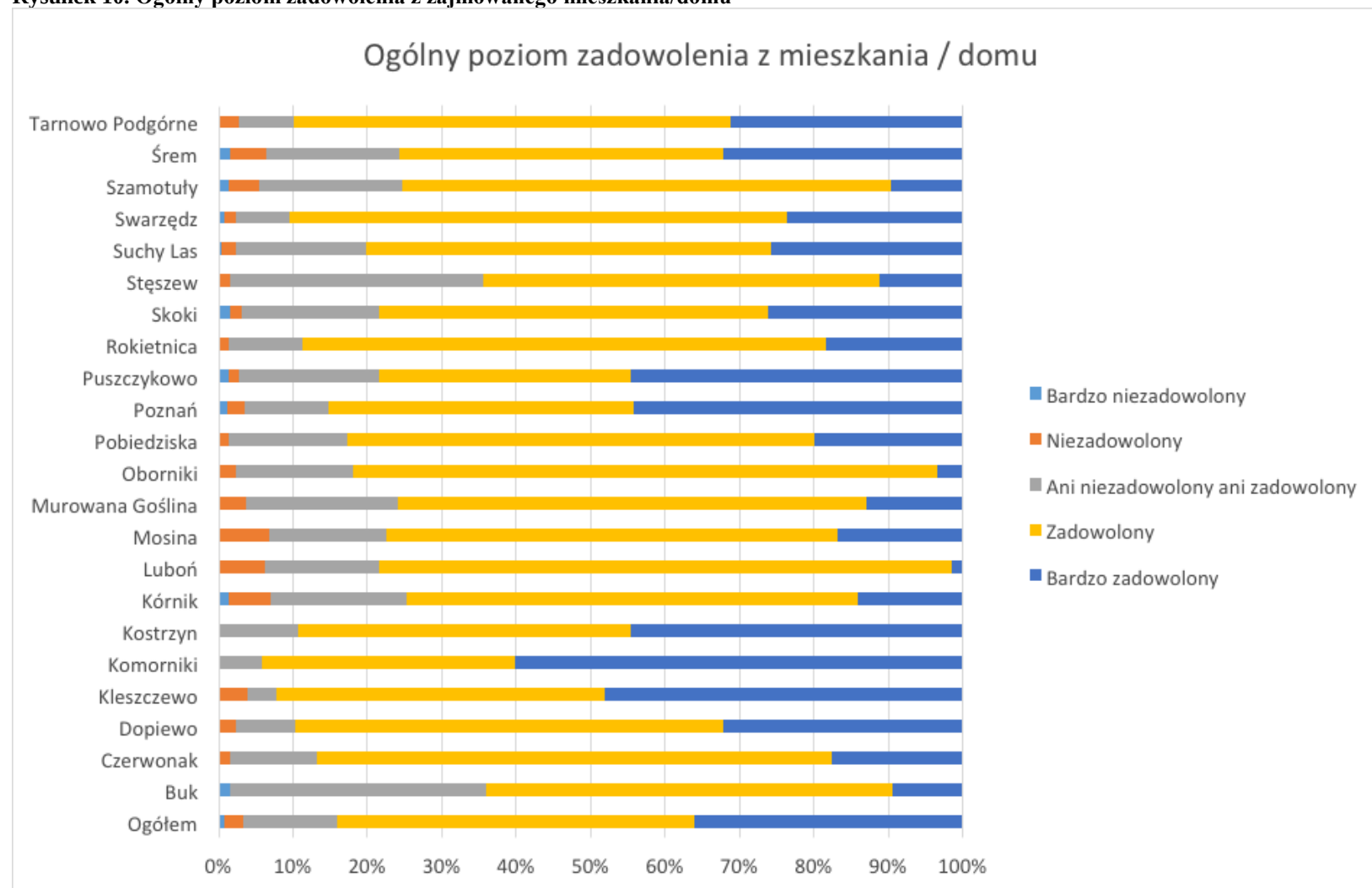
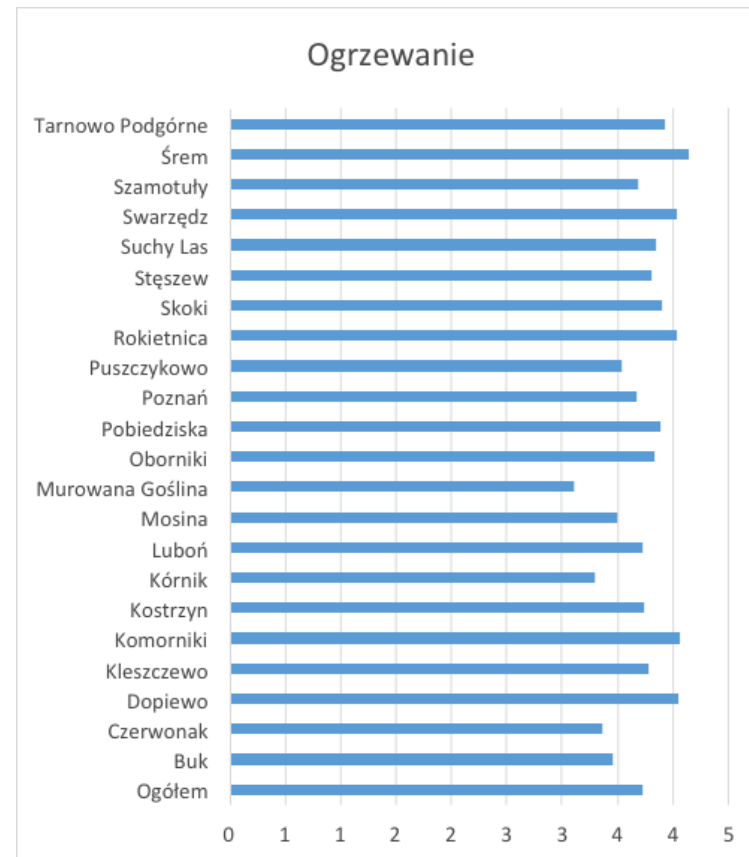
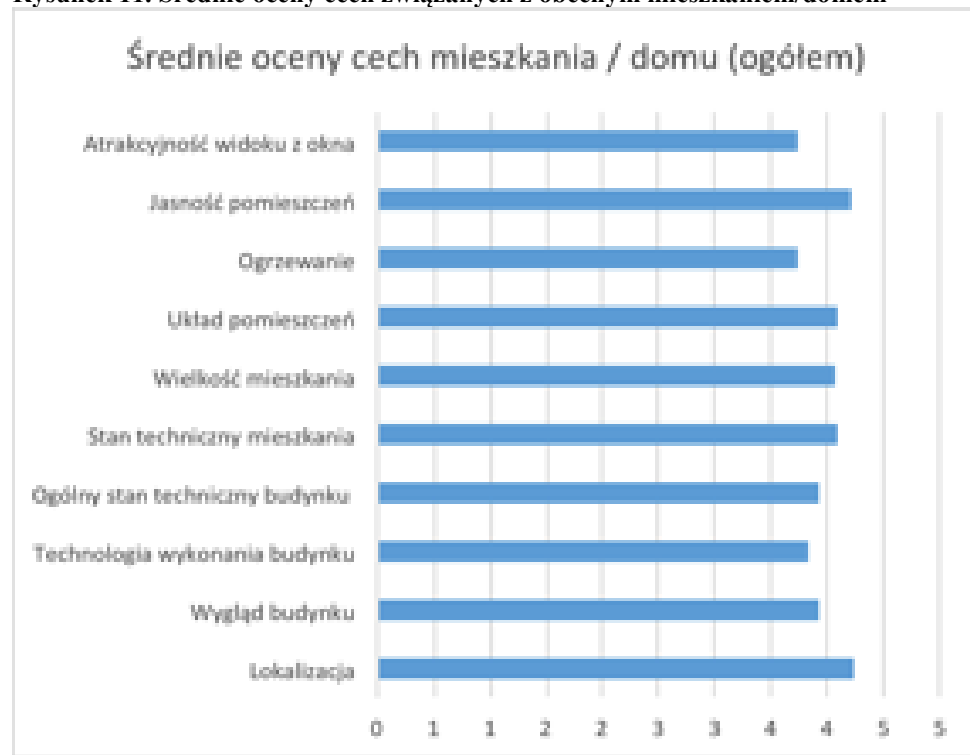


Tabela 4. Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem

Wyszczególnienie	Lokalizacja	Wygląd budynku	Technologia wykonania budynku	Ogólny stan techniczny budynku	Stan techniczny mieszkania	Wielkość mieszkania	Układ pomieszczeń	Ogrzewanie	Jasność pomieszczeń	Atrakcyjność widoku z okna
OGÓŁEM	4,2	3,9	3,8	3,9	4,1	4,1	4,1	3,7	4,2	3,7
Buk	3,8	3,4	3,5	3,6	3,8	3,5	3,5	3,5	3,9	3,5
Czerwonak	3,9	3,7	3,4	3,6	3,8	3,3	3,3	3,4	3,7	3,5
Dopiewo	4,2	4,2	4,0	4,1	4,2	4,1	4,1	4,0	4,2	3,8
Kleszczewo	4,1	4,0	4,0	4,0	4,3	4,0	4,0	3,8	4,0	3,8
Komorniki	4,2	4,4	4,2	4,4	4,5	4,3	4,4	4,1	4,5	3,7
Kostrzyn	4,3	4,1	4,2	4,2	4,3	4,0	4,1	3,7	4,2	3,9
Kórnik	4,0	3,8	3,6	3,7	3,9	4,0	3,8	3,3	4,1	3,4
Luboń	3,9	3,8	3,9	3,9	4,1	3,3	3,8	3,7	3,8	3,2
Mosina	3,7	3,8	3,6	3,8	4,0	3,9	4,0	3,5	4,0	3,4
Murowana Goślina	3,7	3,4	3,3	3,6	3,7	3,4	3,4	3,1	3,7	3,2
Oborniki	3,8	3,6	3,4	3,6	3,8	3,7	3,7	3,8	3,9	3,3
Pobiedziska	3,9	3,8	3,8	3,8	3,9	3,8	3,8	3,9	4,0	3,7
Poznań	4,4	3,9	3,8	3,9	4,2	4,2	4,2	3,7	4,3	3,8
Puszczykowo	4,5	3,8	3,7	3,9	4,0	4,1	4,1	3,5	4,3	4,1
Rokietnica	3,9	4,0	4,0	3,9	4,1	4,1	4,1	4,0	4,0	3,7
Skoki	3,9	3,7	3,9	3,8	4,0	4,0	4,1	3,9	4,2	3,9
Stęszew	4,0	3,8	3,7	3,8	3,9	3,6	3,8	3,8	3,9	3,6
Suchy Las	4,0	3,9	3,9	3,9	4,0	3,9	4,0	3,9	4,2	3,8
Swarzędz	4,1	4,1	4,0	4,0	4,1	4,1	4,1	4,0	4,2	3,7
Szamotuły	3,9	3,6	3,7	3,6	3,9	3,8	3,8	3,7	3,9	3,6
Śrem	4,3	4,1	3,8	4,0	4,1	3,9	4,1	4,1	4,2	3,7
Tarnowo Podgórne	4,1	3,9	3,8	3,9	3,9	4,0	4,1	3,9	4,1	4,0

Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna oraz ogrzewanie) a 4,2 (jasność pomieszczeń i lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani w Murowanej Goślinie przeciętnie przyznają najniższą ocenę dla największej liczby cech (8 z 10) w porównaniu z innymi gminami. W 8 z 10 cech najwyższe przeciętne oceny przyznają mieszkańcy gminy Komorniki.

Rysunek 11. Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem/domem



Uzyskane rezultaty można pogłębić poprzez analizę średnich ocen według poszczególnych cech związanych z mieszkaniem / domem. I tak w przypadku:

1. lokalizacji - najwyższe średnie oceny odnotowano w Puszczykowie (ocena 4,5), Poznaniu (4,4) oraz gminach Kostrzyn (4,3) i Śrem (4,3), najniższe zaś w: Murowanej Goślinie (3,7), Mosinie (3,7) oraz Obornikach i Buku (średnie oceny na poziomie 3,8 punktów),
2. wyglądu budynku - najwyższe średnie oceny uzyskano w trzech gminach: Komorniki (4,4), Dopiewo (4,2) oraz Kostrzyn (4,1), Śrem (4,1) i Swarzędz (4,1), najniższe zaś ponownie w Murowanej Goślinie (3,4), Buku (3,4) oraz Obornikach i Szamotułach (średnie oceny na poziomie 3,6 punktów),
3. technologii wykonania budynku - najwyższą średnią ocenę odnotowano w gminach Komorniki oraz Kostrzyn (oceny na poziomie 4,2 punktów), w czterech kolejnych po 4,0 punktów - w Dopiewie, Swarzędzu, Kleszczewie i Rokietnicy. Z kolei najniższe oceny przypadły w udziale gminom: Murowana Goślina (3,3), Oborniki (3,4) oraz Czerwonak (3,4),
4. ogólnego stanu technicznego budynku - najwyższe oceny przypadły gminom: Komorniki (4,4), Kostrzyn (4,2) Dopiewo (4,1) oraz Swarzędz, Kleszczewo i Śrem (po 4,0 punktów), najniższe zaś pięciu gminom, gdzie średnia ocena sięgnęła poziomu 3,6 punktów - są to gminy: Szamotuły, Buk, Czerwonak, Oborniki, Murowana Goślina,
5. stanu technicznego mieszkania - gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,5), Kostrzyn (4,3) oraz Kleszczewo (4,3), z najniższymi zaś: Buk (3,8), Czerwonak (3,8), Oborniki (3,8), Murowana Goślina (3,7),
6. wielkości mieszkania - jednostki z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,3), Poznań (4,2), a także Dopiewo, Swarzędz, Rokietnica i Puszczykowo (we wszystkich przypadkach przeciętna ocena sięgnęła poziomu 4,1 punktów), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,4), Luboń (3,3), Czerwonak (3,3),
7. układu pomieszczeń – najwyższe średnie oceny uzyskano w Komornikach (4,4) oraz Poznaniu (4,2), zaś w kolejnych ośmiu gminach średnie oceny kształtowały się na tym samym poziomie - 4,1 punktów. Są to gminy: Dopiewo, Swarzędz, Rokietnica, Puszczykowo, Kostrzyn, Skoki, Tarnowo Podgórne, Śrem. Najniższe zaś oceny cechowały: Buk (3,5), Murowaną Goślinę (3,4) oraz Czerwonak (3,3),
8. ogrzewania - gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Komorniki (4,1), Śrem (4,1), a także Dopiewo (4,0), Swarzędz (4,0) oraz Rokietnica (4,0), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,1) oraz Kórnik (3,3) i Czerwonak (3,4),
9. jasności pomieszczeń - najwyższe przeciętne oceny odnotowano w: Komornikach (4,5), Poznaniu (4,3) oraz Puszczykowie (4,3). Zaobserwowano także kilka gmin z ocenami na tym samym poziomie - 4,2 punktów: Śrem, Dopiewo, Swarzędz, Skoki, Suchy Las, Kostrzyn. Z kolei najniższymi noty stały się udziałem gmin: Murowana Goślina (3,7) oraz Czerwonak (3,7) i Luboń (3,8),
10. atrakcyjności widoku z okna - gminy z najwyższymi przeciętnymi ocenami to: Puszczykowo (4,1), Tarnowo Podgórne (4,0) oraz Skoki i Kostrzyn (po 3,9 punktów), z najniższymi zaś: Murowana Goślina (3,2) oraz Luboń (3,2) i Oborniki (3,3).

Biorąc pod uwagę powyższe, poszczególne czynniki związane z mieszkaniem / domem, relatywnie wyżej oceniano w takich gminach jak: Komorniki, Kostrzyn, Swarzędz, Śrem, Puszczykowo, gorzej zaś w: Murowanej Goślinie, Czerwonaku i Buku.

Tabela 5. Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu

Wyszczególnienie	Bardzo niezadowolony	Niezadowolony	Ani niezadowolony ani zadowolony	Zadowolony	Bardzo zadowolony
OGÓŁEM	1,9%	4,8%	19,0%	52,6%	21,7%
Buk	0,0%	1,9%	50,9%	45,3%	1,9%
Czerwonak	1,5%	3,0%	9,0%	79,1%	7,5%
Dopiewo	1,2%	6,0%	13,1%	54,8%	25,0%
Kleszczewo	0,0%	4,4%	13,3%	75,6%	6,7%
Komorniki	3,9%	3,9%	19,4%	35,9%	36,9%
Kostrzyn	0,0%	0,0%	5,9%	91,2%	2,9%
Kórnik	0,0%	2,9%	40,6%	50,7%	5,8%
Luboń	2,0%	8,0%	18,0%	70,0%	2,0%
Mosina	0,0%	5,2%	24,7%	61,0%	9,1%
Murowana Goślina	0,0%	1,9%	38,9%	55,6%	3,7%
Oborniki	0,0%	5,7%	31,8%	59,1%	3,4%
Pobiedziska	0,0%	1,4%	26,4%	62,5%	9,7%
Poznań	2,7%	5,9%	17,4%	47,7%	26,2%
Puszczykowo	1,4%	1,4%	8,6%	50,0%	38,6%
Rokietnica	0,0%	3,0%	12,1%	77,3%	7,6%
Skoki	0,0%	0,0%	32,3%	47,7%	20,0%
Stęszew	1,7%	6,7%	25,0%	55,0%	11,7%
Suchy Las	0,0%	3,0%	24,1%	53,2%	19,7%
Swarzędz	2,5%	4,1%	16,4%	70,5%	6,6%
Szamotuły	0,0%	2,9%	25,7%	70,0%	1,4%
Śrem	1,8%	1,8%	18,2%	50,9%	27,3%
Tarnowo Podgórne	0,4%	1,2%	11,4%	62,2%	24,8%

Wśród ankietowanych przeważają opinie pozytywne (53%) lub bardzo pozytywne (22%) dotyczące ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania lub domu. Opinie ani niezadowolony ani zadowolony przedstawia 19% respondentów. Tylko 7% opinii to zdania negatywne. Powyżej 20% opinii bardzo pozytywnych zaobserwowano w: Puszczykowie (39%), Komornikach (37%), Śremie (27%), Poznaniu (26%), Dopiewie i Tarnowie Podgórny (po 25%). W żadnej z gmin odsetek osób niezadowolonych nie przekracza 8%, natomiast bardzo niezadowolonych – 4%.

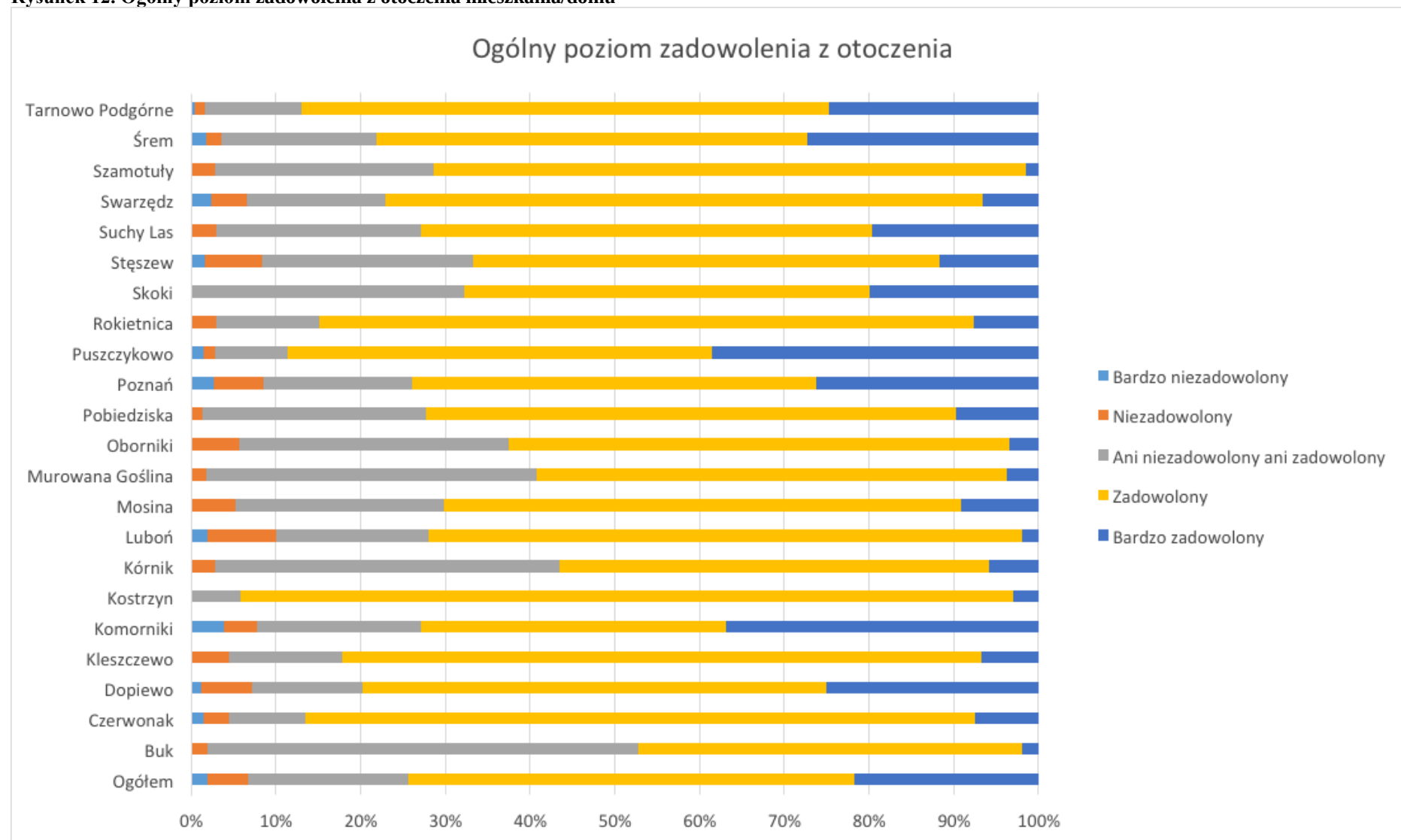
Dla pełniejszego obrazu zadowolenia i niezadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, podobnie jak w przypadku ocen zadowolenia z zajmowanego mieszkania, zgrupowano osoby wyrażające opinie bardzo pozytywne i pozytywne (w jedną grupę) oraz bardzo negatywne i negatywne (w drugą grupę). Trzecią grupę stanowiły osoby o odczuciach ambiwalentnych (Rysunek 12 i 13).

I tak biorąc pod uwagę osoby wyrażające zadowolenie z otoczenia mieszkania, najwyższy ich odsetek odnotowano w gminach: Kostrzyn (94%), Puszczykowo (89%) oraz Tarnowo Podgórne i Czerwonak (po 87% tego rodzaju ocen). Najniższe odsetki zadowolonych respondentów zaobserwowano w: Buku (47%), Kórniku (57%) oraz Murowanej Goślinie (59%).

Po przeciwnej stronie znaleźli się respondenci, którzy wyrażali negatywne oceny. Choć jest ich zdecydowanie mniej (we wszystkich jednostkach), to najwyższe ich udziały odnotowano w: Luboniu (10%), Poznaniu (9%) oraz Stęszewie i Komornikach (po 8%). W jednej gminie (Pobiedziska) odsetek ten zbliżony jest do 1% - w dwóch - gmina: Kostrzyn i Skoki - nie było respondentów niezadowolonych z otoczenia mieszkania.

Jako uzupełnienie powyższych informacji można dodać, że najwyższe odsetki osób wahających się w ocenie zadowolenia z otoczenia mieszkania odnotowano w Buku (51%), Kórniku (41%), Murowanej Goślinie (39%) oraz Skokach i Obornikach (po 32% ankietowanych), najniższe zaś zaobserwowano w: Kostrzynie (6%), Puszczykowie (9%) oraz Czerwonaku (9%).

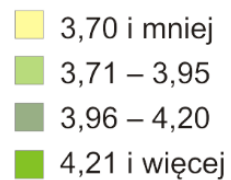
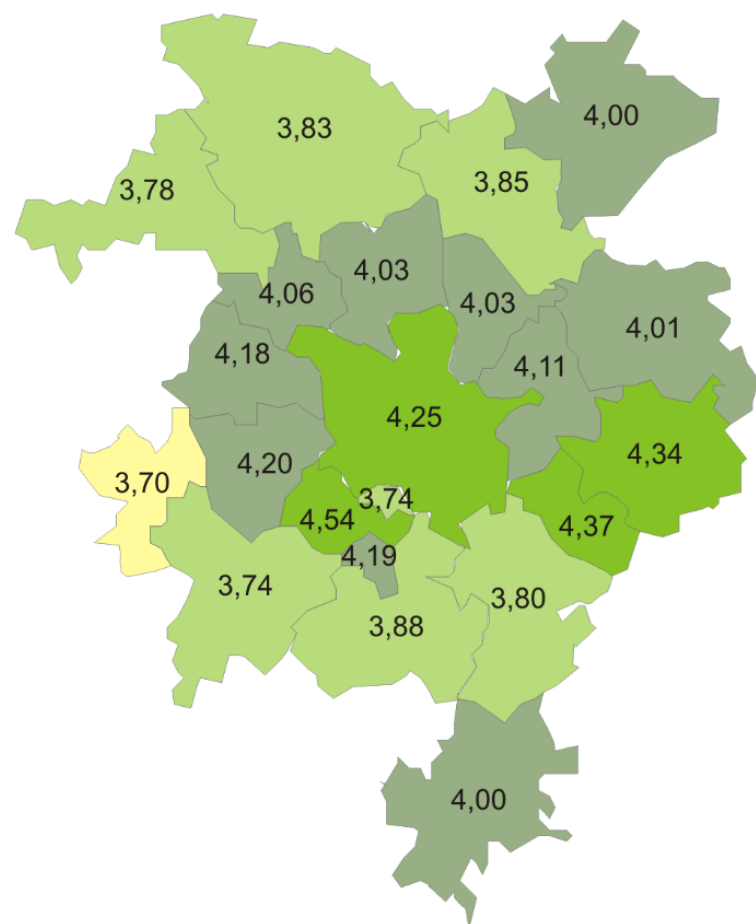
Rysunek 12. Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu



Rysunek 13. Ogólny poziom zadowolenia z mieszkania/domu i jego otoczenia w ujęciu przestrzennym

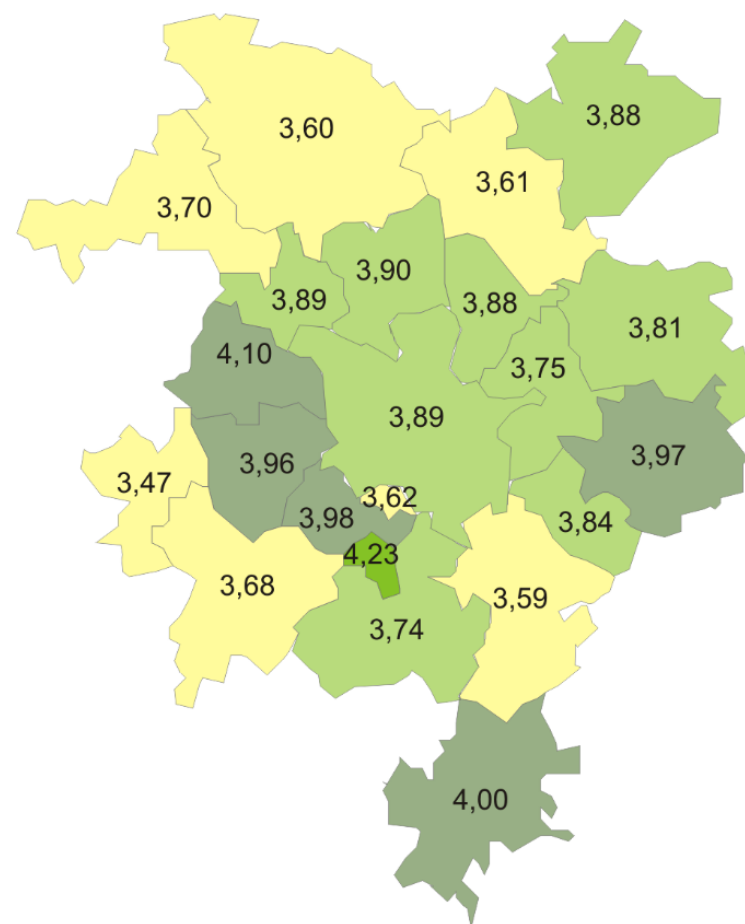
Średni poziom zadowolenia

z zajmowanego mieszkania / domu



Średni poziom zadowolenia

z otoczenia mieszkania / domu



Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania lub domu wahają się między 2,8 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bezpieczeństwo okolicy) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani w Mosinie i Skokach przeciętnie przyznają najniższą ocenę dla największej liczby cech (po 4 z 16) w porównaniu z innymi gminami. W 6 z 16 cech najwyższe przeciętne oceny przyznają mieszkańcy Puszczykowa.

Uzyskane rezultaty można pogłębić poprzez analizę średnich ocen według poszczególnych cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu. W każdej z cech wskazano gminy literujące pod względem średnich ocen oraz odznaczające się ocenami relatywnie gorszymi. Poszczególne cechy to:

1. wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp. - gminy liderujące w tym zakresie to: Puszczykowo (4,1), Śrem (4,0) oraz Tarnowo Podgórne (4,0), te zaś, które uzyskały najniższe przeciętne oceny to: Mosina (3,3), Oborniki (3,3) oraz Murowana Goślina (2,8),
2. dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci, a więc czynnik, który w wielu gminach jest dość nisko oceniany - gminy z najwyższymi ocenami: Tarnowo Podgórne (3,8), Śrem (3,7), Suchy Las (3,4), gminy z najniższymi ocenami to: Buk (2,6), Skoki (2,4), Murowana Goślina (2,4),
3. stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów - czynnik, który również w wielu gminach podlegał relatywnie gorszym ocenom - gminy z najwyższymi ocenami: Tarnowo Podgórne (3,8), Śrem (3,8), Suchy Las (3,6) i Szamotuły (3,6), gminy z najniższymi ocenami to: Skoki (2,7), Mosina (2,6), Murowana Goślina (2,4),
4. natężenie hałasu (na zewnątrz budynku) - gminy z najwyższymi ocenami to: Rokietnica (3,9), Śrem (3,8), Skoki (3,8); gminy z najniższymi ocenami to: Luboń (3,2), Oborniki (3,1), Mosina (2,8),
5. bliskość zieleni/parków - cecha istotna dla wielu badanych - gminy z najwyższymi ocenami to: Puszczykowo (4,7), Tarnowo Podgórne (4,0), Suchy Las (4,0) oraz Śrem (4,0), gminy z najniższymi ocenami to: Kleszczewo (3,3), Oborniki (3,1) i Luboń (2,9),
6. bliskość placów zabaw dla dzieci - gminy z najwyższymi ocenami to: Luboń (3,8), Śrem (3,7), Tarnowo Podgórne (3,7), gminy z najniższymi ocenami to: Murowana Goślina, Komorniki, Kórnik i Oborniki (średnie we wszystkich tych gminach na poziomie 3,0 punktów), a także Buk (2,8) oraz Skoki (2,3),
7. bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk) - gminy z najwyższymi ocenami to: Puszczykowo (4,0), Szamotuły (3,9) i Tarnowo Podgórne (3,7), zaś gminy z najniższymi ocenami to: Oborniki (2,8), Mosina (2,6) oraz Skoki (2,3),
8. dostępność komunikacji szynowej - gminy z najwyższymi ocenami: Kostrzyn (3,9), Puszczykowo (3,8), Stęszew (3,6), gminy z najniższymi ocenami to: Komorniki (1,3), Kórnik oraz Mosina (w obu przypadkach ocena na poziomie 1,2 punktów), Kleszczewo (1,1),
9. dostępność komunikacji autobusowej – jednostki z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,2), Poznań (4,1), Swarzędz (4,1), a także Tarnowo Podgórne (4,0), gminy z najniższymi ocenami to: Skoki (3,0), Buk (2,9) oraz Pobiedziska (2,8),

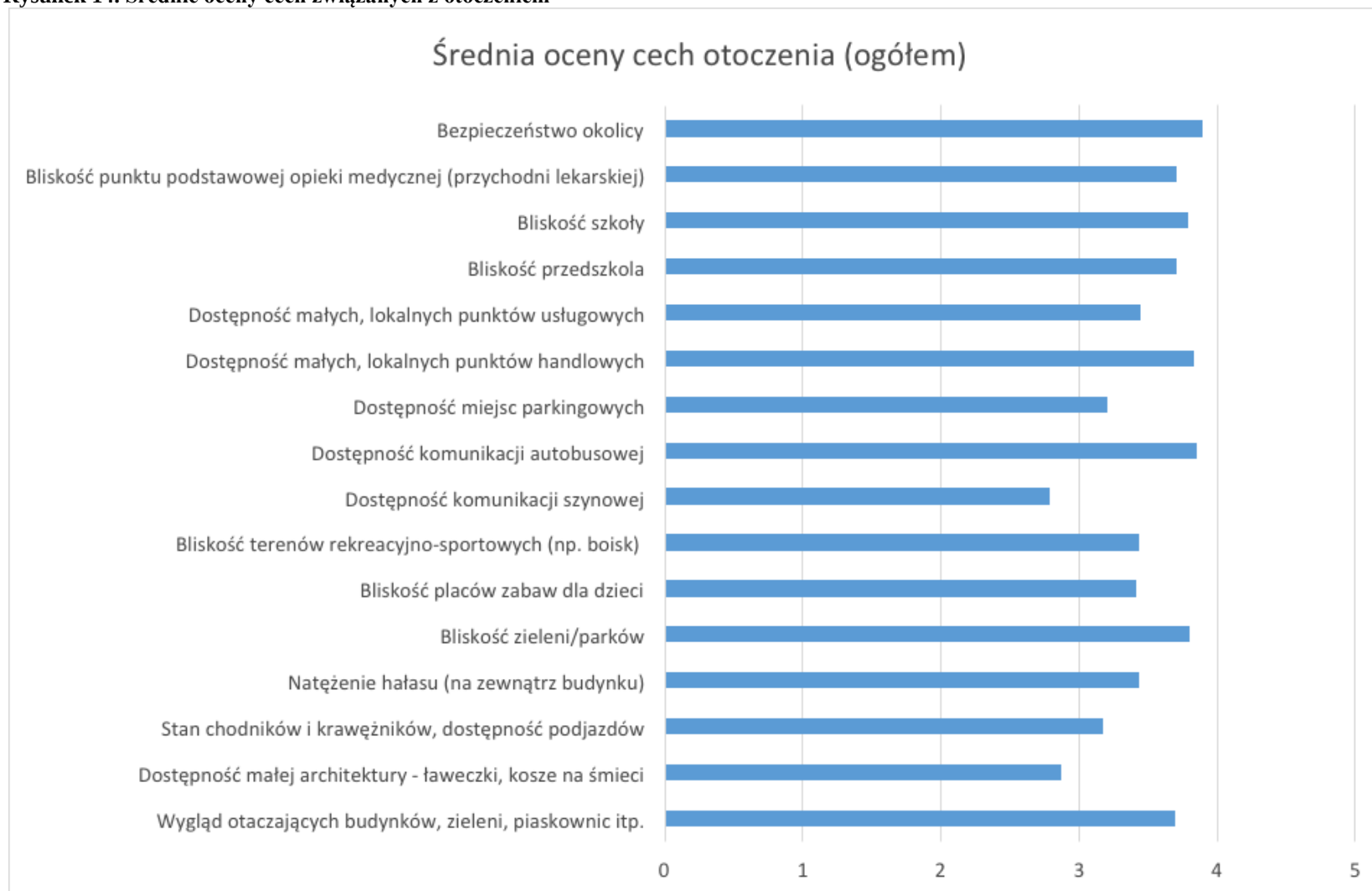
10. dostępność miejsc parkingowych - gminy z najwyższymi ocenami: Kleszczewo (4,0), Puszczykowo (3,9), Tarnowo Podgórne (3,8), gminy z najniższymi ocenami to: Buk (2,8), Luboń (2,6), Mosina (2,0),
11. dostępność małych, lokalnych punktów handlowych - gminy z najwyższymi ocenami: Kostrzyn (4,2), Śrem (4,1), Luboń (4,1), gminy z najniższymi ocenami to: Skoki (3,3), Mosina (3,3) oraz Oborniki (3,1),
12. dostępność małych, lokalnych punktów usługowych - gminy z najwyższymi ocenami: Luboń (4,0), Śrem, Stęszew, Tarnowo Podgórne i Rokietnica (przeciętne oceny na poziomie 3,8 punktów), gminy z najniższymi ocenami to: Kleszczewo (2,7), Mosina (2,6), Oborniki (2,6),
13. bliskość przedszkola - gminy z najwyższymi ocenami: Luboń (4,0), Śrem (4,0), Puszczykowo (4,0) oraz Kostrzyn (4,0), zaś gminy z najniższymi ocenami to: Czerwonak (3,1), Skoki (3,1), Oborniki (3,0),
14. bliskość szkoły - gminy z najwyższymi ocenami: Puszczykowo (4,3), Śrem (4,1), Kostrzyn (4,1), gminy z najniższymi ocenami to: Czerwonak (3,2), Skoki (3,0), Oborniki (2,9),
15. bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej) - gminy z najwyższymi ocenami: Stęszew (4,1), Puszczykowo (4,0), Luboń (4,0) i Dopiewo (4,0), gminy z najniższymi ocenami to: Skoki (2,9), Oborniki (2,9) oraz Mosina (2,7),
16. bezpieczeństwo okolicy - cecha kluczowa dla wielu respondentów - gminy z najwyższymi ocenami to: Śrem (4,3), Tarnowo Podgórne (4,2), Stęszew, Kleszczewo i Skoki (przeciętna ocena na poziomie 4,1 punktów), gminy zaś z najniższymi ocenami to: Pobiedziska (3,5), Oborniki (3,5) oraz Mosina (3,2).

Tabela 6. Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

Wyszczególnienie	Wygląd otaczających budynków, zieleni, piaskownic itp.	Dostępność małej architektury - ławeczki, kosze na śmieci	Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	Nateżenie hałasu (na zewnątrz budynku)	Bliskość zieleni/parków	Bliskość placów zabaw dla dzieci	Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	Dostępność komunikacji szynowej	Dostępność komunikacji autobusowej	Dostępność miejsc parkingowych	Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych	Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych	Bliskość przedszkola	Bliskość szkoły	Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej (przychodni lekarskiej)	Bezpieczeństwo okolicy
OGÓŁEM	3,7	2,9	3,2	3,4	3,8	3,4	3,4	2,8	3,9	3,2	3,8	3,4	3,7	3,8	3,7	3,9
Buk	3,4	2,6	2,7	3,6	3,4	2,8	2,9	2,0	2,9	2,8	3,4	3,1	3,2	3,2	3,2	3,9
Czerwonak	3,4	3,1	3,1	3,7	3,8	3,1	3,3	3,4	3,5	3,1	3,4	3,1	3,1	3,2	3,4	3,8
Dopiewo	3,7	3,0	3,5	3,5	3,6	3,5	3,5	1,6	3,3	3,0	4,0	3,5	3,9	4,0	4,0	4,0
Kleszczewo	3,6	3,0	3,0	3,6	3,3	3,5	3,6	1,1	3,8	4,0	3,5	2,7	3,5	3,5	3,4	4,1
Komorniki	3,8	2,8	3,4	3,5	3,6	3,0	3,1	1,3	3,3	3,7	3,6	2,8	3,8	3,9	3,9	4,0

Kostrzyn	3,9	2,6	3,4	3,7	3,3	3,3	3,3	3,9	3,6	3,1	4,2	3,6	4,0	4,1	3,2	4,0
Kórnik	3,6	3,0	3,4	3,4	3,4	3,0	3,3	1,2	3,6	3,2	3,6	3,2	3,4	3,8	3,7	3,8
Luboń	3,4	3,0	3,1	3,2	2,9	3,8	3,1	2,4	3,9	2,6	4,1	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
Mosina	3,3	2,7	2,6	2,8	3,7	3,2	2,6	1,2	3,2	2,0	3,3	2,6	3,2	3,3	2,7	3,2
Murowana Goślina	2,8	2,4	2,4	3,6	3,7	3,0	3,1	2,7	3,2	2,9	3,5	3,3	3,4	3,3	3,3	3,8
Oborniki	3,3	2,7	3,0	3,1	3,1	3,0	2,8	2,6	3,4	3,0	3,1	2,6	3,0	2,9	2,9	3,5
Pobiedziska	3,5	3,0	3,0	3,5	3,4	3,3	3,3	3,0	2,8	3,1	3,5	3,3	3,5	3,5	3,3	3,5
Poznań	3,7	2,7	3,1	3,4	3,9	3,5	3,5	3,1	4,1	3,2	3,9	3,5	3,9	3,9	3,8	3,9
Puszczykowo	4,1	2,7	3,0	3,6	4,7	3,6	4,0	3,8	4,2	3,9	3,9	3,7	4,0	4,3	4,0	4,0
Rokietnica	3,5	3,1	3,0	3,9	3,7	3,4	3,2	3,1	3,6	3,3	3,9	3,8	3,6	3,6	3,5	3,7
Skoki	3,4	2,4	2,7	3,8	3,5	2,3	2,3	3,0	3,0	3,1	3,3	3,1	3,1	3,0	2,9	4,1
Stęszew	3,6	3,1	3,4	3,4	3,5	3,4	3,4	3,6	3,6	3,7	4,0	3,8	3,6	3,6	4,1	4,1
Suchy Las	3,8	3,4	3,6	3,7	4,0	3,4	3,6	2,0	3,5	3,2	3,7	3,5	3,3	3,4	3,6	4,0
Swarzędz	3,5	3,1	3,3	3,2	3,5	3,4	3,4	2,5	4,1	3,0	3,8	3,5	3,7	3,8	3,7	4,0
Szamotuły	3,6	3,2	3,6	3,6	3,7	3,5	3,9	2,5	3,4	3,6	3,7	3,6	3,4	3,6	3,7	3,8
Śrem	4,0	3,7	3,8	3,8	4,0	3,7	3,6	2,6	3,9	3,6	4,1	3,8	4,0	4,1	3,8	4,3
Tarnowo Podgórne	4,0	3,8	3,8	3,5	4,0	3,7	3,7	2,0	4,0	3,8	3,9	3,8	3,5	3,6	3,8	4,2

Rysunek 14. Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

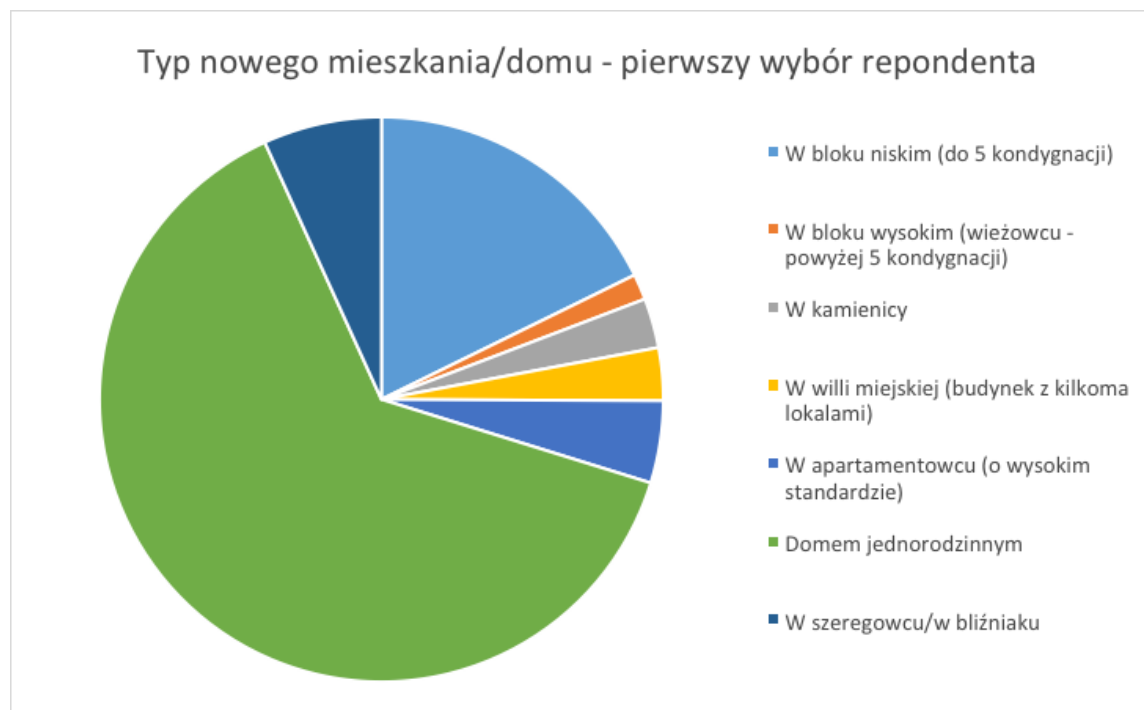


Typ nowego mieszkania/domu

Najpopularniejszym wśród ankietowanych rodzajem zabudowy dla nowego mieszkania lub domu jest dom jednorodzinny, który jako swój pierwszy wybór wskazuje prawie 2/3 badanych (63% respondentów). Blisko co piąty (18%) ankietowany chciałby zamieszkać w niskim bloku (do 5 kondygnacji), a blisko co czternasty w szeregowcu/bliźniaku (Rysunek 15).

Rysunek 15. Typ nowego mieszkania/domu

Wyszczególnienie	Wybór 1	Wybór 2	Wybór 3
W bloku niskim (do 5 kondygnacji)	17,7%	6,7%	7,5%
W bloku wysokim (wieżowcu - powyżej 5 kondygnacji)	1,5%	3,5%	1,9%
W kamienicy	2,8%	2,7%	3,9%
W willi miejskiej (budynek z kilkoma lokalami)	3,0%	4,9%	5,0%
W apartamentowcu (o wysokim standardzie)	4,7%	5,1%	4,9%
Domem jednorodzinny	63,4%	6,0%	2,5%
W szeregowcu/w bliźniaku	6,8%	19,0%	5,7%



Jeśli idzie o te rezultaty, to nie budzą one ani zastrzeżeń, ani zaskoczenia. W wielu badaniach uzyskano podobne rezultaty, dające prym domowi jednorodzinemu. Można powiedzieć, że w tym zakresie decydują czynniki o charakterze pozaekonomicznym, związane raczej z potrzebami natury psychologicznej. Inną kwestią zaś jest na ile wybór ten zrealizuje się w przyszłości, bowiem wiele jest sytuacji rynkowych, w których ze względu na czynnik ekonomiczny (możliwości finansowe), należy dokonać innego wyboru - np. kupić mieszkanie w bloku.

Warto także zwrócić uwagę, że w przypadku braku możliwości zamieszkania w domu jednorodzinym, pojawia się opcja zamieszkania w lokalu usytuowanym w budynku nisko kondygnacyjnym (do 4 piętra). Budynki tego typu są z reguły chętniej wybierane przez nabywców mieszkań na rynku nieruchomości, bowiem dają poczucie ograniczonej liczby sąsiadów, a co za tym idzie, nadzieję na ochronę pewnej prywatności i komfortu zamieszkiwania.

Rysunek 16. Tytuł własności nowego mieszkania/domu

Wyszczególnienie	Wybór 1	Wybór 2	Wybór 3
Pełna własność	82,5%	2,5%	0,4%
Pełna własność, ale z hipoteką	10,5%	8,7%	0,4%
Najem	3,4%	1,4%	0,5%
Pozostałe	3,6%	6,7%	9,1%

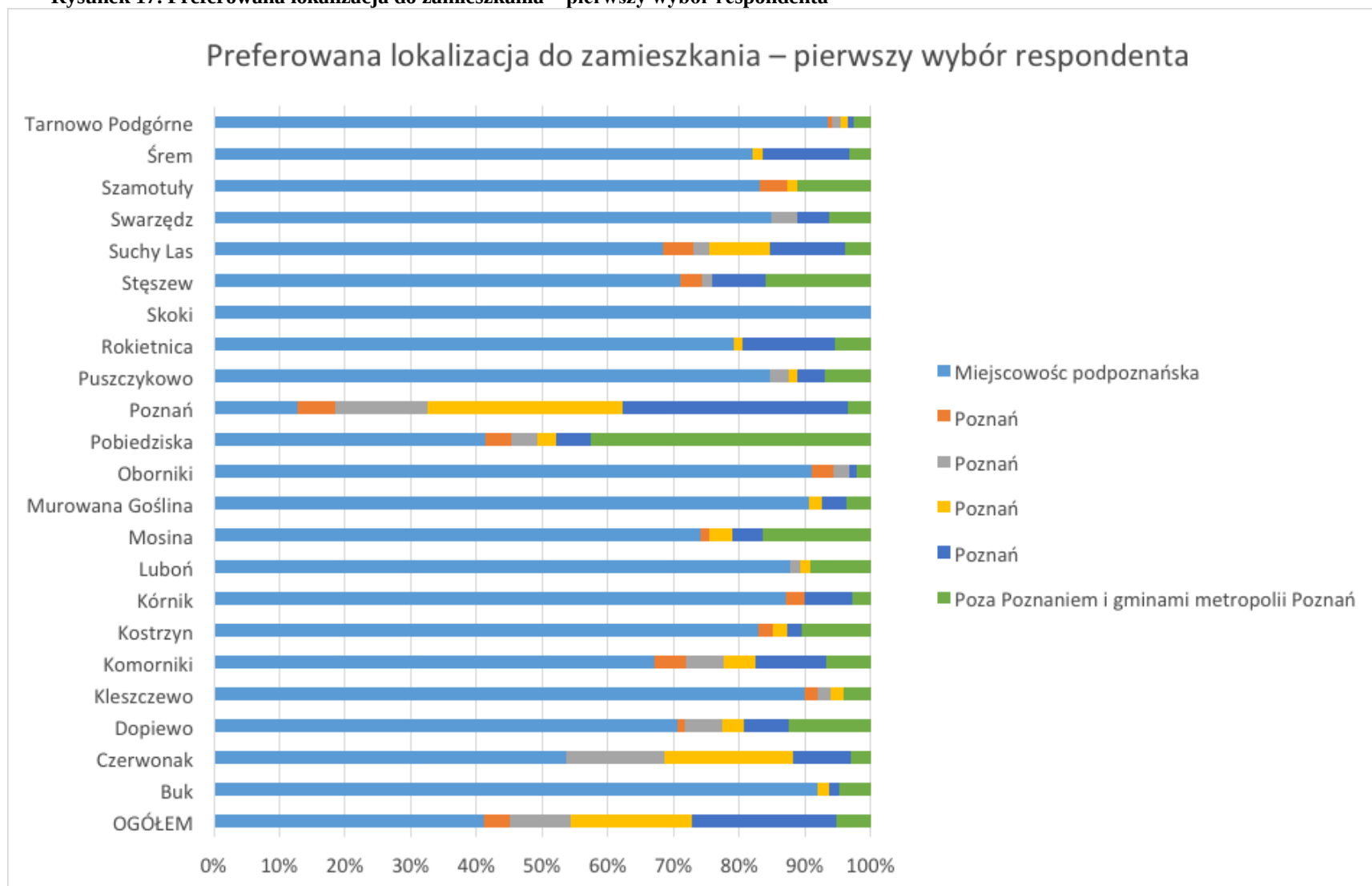


Ponad 80% ankietowanych jako swój pierwszy wybór preferowanej formy własności nowego mieszkania lub domu wskazuje pełną własność, a niecałe 11% pełną własność z hipoteką. Pozostałe formy własności wybrało jako pierwszy wybór prawie 4% respondentów (Rysunek 16).

Tabela 7. Preferowana lokalizacja do zamieszkania – pierwszy wybór respondenta

Wyszczególnienie	Miejscowość podpoznańska	Poznań				Poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań
		ściśle centrum	Śródmieście	poza Śródmieściem m.in. na osiedlach mieszkaniowych	na peryferiach	
OGÓŁEM	41,1%	4,1%	9,1%	18,4%	22,1%	5,2%
Buk	91,9%	0,0%	0,0%	1,6%	1,6%	4,8%
Czerwonak	53,7%	0,0%	14,9%	19,4%	9,0%	3,0%
Dopiewo	70,5%	1,1%	5,7%	3,4%	6,8%	12,5%
Kleszczewo	89,8%	2,0%	2,0%	2,0%	0,0%	4,1%
Komorniki	67,0%	4,9%	5,8%	4,9%	10,7%	6,8%
Kostrzyn	83,0%	2,1%	0,0%	2,1%	2,1%	10,6%
Kórnik	87,1%	2,9%	0,0%	0,0%	7,1%	2,9%
Luboń	87,7%	0,0%	1,5%	1,5%	0,0%	9,2%
Mosina	74,1%	1,2%	0,0%	3,5%	4,7%	16,5%
Murowana Goślina	90,6%	0,0%	0,0%	1,9%	3,8%	3,8%
Oborniki	91,0%	3,4%	2,2%	0,0%	1,1%	2,2%
Pobiedziska	41,3%	4,0%	4,0%	2,7%	5,3%	42,7%
Poznań	12,8%	5,7%	14,0%	29,7%	34,4%	3,5%
Puszczykowo	84,7%	0,0%	2,8%	1,4%	4,2%	6,9%
Rokietnica	79,2%	0,0%	0,0%	1,4%	13,9%	5,6%
Skoki	100,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Stęszew	71,0%	3,2%	1,6%	0,0%	8,1%	16,1%
Suchy Las	68,3%	4,8%	2,4%	9,1%	11,5%	3,8%
Swarzędz	84,9%	0,0%	4,0%	0,0%	4,8%	6,3%
Szamotuły	83,1%	4,2%	0,0%	1,4%	0,0%	11,3%
Śrem	82,0%	0,0%	0,0%	1,6%	13,1%	3,3%
Tarnowo Podgórne	93,4%	0,8%	1,2%	1,2%	0,8%	2,7%

Rysunek 17. Preferowana lokalizacja do zamieszkania – pierwszy wybór respondenta



Ponad 40% respondentów jako preferowaną lokalizację do zamieszkania wskazuje miejscowość podpoznańską, najczęściej na terenie obecnie zamieszkiwanej gminy. Z deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania największy odsetek (22%) wybrałby peryferia (np. Naramowice, Radojewo, Umultowo, Pokrzywno), a zaledwie 4% ściśle centrum miasta. Do Poznania mogłoby się przenieść aż 43% ankietowanych z gminy Czerwonak, 28% z gminy Suchy Las i 26% z gminy Kleszczewo. Respondenci z Buku, Lubonia, Skoków i Tarnowa Podgórnego deklarują Poznań jako preferowaną lokalizację do zamieszkania w mniej niż 5%. Poza obszar Metropolii Poznań chciałoby się wyprowadzić ponad 40% ankietowanych z Pobiedzisk i ponad 16% z Mosiny oraz Stęszewa (Rysunek 17). Preferowane wyposażenie nowego mieszkania lub domu przedstawiono w tabeli 8.

Tabela 8. Wyposażenie nowego mieszkania/domu

Wyszczególnienie	KUCHNIA		OGRZEWANIE			
	Kuchnia jako osobne pomieszczenie	Aneks kuchenny	Centralne ogrzewanie zbiorowe	Centralne ogrzewanie indywidualne	Piece (np. kaflowe)	Ogrzewanie inne
OGÓŁEM	71,8%	28,2%	33,4%	60,3%	2,4%	3,8%
Buk	35,9%	64,1%	18,8%	79,7%	0,0%	1,6%
Czerwonak	77,6%	22,4%	14,9%	85,1%	0,0%	0,0%
Dopiewo	71,1%	28,9%	30,9%	60,5%	4,9%	3,7%
Kleszczewo	65,4%	34,6%	0,0%	96,1%	0,0%	3,9%
Komorniki	67,6%	32,4%	16,8%	74,3%	4,0%	5,0%
Kostrzyn	53,2%	46,8%	4,3%	93,6%	0,0%	2,1%
Kórnik	83,1%	16,9%	29,6%	69,0%	0,0%	1,4%
Luboń	46,2%	53,8%	7,7%	92,3%	0,0%	0,0%
Mosina	48,9%	51,1%	36,4%	62,5%	0,0%	1,1%
Murowana Goślina	94,4%	5,6%	31,5%	68,5%	0,0%	0,0%
Oborniki	92,2%	7,8%	22,5%	74,2%	0,0%	3,4%
Pobiedziska	77,3%	22,7%	16,0%	50,7%	0,0%	33,3%
Poznań	74,7%	25,3%	41,5%	50,1%	3,8%	4,6%
Puszczykowo	75,0%	25,0%	5,6%	93,1%	0,0%	1,4%
Rokietnica	83,3%	16,7%	9,9%	90,1%	0,0%	0,0%
Skoki	58,5%	41,5%	1,5%	96,9%	1,5%	0,0%
Stęszew	83,9%	16,1%	12,9%	85,5%	1,6%	0,0%
Suchy Las	53,4%	46,6%	37,9%	60,2%	0,0%	1,9%
Swarzędz	41,4%	58,6%	37,6%	60,0%	0,8%	1,6%
Szamotuły	93,2%	6,8%	61,6%	37,0%	0,0%	1,4%
Śrem	65,6%	34,4%	24,6%	75,4%	0,0%	0,0%
Tarnowo Podgórne	77,0%	23,0%	16,0%	83,3%	0,0%	0,8%

Wyposażenie nowego mieszkania/domu – cd

Wyszczególnienie	WC i ŁAZIENKA				GAZ		
	Osobno	Razem	Kilka łazienek	Brak WC i (lub) łazienki w lokalu*	Tak, sieć gazowa	Tak, gaz butlowy	Nie
OGÓŁEM	53,1%	22,0%	8,6%	16,3%	88,7%	2,7%	8,7%
Buk	61,9%	15,9%	22,2%	0,0%	84,4%	15,6%	0,0%
Czerwonak	80,9%	13,2%	5,9%	0,0%	85,3%	2,9%	11,8%
Dopiewo	38,8%	12,5%	0,0%	48,8%	84,6%	3,8%	11,5%
Kleszczewo	52,9%	47,1%	0,0%	0,0%	96,2%	0,0%	3,8%
Komorniki	40,2%	21,6%	0,0%	38,2%	94,1%	0,0%	5,9%
Kostrzyn	51,1%	46,8%	2,1%	0,0%	93,6%	0,0%	6,4%
Kórnik	77,5%	4,2%	2,8%	15,5%	97,2%	1,4%	1,4%
Luboń	3,1%	56,9%	40,0%	0,0%	98,5%	1,5%	0,0%
Mosina	71,6%	15,9%	12,5%	0,0%	93,2%	1,1%	5,7%
Murowana Goślina	64,8%	35,2%	0,0%	0,0%	98,1%	0,0%	1,9%
Oborniki	75,3%	23,6%	1,1%	0,0%	96,7%	0,0%	3,3%
Pobiedziska	43,8%	30,1%	26,0%	0,0%	52,7%	37,8%	9,5%
Poznań	53,4%	21,9%	0,0%	24,7%	87,8%	1,7%	10,5%
Puszczykowo	50,0%	8,3%	41,7%	0,0%	100,0%	0,0%	0,0%
Rokietnica	50,0%	1,4%	48,6%	0,0%	95,8%	0,0%	4,2%
Skoki	83,1%	1,5%	15,4%	0,0%	95,4%	4,6%	0,0%
Stęszew	32,3%	14,5%	53,2%	0,0%	95,2%	3,2%	1,6%
Suchy Las	58,9%	13,9%	27,2%	0,0%	89,3%	0,0%	10,7%
Swarzędz	37,1%	16,1%	46,8%	0,0%	77,2%	2,4%	20,5%
Szamotuły	76,4%	20,8%	2,8%	0,0%	78,1%	4,1%	17,8%
Śrem	77,0%	1,6%	21,3%	0,0%	91,8%	6,6%	1,6%
Tarnowo Podgórne	33,9%	43,2%	23,0%	0,0%	94,1%	4,7%	1,2%

*Opcja odpowiedzi dostępna tylko dla gmin Dopiewo, Komorniki, Kórnik oraz miasta Poznań

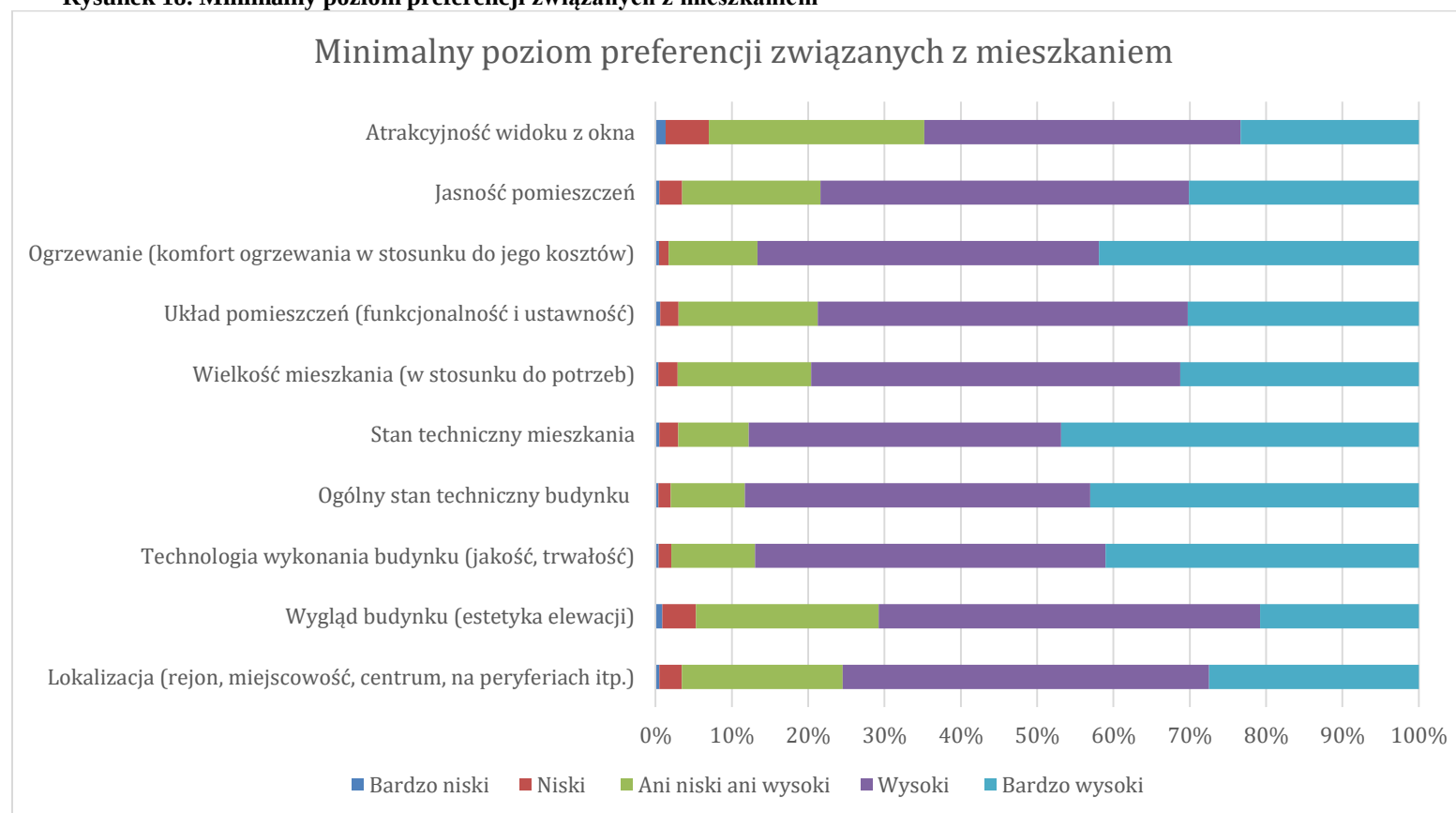
Tabela 9. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem

Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Lokalizacja (rejon, miejscowość, centrum, na peryferiach itp.)	8,3	0,5%	3,0%	21,0%	48,0%	27,5%
Wygląd budynku (estetyka elewacji)	7,8	0,9%	4,4%	24,0%	50,0%	20,8%
Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)	8,7	0,4%	1,7%	10,9%	45,9%	41,1%
Ogólny stan techniczny budynku	8,9	0,4%	1,6%	9,7%	45,2%	43,0%
Stan techniczny mieszkania	8,9	0,5%	2,4%	9,3%	41,0%	46,8%
Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)	8,5	0,4%	2,5%	17,5%	48,4%	31,3%
Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)	8,4	0,6%	2,4%	18,3%	48,5%	30,2%
Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)	8,8	0,4%	1,3%	11,6%	44,8%	41,9%
Jasność pomieszczeń	8,3	0,5%	3,0%	18,1%	48,3%	30,1%
Atrakcyjność widoku z okna	7,7	1,3%	5,7%	28,2%	41,5%	23,3%

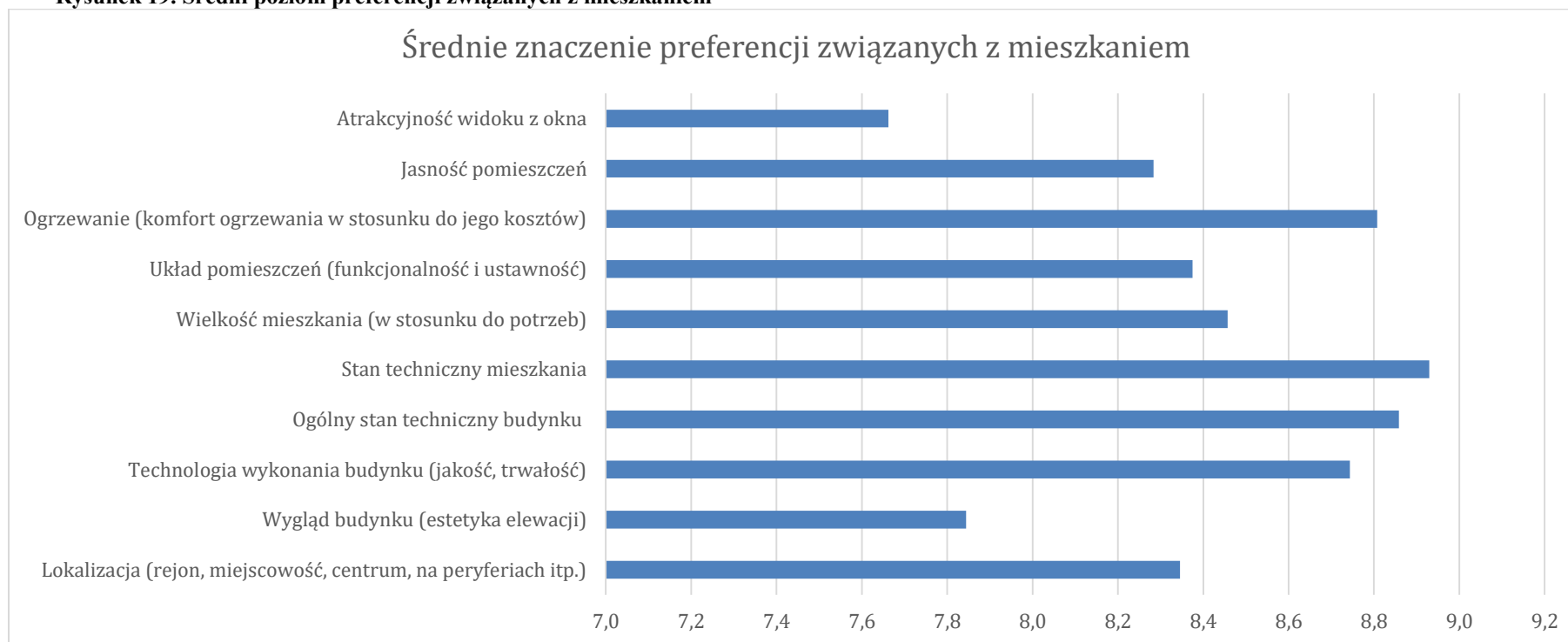
Minimalny akceptowany poziom preferencji respondentów w odniesieniu do wyobrażanego sobie, przyszłego, potencjalnego lokum należy zasadniczo ocenić jako wysoki. W strukturze udzielonych odpowiedzi dominują bowiem oceny „wysoki”, przy czym zazwyczaj odpowiadała tak blisko połowa badanych osób (wahania pomiędzy 41 a 50% odpowiedzi). Najczęściej (w 8 na 10 przypadków) odsetki odpowiedzi skrajnie pozytywnych („bardzo wysoki”) przewyższały odsetki odpowiedzi umiarkowanych („ani niski, ani wysoki”). Odpowiedzi skrajnie pozytywnych odnotowano w różnych kryteriach od 20 do 47% (Rysunek 18). Najsilniejsze przesunięcie w kierunku ocen radykalnie wysokich obserwowano w przypadku technologii wykonania budynku, stanu technicznego mieszkania, ogólnego stanu technicznego budynku oraz ogrzewania. Oznacza

to, że respondenci wyobrażają sobie jako szczególnie istotne kwestie solidności, trwałości i izolacyjności termicznej budynku jako obiektu o określonej konstrukcji, cechach fizycznych (technicznych) i wytrzymałości/żywołności. Jest to interesująca informacja, zwłaszcza z punktu widzenia współczesnej oferty deweloperskiej i materiałowej (techniczno-technologicznej) na rynku nieruchomości i usług/materiałów budowlanych. Należy wnosić, iż „w cenie” pozostaje technologia tradycyjna, z dobrym przygotowaniem w zakresie gospodarki termicznej (obiekty o podwyższonej izolacyjności lub domy pasywne), gwarantująca długą eksploatację budynku i stabilne walory konstrukcyjne.

Rysunek 18. Minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem



Rysunek 19. Średni poziom preferencji związanych z mieszkaniem



Wskazywane przez respondentów z gmin Metropolii Poznań znaczenie (istotność) poszczególnych czynników współkształtujących odbiór, postrzeganie walorów albo wyobrażenie przyszłego mieszkania/domu, w którym mieliby zamieszkać sugerują raczej zjawisko ich „wszechistotności”.

Ankietowani w dostępnej skali 1-10 różnicują 10 składników w zakresie 7,7-8,9 punktu. Zestaw cech o najwyższej istotności obejmuje kwestie: stanu technicznego mieszkania, ogólnego stanu technicznego budynku, ogrzewania i technologii wykonania budynku. Obserwuje się zatem największe skoncentrowanie uwagi na kwestiach techniczno-technologicznych, świadczące o długoterminowym postrzeganiu atrakcyjności zasobu, w którym respondenci mieliby zamieszkać. Należy jednak zaznaczyć, że nawet w sytuacji najniższej oceny składowych cech tj. ocenionych poniżej 8 punktów (atrakcyjność widoku z okna, wygląd budynku), ważność/istotność tych walorów pozostaje bardzo wysoka. Można wnosić, że dla respondentów „wszystko wydaje się ważne”, co, niestety, należy ocenić jako *wishful thinking* (postawę życzeniową), zwłaszcza wobec zawartych w pytaniach inskrypcji o najniższe akceptowane poziomy oceny cech mieszkań/domów. Rozkład ocen w podziale na gminy przedstawiono w Tabeli 10.

Tabela 10. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z mieszkaniem w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Lokalizacja (rejon, miejscowość, centrum, na peryferiach itp.)		Wygląd budynku (estetyka elewacji)		Technologia wykonania budynku (jakość, trwałość)		Ogólny stan techniczny budynku		Stan techniczny mieszkania		Wielkość mieszkania (w stosunku do potrzeb)		Układ pomieszczeń (funkcjonalność i ustawność)		Ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów)		Jasność pomieszczeń		Atrakcyjność widoku z okna	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
OGÓŁEM	8,3	4,0	7,8	3,9	8,7	4,3	8,9	4,3	8,9	4,3	8,5	4,1	8,4	4,1	8,8	4,3	8,3	4,0	7,7	3,8
Buk	8,1	3,1	6,8	3,0	8,5	3,3	8,8	3,4	9,3	3,4	8,7	3,3	8,2	3,3	9,1	3,5	8,2	3,1	7,1	3,1
Czerwonak	6,3	3,4	6,3	3,7	7,2	3,9	7,4	4,0	7,6	4,0	7,6	4,0	7,7	4,0	8,3	4,0	5,9	3,2	5,6	3,1
Dopiewo	8,8	4,3	8,0	4,1	8,9	4,4	8,9	4,3	8,8	4,3	8,5	4,2	8,6	4,1	8,9	4,3	7,4	3,9	7,0	3,8
Kleszczewo	7,5	3,6	5,9	2,9	8,0	3,5	8,5	3,7	7,3	2,9	7,5	3,2	7,8	3,0	9,0	4,0	6,9	2,9	7,0	2,8
Komorniki	8,6	4,1	7,9	3,8	9,0	4,5	9,2	4,6	9,2	4,6	8,4	4,1	8,6	4,1	9,1	4,5	8,7	4,2	7,7	3,8
Kostrzyn	7,5	3,3	7,2	3,3	8,8	3,9	9,2	4,0	8,7	3,5	8,1	3,6	7,7	3,4	9,5	4,4	7,4	3,5	7,4	3,1
Kórnik	7,7	3,7	8,1	3,9	8,3	4,0	8,2	4,0	8,2	4,1	7,5	3,7	7,6	3,8	7,1	3,6	7,3	3,6	6,5	3,2
Luboń	8,3	4,1	9,2	4,2	9,9	4,8	9,9	4,8	10,0	4,9	8,3	4,1	7,8	4,0	9,3	4,5	8,8	4,1	8,3	4,1
Mosina	5,6	3,3	7,6	3,7	8,0	4,1	8,1	4,1	8,2	4,1	7,8	3,9	7,9	4,0	8,8	4,2	8,3	4,0	7,1	3,5
Murowana Goślina	9,0	3,8	8,5	3,8	9,0	4,1	9,4	4,1	9,3	4,1	7,2	3,2	6,8	3,1	8,1	3,9	7,3	3,5	7,3	3,5
Oborniki	6,3	3,5	7,3	3,6	9,0	3,9	9,0	3,9	9,1	3,9	8,4	3,8	8,0	3,7	8,9	3,9	6,9	3,4	5,2	3,1
Pobiedziska	7,1	3,7	7,4	3,9	7,6	4,0	7,5	4,0	7,6	4,1	7,7	3,9	7,6	3,8	7,9	4,0	7,0	3,8	6,7	3,7
Poznań	8,6	4,1	7,8	3,9	8,7	4,3	8,8	4,4	8,9	4,4	8,5	4,2	8,5	4,2	8,8	4,3	8,5	4,2	7,8	3,9
Puszczykowo	9,3	4,0	8,8	3,9	9,7	4,5	9,8	4,5	9,8	4,5	9,3	4,2	9,4	4,2	9,8	4,6	9,5	4,3	8,8	4,0
Rokietnica	8,0	2,6	7,7	2,5	7,6	2,6	7,6	2,5	7,7	2,4	7,5	2,5	7,2	2,9	7,2	2,8	7,1	2,8	6,1	3,6
Skoki	6,6	3,3	8,1	4,0	8,9	4,4	9,2	4,6	9,0	4,5	9,4	4,6	8,7	4,3	9,5	4,7	9,2	4,6	7,4	3,7
Stęszew	9,4	4,2	7,9	3,7	9,3	4,2	9,4	4,2	9,6	4,3	8,3	3,8	7,6	3,6	8,5	4,1	7,9	3,8	7,9	3,7
Suchy Las	8,1	4,0	8,2	4,1	9,2	4,6	9,2	4,5	9,4	4,6	8,8	4,3	8,9	4,4	9,2	4,5	8,8	4,3	8,1	4,1
Swarzędz	7,8	3,9	8,3	4,1	8,7	4,3	8,6	4,2	8,8	4,3	8,8	4,3	8,9	4,3	9,2	4,4	8,9	4,3	8,5	4,2
Szamotuły	7,7	3,9	7,8	4,0	8,0	4,1	8,0	4,0	8,1	4,0	7,9	4,0	8,0	4,1	7,9	4,0	7,7	4,0	8,7	4,0
Śrem	9,2	4,1	9,0	3,9	9,6	4,3	9,5	4,3	9,6	4,3	9,2	4,2	8,8	4,0	9,5	4,3	9,1	4,0	9,0	3,9
Tarnowo Podgórne	8,7	4,0	8,5	4,0	9,4	4,4	9,5	4,5	9,5	4,5	8,9	4,2	8,4	4,0	9,1	4,3	8,1	3,9	7,6	3,7

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom

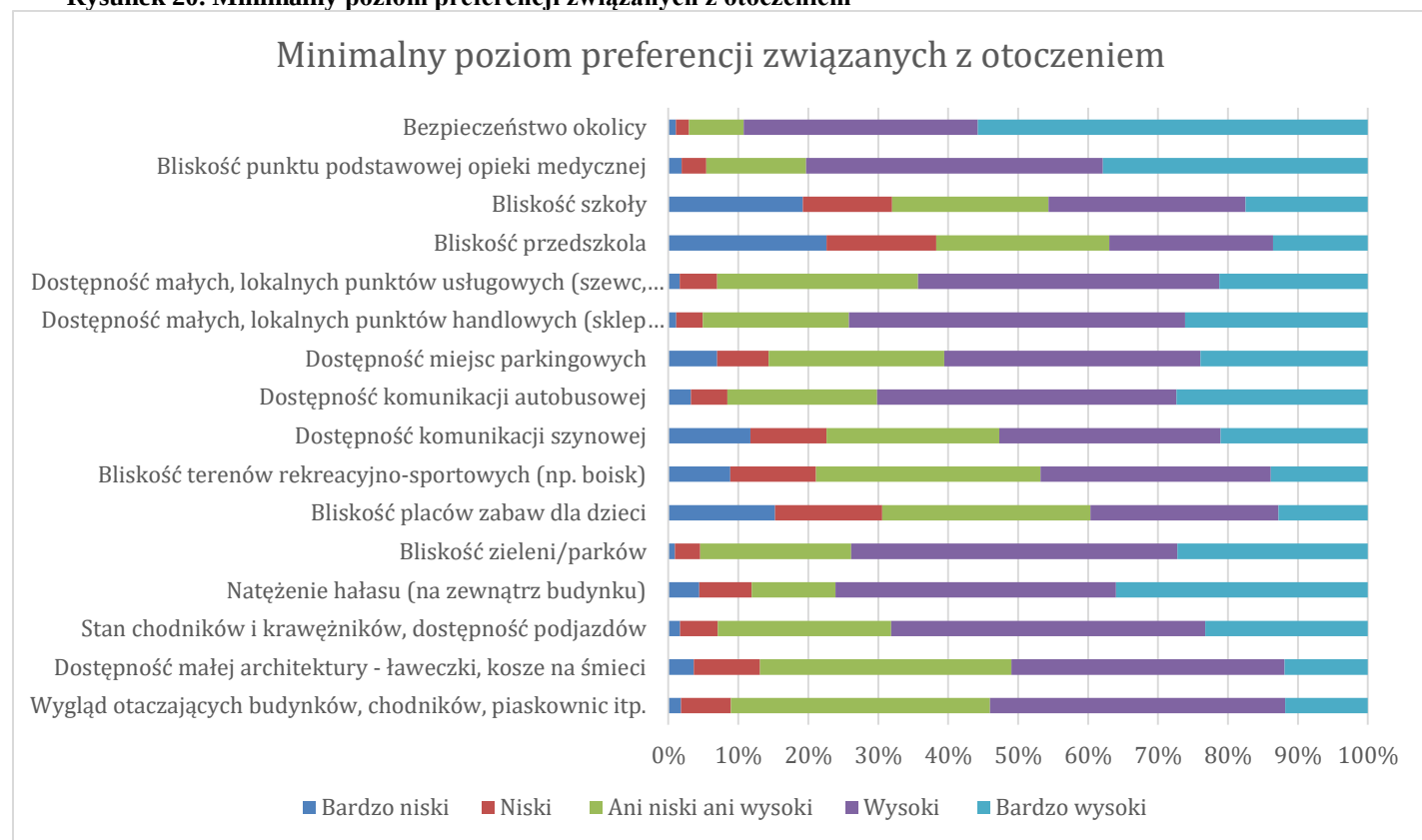
Badanie kwestii istotności poszczególnych walorów przyszłych mieszkań/domów w przekroju na gminy nie wskazuje wyraźnych odchyleń w udzielanych w poszczególnych jednostkach przestrzennych odpowiedzi – są one generalnie istotne dla respondentów. W zakresie różnicowania minimalnego wymaganego poziomu oceny danej cechy, najmniej wymagający są obecni mieszkańcy gminy Rokietnica – najłatwiej zaspokoić ich oczekiwania. Natomiast za jednych z najbardziej wymagających przyszłych użytkowników należy uznać respondentów z Lubonia, Poznania, Puszczykowa, Suchego Lasu, Swarzędza, Szamotuł i Skoków (Tabela 10).

Tabela 11. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem

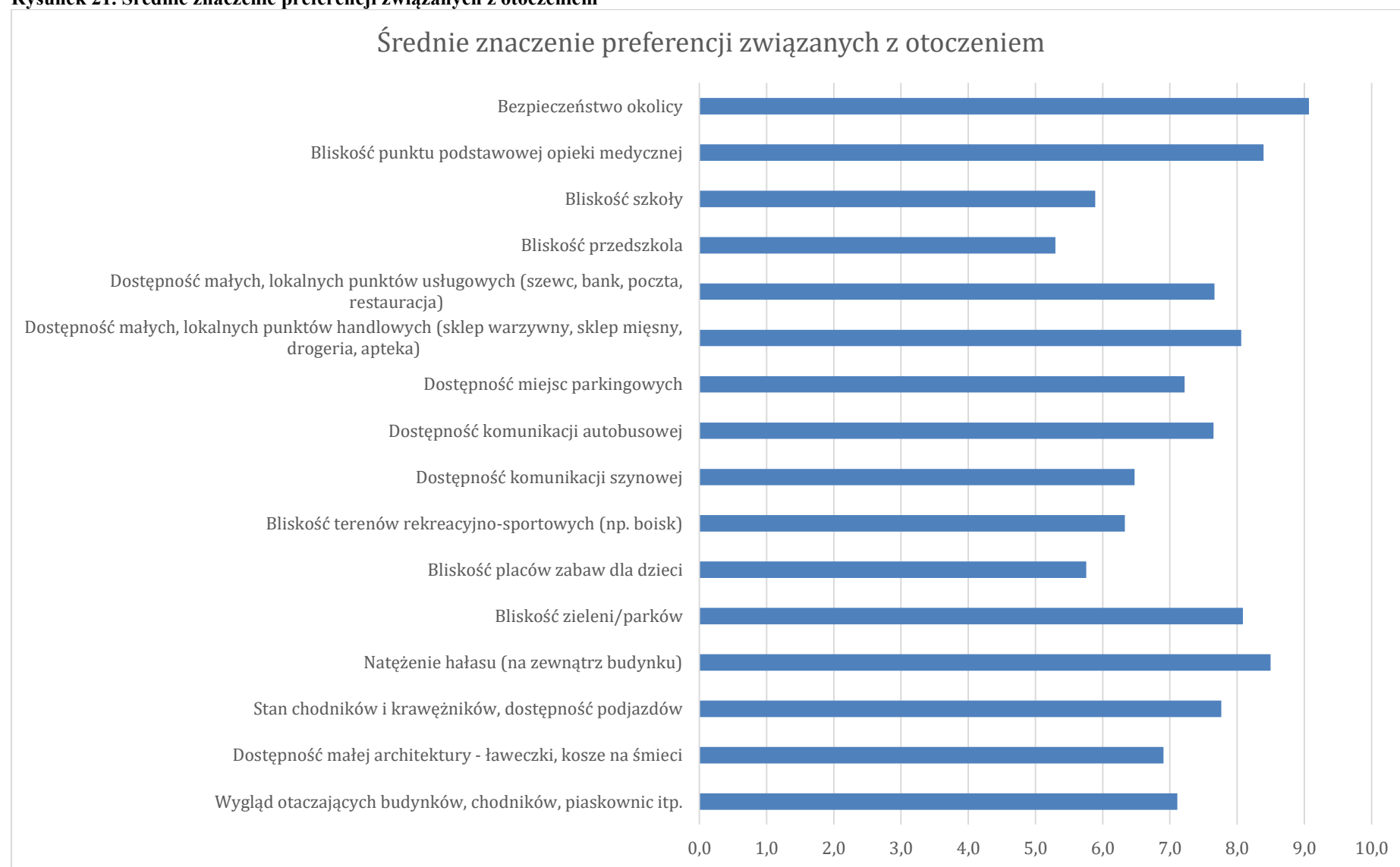
Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp.	7,1	1,8%	7,1%	37,1%	42,2%	11,8%
Dostępność malej architektury - ławeczki, kosze na śmieci	6,9	3,7%	9,5%	35,9%	39,1%	11,9%
Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów	7,8	1,7%	5,4%	24,8%	44,9%	23,2%
Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)	8,5	4,4%	7,5%	12,0%	40,1%	36,0%
Bliskość zieleni/parków	8,1	0,9%	3,6%	21,6%	46,7%	27,2%
Bliskość placów zabaw dla dzieci	5,8	15,3%	15,3%	29,8%	26,9%	12,8%
Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)	6,3	8,8%	12,3%	32,1%	32,9%	13,9%
Dostępność komunikacji szynowej	6,5	11,7%	10,9%	24,7%	31,7%	21,1%
Dostępność komunikacji autobusowej	7,6	3,2%	5,2%	21,4%	42,8%	27,4%
Dostępność miejsc parkingowych	7,2	7,0%	7,4%	25,1%	36,6%	23,9%
Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych (sklep warzywny, sklep mięsny, drogeria, apteka)	8,1	1,1%	3,8%	20,9%	48,1%	26,1%
Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych (szewc, bank, poczta, restauracja)	7,7	1,6%	5,3%	28,7%	43,1%	21,2%
Bliskość przedszkola	5,3	22,6%	15,7%	24,7%	23,4%	13,5%
Bliskość szkoły	5,9	19,2%	12,7%	22,4%	28,2%	17,5%
Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej	8,4	1,9%	3,5%	14,3%	42,5%	37,9%
Bezpieczeństwo okolicy	9,1	1,1%	1,9%	7,8%	33,4%	55,8%

Minimalny poziom preferencji w odniesieniu do cech otoczenia przyszłego domostwa wykazuje mniejsze natężenie wymagań respondentów. Nie mają oni tak wysokich oczekiwań jak w przypadku samego domu/mieszkania. Są mniej wymagający, mniej im na tych zagadnieniach zależy. Generalnie natomiast nadal oceniają analizowane składniki dość wysoko, bo zwykle na granicy odpowiedzi ponadprzeciętnych i neutralnych. Najsilniej, bo skrajnie wysoko manifestują swoje preferencje jedynie w odniesieniu do poczucia bezpieczeństwa okolicy. Pewna asymetria na rzecz odpowiedzi relatywnie wyższych ma miejsce także w przypadku oceny natężenia hałasu i dostępności podstawowej opieki medycznej. Z kolei dostępność szkół, przedszkoli oraz bliskość placów zabaw dla dzieci nie stanowią dla ankietowanych elementów, o które chcieliby szczególnie walczyć. Można interpretować, że te ostatnie składniki nie są dla nich bezwzględnie wymagane, bądź też, że otoczenie już im je w satysfakcjonującej mierze zapewnia.

Rysunek 20. Minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem



Rysunek 21. Średnie znaczenie preferencji związanych z otoczeniem



W zakresie oceny istotności składników otoczenia przyszłego (potencjalnego) domostwa respondenci generalnie wartościują je nieco niżej niż w przypadku cech samego mieszkania/domu. Oznacza to zapewne mniejsze przywiązanie do kwestii jakości otoczenia, w porównaniu do przyszłego lokalu, który mieliby zamieszkiwać. Jest to zgodne z pewną percepcją przynależności i posiadania („roszczenia posesywności”) – w sytuacji posiadania prawnego tytułu do zajmowanego mieszkania/domu odczucie to jest zdecydowanie bardziej wyraźne i wymierne, aniżeli w odniesieniu do podwórka, sąsiedztwa, czy szerzej rozumianego otoczenia. W ocenie ważności elementów otoczenia zwykle dominują wprawdzie oceny wysokie, ale niemały jest też udział ocen neutralnych („ani niski, ani wysoki”). Jedynie w przypadku kardynalnych elementów poczucia bezpieczeństwa i bliskości opieki medycznej oraz niskiego poziomu hałasu ulicznego notowano bardzo wysokie wartości deklarowanej istotności cech otoczenia (8,4-9,1 punktu). Natomiast bliskość przedszkoli, placów zabaw dla dzieci oraz szkół w otoczeniu były oceniane jako zaledwie przeciętnie ważne (5,3-5,9 punktu).

Tabela 12. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Wygląd otaczających budynków, chodników, piaskownic itp.		Dostępność malej architektury - ławeczki, kosze na śmieci		Stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów		Natężenie hałasu (na zewnątrz budynku)		Bliskość zieleni/parków		Bliskość placów zabaw dla dzieci		Bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (np. boisk)		Dostępność komunikacji szynowej	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
OGÓŁEM	7,1	3,6	6,9	3,5	7,8	3,8	8,5	4,0	8,1	4,0	5,8	3,1	6,3	3,3	6,5	3,4
Buk	6,6	2,8	6,5	2,9	7,7	3,1	9,0	3,7	6,9	3,1	5,3	3,0	5,7	2,9	4,8	2,8
Czerwonak	6,7	3,6	7,3	3,8	7,2	3,8	5,7	3,4	5,9	3,5	5,3	3,3	4,2	3,0	5,3	3,1
Dopiewo	6,9	3,6	6,0	3,5	6,6	3,7	8,2	3,5	7,2	3,8	5,8	3,3	6,6	3,6	4,7	2,6
Kleszczewo	4,8	2,3	4,7	2,1	5,2	2,4	8,5	3,7	8,1	3,2	5,7	2,6	6,6	2,8	5,0	2,5
Komorniki	7,0	3,5	6,8	3,3	7,6	3,7	8,8	4,3	8,3	4,1	6,6	3,3	7,1	3,5	5,9	2,9
Kostrzyn	6,2	2,6	5,6	2,4	6,6	2,8	8,1	3,4	6,7	3,1	5,3	2,4	5,6	2,3	7,2	3,1
Kórnik	7,7	3,7	7,1	3,5	7,9	3,9	8,0	4,0	7,2	3,5	5,4	2,8	5,8	2,9	4,1	2,4
Luboń	7,5	3,8	7,3	3,8	8,2	4,0	8,1	4,0	7,6	3,9	4,8	2,9	4,0	2,6	3,6	2,6
Mosina	5,6	3,1	6,2	3,4	9,1	4,5	7,6	2,0	7,7	3,8	4,6	2,7	5,3	3,1	3,3	2,1
Murowana Goślina	7,1	3,0	6,8	3,0	7,4	3,2	8,7	4,1	7,9	3,7	6,1	2,7	5,9	2,7	7,2	3,4
Oborniki	4,7	3,2	5,2	3,1	6,9	3,3	7,6	2,2	5,7	3,1	5,6	3,2	5,4	3,2	5,9	3,1
Pobiedziska	6,1	3,4	5,9	3,3	6,5	3,6	6,6	3,5	6,7	3,7	6,0	3,5	6,1	3,5	5,5	3,2
Poznań	7,3	3,7	7,1	3,5	7,9	3,9	8,7	4,2	8,3	4,1	5,8	3,1	6,5	3,4	7,6	3,8
Puszczykowo	8,1	3,6	7,4	3,4	9,3	4,1	9,7	4,4	9,6	4,1	5,1	3,1	5,5	3,2	7,1	3,6
Rokietnica	6,2	3,3	6,1	3,2	6,3	3,1	8,6	1,8	6,4	3,0	6,3	3,0	5,4	3,6	5,2	3,5
Skoki	4,4	2,4	3,9	2,1	5,3	2,9	8,3	4,1	7,3	3,7	4,6	2,5	4,4	2,4	8,0	4,0
Stęszew	6,9	3,2	6,6	3,2	7,4	3,6	8,8	4,2	8,2	3,9	5,1	2,7	5,6	2,9	5,6	2,8
Suchy Las	7,1	3,6	7,4	3,7	7,8	3,9	8,6	4,3	8,2	4,1	5,1	2,8	6,1	3,1	4,2	2,5
Swarzędz	7,4	3,7	7,6	3,9	8,7	4,2	8,6	2,9	8,6	4,1	7,2	3,7	7,6	3,9	5,9	3,1
Szamotuły	6,6	3,7	6,2	3,6	6,6	3,8	7,1	3,8	7,1	3,9	4,2	2,8	5,8	3,4	3,1	2,5
Śrem	9,4	4,0	9,0	3,9	9,2	4,1	9,4	4,2	9,0	3,9	7,7	3,4	8,0	3,7	6,7	3,1
Tarnowo Podgórne	7,7	3,6	7,3	3,4	7,7	3,6	8,6	4,1	8,6	4,0	6,1	3,1	6,7	3,4	3,3	2,2

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom

Tabela 13. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z otoczeniem – cd.

Wyszczególnienie	Dostępność komunikacji autobusowej		Dostępność miejsc parkingowych		Dostępność małych, lokalnych punktów handlowych		Dostępność małych, lokalnych punktów usługowych		Bliskość przedszkola		Bliskość szkoły		Bliskość punktu podstawowej opieki medycznej		Bezpieczeństwo okolicy	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
OGÓŁEM	7,6	3,9	7,2	3,6	8,1	3,9	7,7	3,8	5,3	2,9	5,9	3,1	8,4	4,1	9,1	4,4
Buk	6,3	2,9	6,1	2,8	8,2	3,2	8,0	3,3	4,7	3,0	5,5	3,1	8,5	3,8	9,2	3,8
Czerwonak	5,7	3,3	5,8	3,4	6,9	3,6	6,6	3,4	4,3	3,0	4,6	3,0	6,1	3,2	6,0	3,2
Dopiewo	7,6	3,7	6,0	3,4	8,0	4,1	7,6	3,9	5,6	3,4	6,6	3,7	8,4	4,3	8,6	4,3
Kleszczewo	8,7	4,4	6,2	2,9	6,5	2,7	6,4	2,6	6,2	2,7	7,1	3,1	8,3	3,5	9,3	4,2
Komorniki	7,5	3,8	7,4	3,7	7,6	3,7	7,1	3,5	6,0	3,1	7,0	3,5	8,0	3,9	8,9	4,5
Kostrzyn	8,1	3,6	5,2	2,1	6,6	2,8	6,7	2,9	4,6	2,1	5,3	2,3	8,5	3,7	9,1	4,0
Kórnik	6,3	3,3	6,8	3,3	7,6	3,6	7,0	3,3	5,0	2,6	5,5	2,8	8,1	3,8	8,3	4,1
Luboń	6,4	3,7	6,9	3,8	8,0	4,0	7,2	3,8	4,7	3,0	5,8	3,3	7,5	3,9	9,5	4,7
Mosina	6,8	3,7	4,8	2,7	8,6	4,1	6,7	3,4	3,7	2,3	4,7	2,6	8,9	4,2	9,7	4,9
Murowana Goślina	7,9	3,8	6,2	2,8	7,3	3,4	7,0	3,2	5,8	2,6	5,9	2,8	8,4	4,0	9,1	4,3
Oborniki	6,9	3,1	7,8	3,3	7,7	3,3	7,0	3,2	5,9	3,3	6,3	3,3	8,7	3,4	7,6	3,4
Pobiedziska	5,7	3,4	6,7	3,6	6,9	3,7	6,6	3,6	5,6	3,3	6,3	3,5	7,8	3,9	7,5	4,0
Poznań	8,0	4,0	7,5	3,8	8,1	4,0	7,8	3,9	5,3	2,9	5,8	3,1	8,3	4,2	9,2	4,5
Puszczykowo	7,9	3,7	7,1	3,5	8,4	3,9	8,2	3,9	4,5	3,0	4,8	3,0	9,3	4,4	9,8	4,7
Rokietnica	5,6	3,3	5,8	3,1	5,9	2,9	5,9	3,0	6,0	2,9	6,3	2,8	7,3	2,3	8,5	1,8
Skoki	7,9	4,0	6,5	3,2	8,7	4,3	8,6	4,3	6,2	3,2	6,6	3,3	9,5	4,7	9,9	4,9
Stęszew	5,8	2,9	6,8	3,4	7,7	3,7	7,4	3,5	4,5	2,4	5,8	2,9	9,2	4,4	9,7	4,7
Suchy Las	7,4	3,8	6,9	3,6	8,1	4,1	7,4	3,8	4,2	2,4	5,1	2,7	8,4	4,2	8,9	4,4
Swarzędz	7,8	4,1	8,1	4,0	8,9	4,3	8,0	4,0	6,5	3,5	7,1	3,7	9,1	4,5	9,5	4,7
Szamotuły	6,2	3,6	6,6	3,8	7,9	4,0	7,8	4,0	3,6	2,5	4,6	2,9	7,9	4,0	7,8	4,1
Śrem	8,6	3,8	9,2	4,1	9,3	4,3	9,1	4,2	7,6	3,6	7,9	3,6	9,4	4,3	9,4	4,5
Tarnowo Podgórne	7,6	3,6	7,5	3,6	8,8	4,1	8,6	4,0	5,5	2,8	6,3	3,2	9,5	4,5	9,3	4,5

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom

Minimalny poziom preferencji w odniesieniu do cech otoczenia przyszłego domu/mieszkania dzieli zbadane gminy na dwie grupy:

- bardziej liczną, ze średnim poziomem wymagań mieszkańców,
- mniej liczną, gdzie respondenci dość wyraźnie wykazywali wyższe oczekiwania co do standardów oferowanych przez otoczenie – można tu zakwalifikować: Poznań, Skoki, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem.

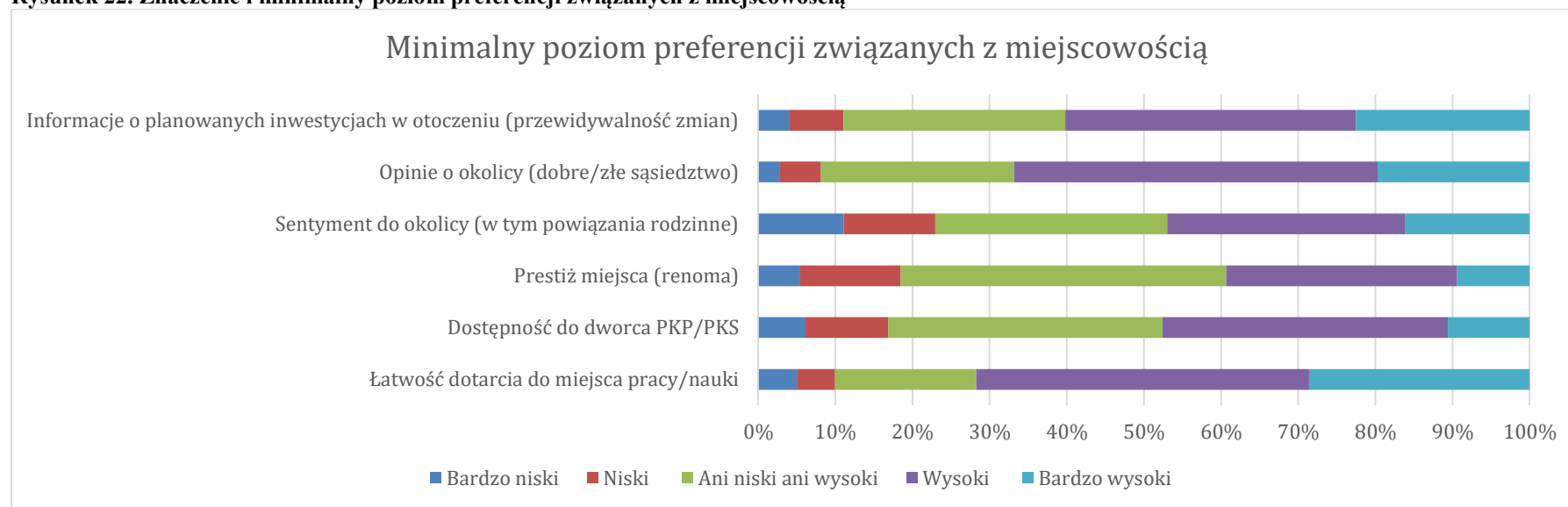
Trudno mówić o jednoznacznych tendencjach, jako że odpowiedzi nawet w przypadku drugiej wskazanej grupy gmin bywają dość silnie zróżnicowane wewnętrznie – notowane są mierniki o skrajnie wysokich i skrajnie niskich wartościach (np. Skoki 4,9 w przypadku bezpieczeństwa okolicy versus 2,1 w przypadku dostępności małej architektury). Oznacza to pewną wybiórczość/selektywność wysokich poziomów preferencji mieszkańców, co świadczy o lokalności rynków nieruchomości w kontekście oceny wymaganej jakości otoczenia zasobów mieszkaniowych.

Tabela 14. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością

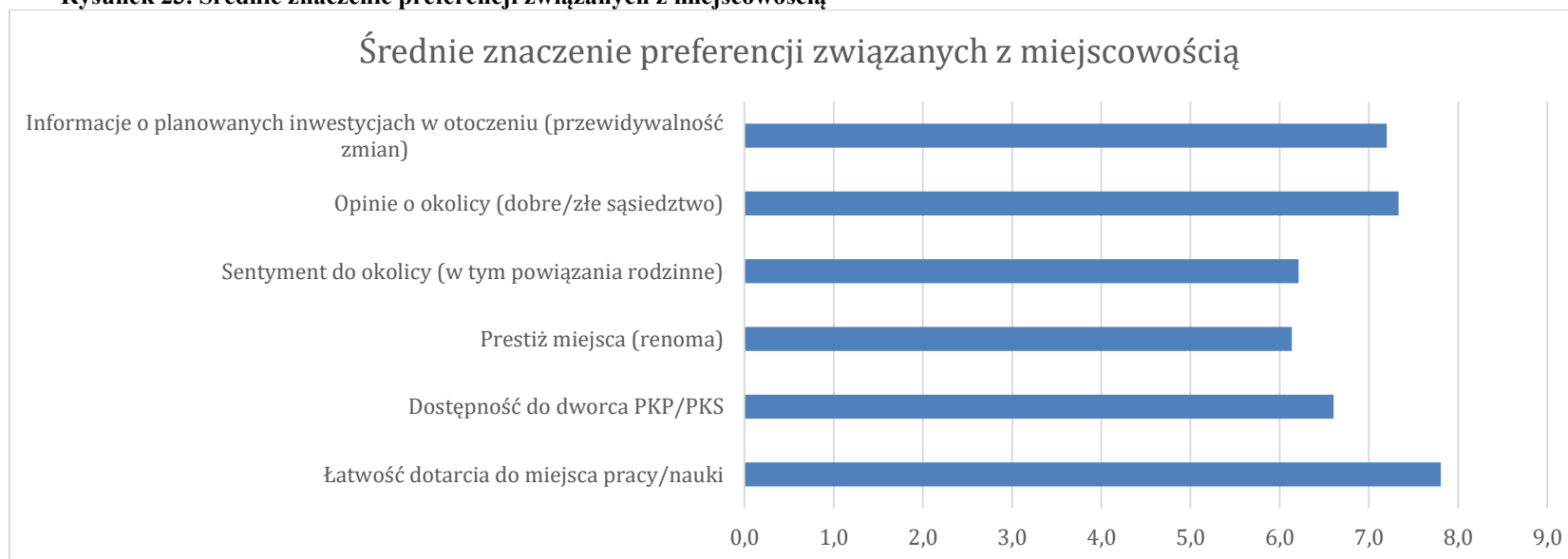
Wyszczególnienie	Średnie znaczenie	Bardzo niski	Niski	Ani niski ani wysoki	Wysoki	Bardzo wysoki
Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki	7,8	5,0%	4,9%	18,3%	43,1%	28,6%
Dostępność do dworca PKP/PKS	6,6	6,1%	10,8%	35,5%	37,0%	10,6%
Prestiż miejsca (renoma)	6,1	5,4%	13,1%	42,2%	29,9%	9,4%
Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)	6,2	11,1%	11,9%	30,1%	30,9%	16,1%
Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo)	7,3	2,8%	5,3%	25,0%	47,1%	19,7%
Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	7,2	4,0%	7,1%	28,7%	37,7%	22,5%

W większości przypadków waloryzacja progu preferencji dla cech miejscowości, w której respondenci będą mieszkać, kształtuje się na dość wysokim poziomie. Widać to zwłaszcza w odniesieniu do wymaganych opinii o okolicy (ocena dobrego/złego sąsiedztwa – 47% odpowiedzi „wysoki”), w kwestii łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz informacji o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Znaczne przesunięcie struktury odpowiedzi w stronę wymogów na neutralnym poziomie obserwowano w przypadku renomy (prestżu) miejscowości (42% odpowiedzi „ani niski, ani wysoki”). Wygląda na to, że wymagania potencjalnych uczestników rynku mieszkaniowego rosną w sytuacji oceny praktycznych walorów miejscowości – łatwości dojazdów oraz ogólnej opinii o dobrej/złej jakości sąsiedztwa (dobre-złe miejsce do zamieszkania).

Rysunek 22. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością



Rysunek 23. Średnie znaczenie preferencji związanych z miejscowością



Ocena znaczenia/istotności składników związanych z miejscowością, w której znajdzie się przyszłe mieszkanie/dom, zawiera się w przybliżeniu w granicach 6-7 punktów (w skali 1-10), są one zatem oceniane wyżej niż przeciętnie. Respondenci najmniej przywiązują się do istotności renomy miejscowości (prestżu miejsca) (6,1 punktu), a najsilniej do kwestii łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki (7,8 punktu). Oznacza to raczej pragmatyczne, aniżeli emocjonalne podejście do oceny walorów miejscowości. Sugeruje to traktowanie charakterystyki całej miejscowości jako odleglejszego tła dla precyzyjnego określania istotnych cech przyszłego mieszkania/domu.

Tabela 15. Znaczenie i minimalny poziom preferencji związanych z miejscowością w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki		Dostępność do dworca PKP/PKS		Prestż miejsca (renoma)		Sentyment do okolicy (w tym powiązania rodzinne)		Opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo)		Informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu (przewidywalność zmian)	
	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B	A	B
OGÓŁEM	7,8	3,9	6,6	3,4	6,1	3,2	6,2	3,3	7,3	3,8	7,2	3,7
Buk	6,6	3,1	6,4	2,9	5,3	3,0	6,4	3,3	6,3	3,3	7,3	3,3
Czerwonak	6,4	3,6	6,2	3,5	4,2	2,9	4,4	3,0	4,5	3,0	6,5	3,7
Dopiewo	8,1	4,1	6,6	3,4	5,6	3,3	5,3	3,3	7,0	3,9	7,1	3,8
Kleszczewo	8,5	3,7	6,6	2,8	5,1	2,8	5,2	2,6	6,7	2,9	6,5	3,0
Komorniki	8,1	3,9	6,3	3,1	6,0	3,0	5,9	3,0	7,0	3,4	7,1	3,5
Kostrzyn	8,9	3,7	8,3	3,2	4,7	2,4	5,7	2,6	5,0	2,3	4,0	1,9
Kórnik	8,1	3,9	6,3	3,3	5,1	2,8	5,6	3,1	6,6	3,4	6,1	3,3
Luboń	7,8	4,0	6,4	3,6	2,7	2,0	4,0	2,8	7,2	4,0	8,1	4,2
Mosina	5,6	3,2	6,0	3,3	4,9	3,0	6,4	3,5	6,7	3,8	6,5	3,6
Murowana Goślina	8,1	3,6	8,6	3,9	6,2	3,0	7,4	3,6	7,3	3,5	6,7	3,4
Oborniki	9,4	3,5	8,3	3,3	4,5	3,1	4,2	3,0	4,5	3,1	4,4	3,0
Pobiedziska	7,2	3,7	6,0	3,4	5,5	3,2	5,3	3,1	5,9	3,3	5,2	3,1
Poznań	7,9	3,9	6,3	3,3	6,3	3,3	6,1	3,3	7,5	3,9	7,4	3,8
Puszczykowo	5,9	3,3	7,7	3,6	7,0	3,6	8,8	4,2	9,1	4,2	7,4	3,7
Rokietnica	7,0	2,7	6,4	3,0	5,9	3,1	6,4	2,9	6,4	2,9	7,1	2,6
Skoki	7,6	3,8	8,6	4,3	6,0	3,0	5,4	2,7	6,6	3,3	6,5	3,3
Stęszew	7,8	3,6	5,8	3,0	6,2	3,2	6,4	3,3	7,9	4,0	7,6	3,8
Suchy Las	7,6	4,0	5,6	3,0	6,3	3,3	6,6	3,5	8,0	4,1	7,2	3,7
Swarzędz	7,6	3,9	6,8	3,5	6,7	3,5	7,2	3,7	8,1	4,1	7,9	4,0
Szamotuły	7,8	3,9	7,4	3,9	6,8	3,7	6,6	3,7	6,8	3,8	6,4	3,6
Śrem	9,4	4,0	8,8	3,8	8,5	3,7	8,1	3,7	9,2	4,1	8,7	3,8
Tarnowo Podgórne	8,3	3,9	8,1	3,8	6,9	3,4	7,5	3,6	7,6	3,7	7,3	3,5

A – średnie znaczenie; B – średni wymagany poziom

Wśród zbadanych gmin Metropolii Poznań jedynie w grupie respondentów ze Śremska i Tarnoborskiego Podgórnego odczuwalne jest wysokie waloryzowanie istotności cech przyszłej miejscowości, w której potencjalnie zamieszkaliby ankietowani. Natomiast co do wymaganych minimalnych preferencji można uznać, że powyżej poziomu średniego znalazły się gminy: Śwarszcz, Szamotuły i Śrem. Zasadniczo jednak w pozostałych gminach definiowano te minimalne wymogi na przeciętnym poziomie.

Tabela 16. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

Wyszczególnienie	Stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania				
	1 (wcale)	2	3	4	5 (bardzo)
OGÓŁEM	68,1%	13,1%	11,6%	1,6%	5,5%
Buk	79,7%	3,1%	10,9%	3,1%	3,1%
Czerwonak	47,1%	20,6%	19,1%	4,4%	8,8%
Dopiewo	66,2%	13,0%	13,0%	0,0%	7,8%
Kleszczewo	87,8%	6,1%	0,0%	0,0%	6,1%
Komorniki	68,4%	14,3%	12,2%	0,0%	5,1%
Kostrzyn	89,4%	4,3%	4,3%	0,0%	2,1%
Kórnik	62,9%	18,6%	14,3%	0,0%	4,3%
Luboń	46,2%	20,0%	16,9%	4,6%	12,3%
Mosina	84,3%	4,5%	0,0%	10,1%	1,1%
Murowana Goślina	75,9%	9,3%	5,6%	3,7%	5,6%
Oborniki	78,7%	5,6%	10,1%	0,0%	5,6%
Pobiedziska	67,7%	9,7%	16,1%	3,2%	3,2%
Poznań	65,7%	14,7%	13,0%	0,0%	6,6%
Puszczykowo	78,7%	4,0%	5,3%	1,3%	10,7%
Rokietnica	94,2%	2,9%	1,4%	1,4%	0,0%
Skoki	84,1%	3,2%	7,9%	0,0%	4,8%
Stęszew	48,4%	21,0%	16,1%	9,7%	4,8%
Suchy Las	62,3%	15,5%	13,0%	5,3%	3,9%
Śwarszcz	64,4%	12,7%	9,3%	11,0%	2,5%
Szamotuły	70,8%	19,4%	8,3%	0,0%	1,4%
Śrem	69,5%	11,9%	6,8%	5,1%	6,8%
Tarnoborskie Podgórne	78,2%	8,9%	8,2%	4,3%	0,4%

Zwykle ponad 60% respondentów spośród badanych gmin deklaruje brak potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, przy czym najwięcej w gminach Rokietnica (94%), Kostrzyn (89%) i Kleszczewo (88%). Jest natomiast grupa gmin, w których badani niezbyt licznie prezentują taką postawę: chodzi o Luboń (46%), Czerwonak (47%) oraz Stęszew (48%). W przypadku Czerwonaka jest to zapewne efekt obecności niekorzystnych elementów otoczenia (m.in. oczyszczalnia ścieków i spalarnia śmieci), w Luboniu być może uciążliwość strefy nalotów samolotów F-16 (lotnisko wojskowe Poznań-Krzesiny), w Stęszewie peryferyjna lokalizacja względem Poznania. Wyłącznie w Luboniu i Puszczykowie odsetek ankietowanych oceniających najwyżej potrzebę zmiany mieszkania lub domu przekracza 10%.

Generalnie, wysoki odsetek braku potrzeby zmiany miejsca zamieszkania w miejscowościach Metropolii Poznań daje stabilne podstawy do planowania rozwoju, w oparciu o istniejący kapitał ludzki. Sytuacja taka oznacza w znacznej mierze zadowolenie respondentów z zajmowanych zasobów mieszkaniowych, co sugeruje duży stopień zaspokojenia potrzeb ludności w tym zakresie.

Tabela 17. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania w podziale na gminy

Wyszczególnienie	Czas w jakim jest planowana zmiana mieszkania/domu				
	Do końca bieżącego roku	W ciągu 1-2 lat	W ciągu 3-5 lat	W dłuższej perspektywie czasowej	Nie planuję
OGÓŁEM	2,3%	7,4%	9,8%	19,5%	60,9%
Buk	1,6%	3,1%	7,8%	9,4%	78,1%
Czerwonak	0,0%	4,4%	7,4%	36,8%	51,5%
Dopiewo	2,2%	12,2%	12,2%	20,0%	53,3%
Kleszczewo	1,9%	5,8%	7,7%	21,2%	63,5%
Komorniki	2,9%	4,9%	8,7%	21,4%	62,1%
Kostrzyn	0,0%	0,0%	2,1%	8,5%	89,4%
Kórnik	1,4%	5,6%	11,3%	33,8%	47,9%
Luboń	3,1%	4,6%	10,8%	21,5%	60,0%
Mosina	1,1%	1,1%	0,0%	25,8%	71,9%
Murowana Goślina	0,0%	1,9%	3,7%	22,2%	72,2%
Oborniki	0,0%	2,2%	3,3%	18,9%	75,6%
Pobiedziska	1,3%	1,3%	5,3%	14,7%	77,3%
Poznań	3,0%	10,2%	12,7%	21,1%	53,0%
Puszczykowo	1,3%	1,3%	2,7%	9,3%	85,3%
Rokietnica	0,0%	0,0%	1,4%	4,2%	94,4%
Skoki	1,5%	0,0%	1,5%	7,7%	89,2%
Stęszew	4,8%	4,8%	16,1%	24,2%	50,0%
Suchy Las	1,4%	6,8%	6,3%	15,5%	70,0%
Swarzędz	3,1%	2,3%	8,6%	19,5%	66,4%
Szamotuły	1,4%	2,7%	2,7%	19,2%	74,0%
Śrem	0,0%	4,8%	16,1%	11,3%	67,7%
Tarnowo Podgórne	0,8%	2,3%	0,8%	11,6%	84,5%

Najwyższy odsetek osób nieplanujących zmiany mieszkania/domu odnotowano w gminie Rokietnica (94%). Może się to wiązać z najwyższym wśród gmin Metropolii Poznań stopniem zaangażowania mieszkańców w kredytowanie hipoteczne nieruchomości (sytuacja taka dotyczy blisko połowy respondentów w Rokietnicy). Do wysokich należy także zaliczyć Kostrzyn (89%), Skoki (89%), Puszczykowo (85%) i Tarnowo Podgórne (85%). Przyczyny takiego stanu mogą być różne – w przypadku Puszczykowa upatrywać ich należy w bardzo wysokiej atrakcyjności zamieszkiwania i pozytywnej ocenie otoczenia, natomiast w sytuacji Skoków zapewne chodzi o peryferyjność lokalizacji, a tym samym połowiczne powiązanie z innymi gminami Metropolii, a zwłaszcza z Poznaniem. Co więcej, w Skokach notowano bardzo duży udział rodzin zarabiających miesięcznie poniżej 3 tys. zł (49% ogółu). Natomiast w trzech gminach – Dopiewie, Poznaniu i Stęszewie – mniej więcej co czwarty badany deklarował plan zmiany zamieszkania w ciągu najbliższych 5 lat. Niekoniecznie oznacza to oczywiście zmianę miejscowości, a jedynie zasobu mieszkaniowego.

Podobnie, plany rychłej zmiany miejsca zamieszkania (w perspektywie do 2 lat) mają najczęściej mieszkańcy: Dopiewa (14%), Poznania (13%) i Stęszewa (10%). W przypadku Stęszewa można wskazać na peryferyjną lokalizację, w sytuacji Poznania i Dopiewa przyczyną zapewne jest przegęszczenie zabudowy i silna urbanizacja.

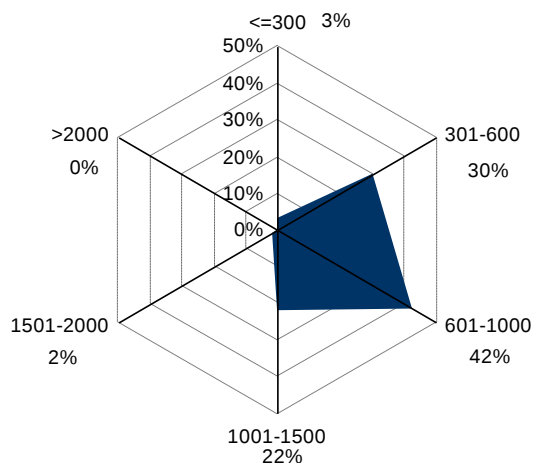
2. Portrety badanych gmin

Buk

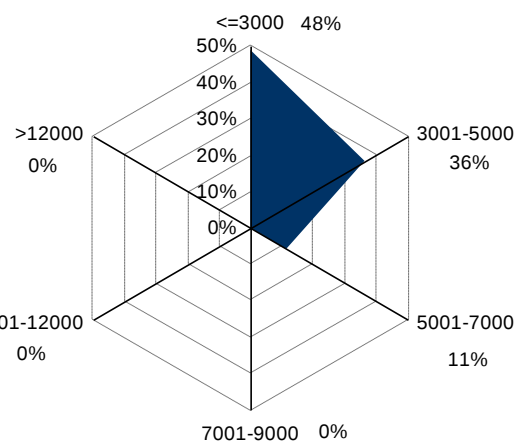
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Buk, 47% stanowiły kobiety, 50% - mężczyźni (3% stanowił brak odpowiedzi).
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 45 do 59 lat (39%) oraz od 30 do 44 lat (31%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 33% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 31%- średnie, zaś 13% - wyższe. 16% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



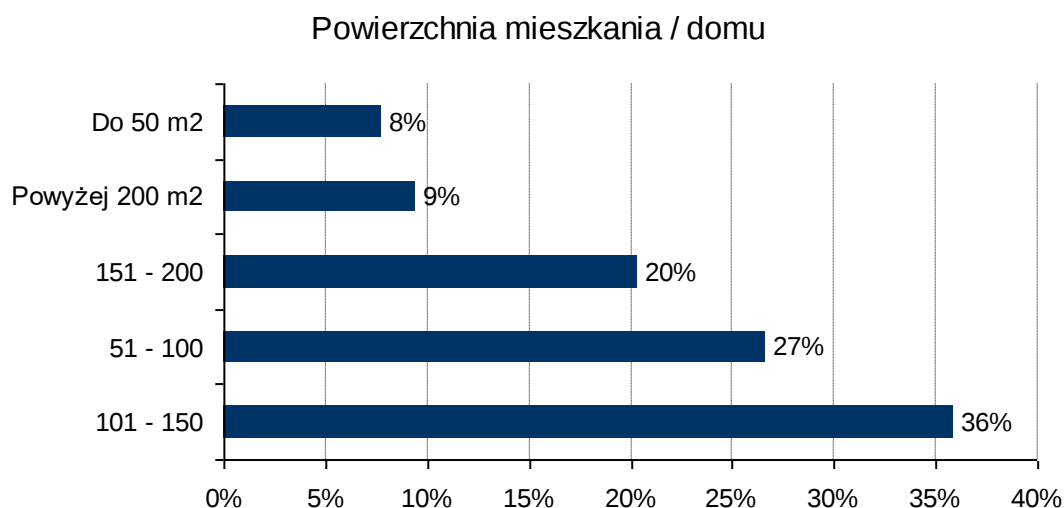
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (30%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Co piąty z respondentów (22%) wskazał, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł - od 1000 do 1500 zł, a 2% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1500 do 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (48%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł (36%). Dalsze 11% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.
- Ankietowani na terenie gminy Buk żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - po 25% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych. 19% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 23% - w pięcioosobowych. Tylko 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 91% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Buku zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa lub trzy gospodarstwa domowe (odpowiednio 8% i niecałe 2%).
- 22% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Buk 97% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś - 3%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość zamieszkuje Buk ponad 25 lat (średnio prawie 41 lat).
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Buk aż 80% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Buk - 81% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkiwaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Buku, deklarowały takie kierunki jak: Dopiewo (3%), Stęszew (3%), Suchy Las (2%), Poznań (3%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (5%).

I. Obecny stan zamieszkania

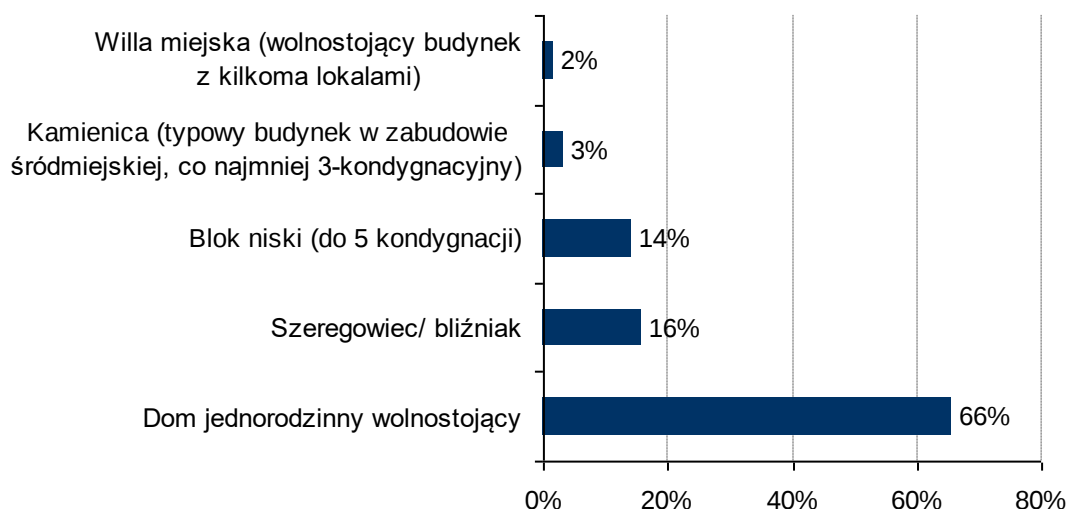
- Wśród respondentów z gminy Buk przeważają mieszkańcy zamieszkujące domy (65%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 101 do 150 m² (36%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni do 50 m² (8%).



- 3/4 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (14%), spółdzielcze prawo do lokalu (5%), najem lub użyczenie (6%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (80%).
- Wśród ankietowanych większość (58%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 23% badanych. Kolejne 17% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.

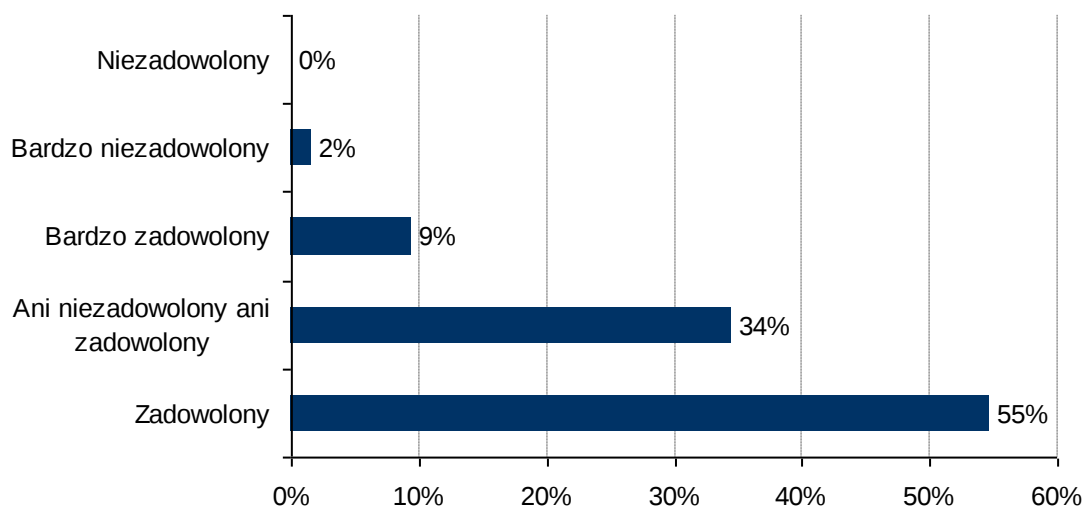
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (89%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%).
- Połowa ankietowanych (50%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 45% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Typ obecnego budynku



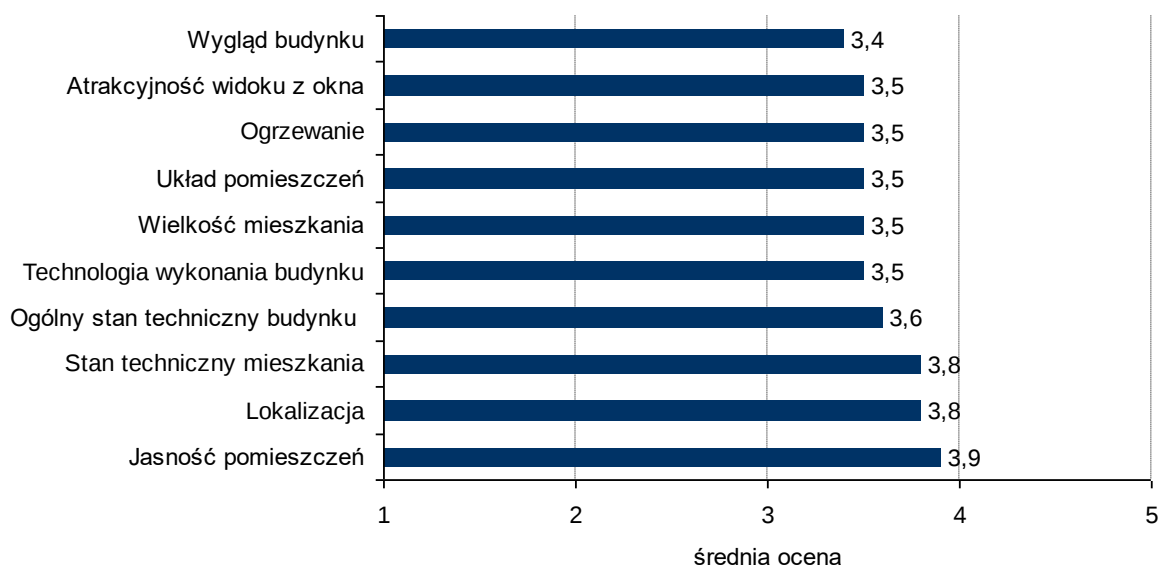
- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (66%). Drugi w kolejności jest szeregowiec / bliźniak (16%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (14%). Pozostałe typy budynków (kamienica i willa miejska) wskazywane były rzadziej - odpowiednio 3% i 2%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako przeciętny (50%). W 38% oceniono go jako dobry, w 12% jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



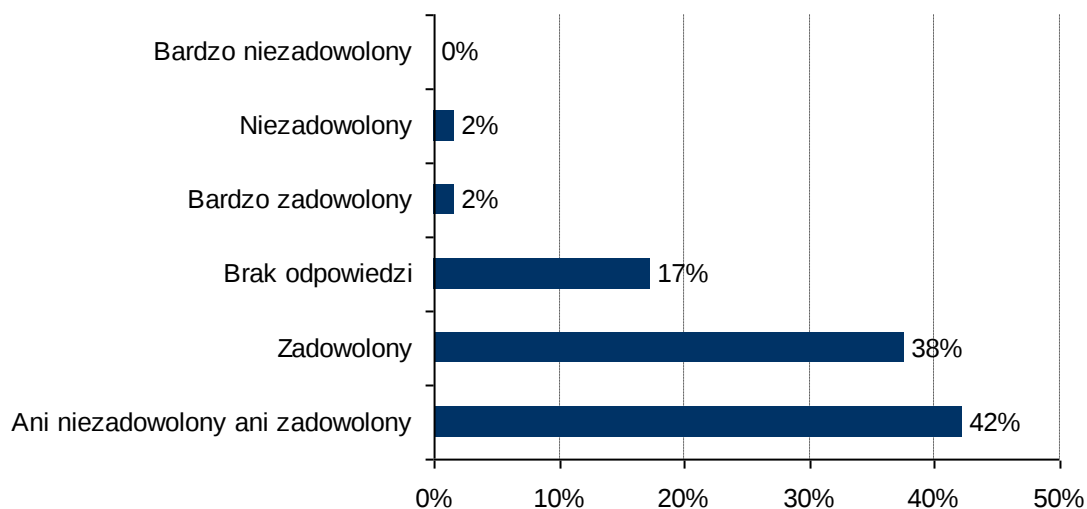
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 55% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 9% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



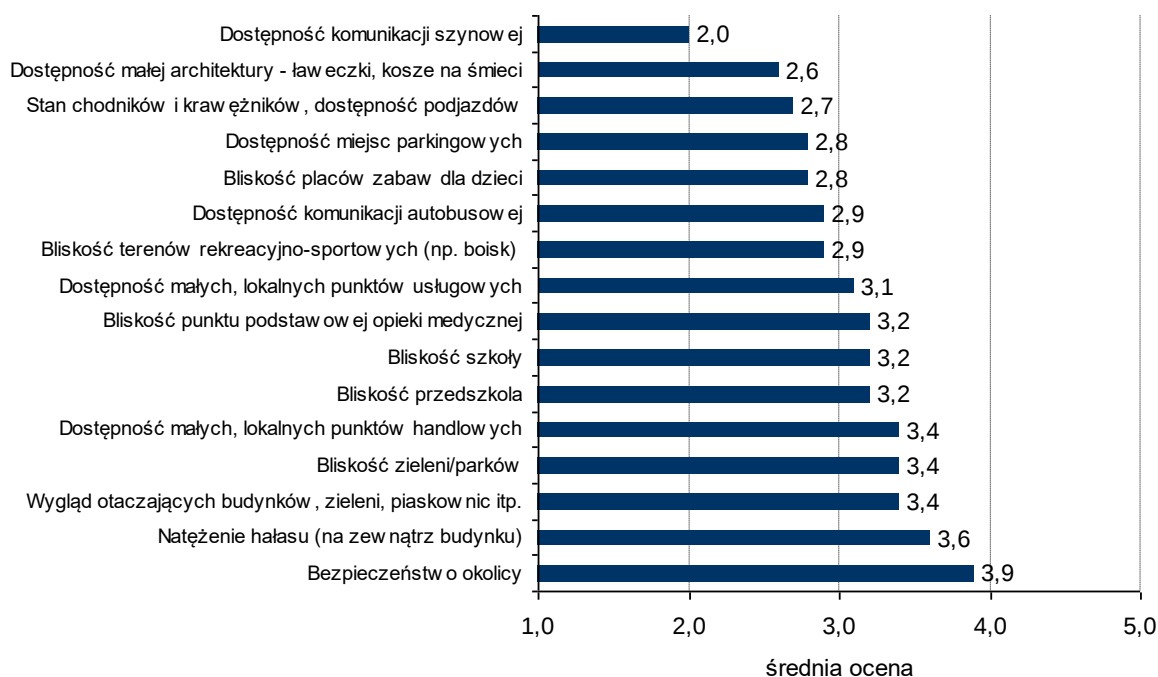
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,4 (wygląd budynku) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankieterzy względnie wyżej oceniali lokalizację mieszkania / domu, stan techniczny mieszkania oraz budynku, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna, ogrzewanie czy układ pomieszczeń.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „ani niezadowolony, ani zadowolony” (42%). Nieco mniejszy udział stanowią badani zadowoleni lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 38% i 2%). Dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi (17%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

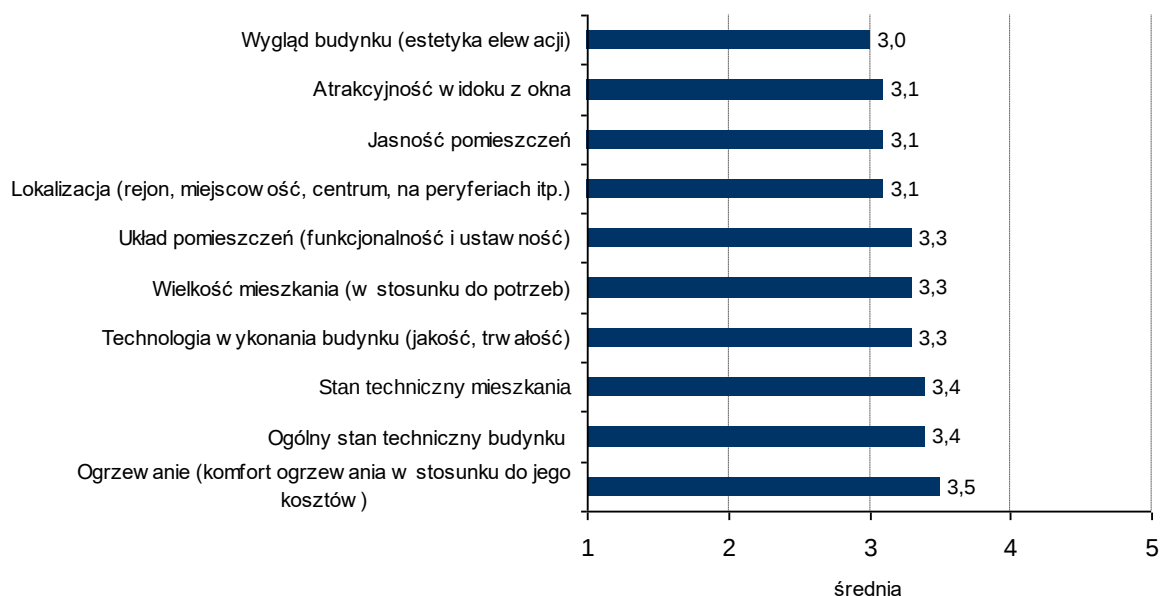


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także poziom hałasu na zewnątrz budynku, wygląd budynków, bliskość zieleni oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Gorzej zaś dostępność małej architektury, stan krawężników, dostępność podjazdów.

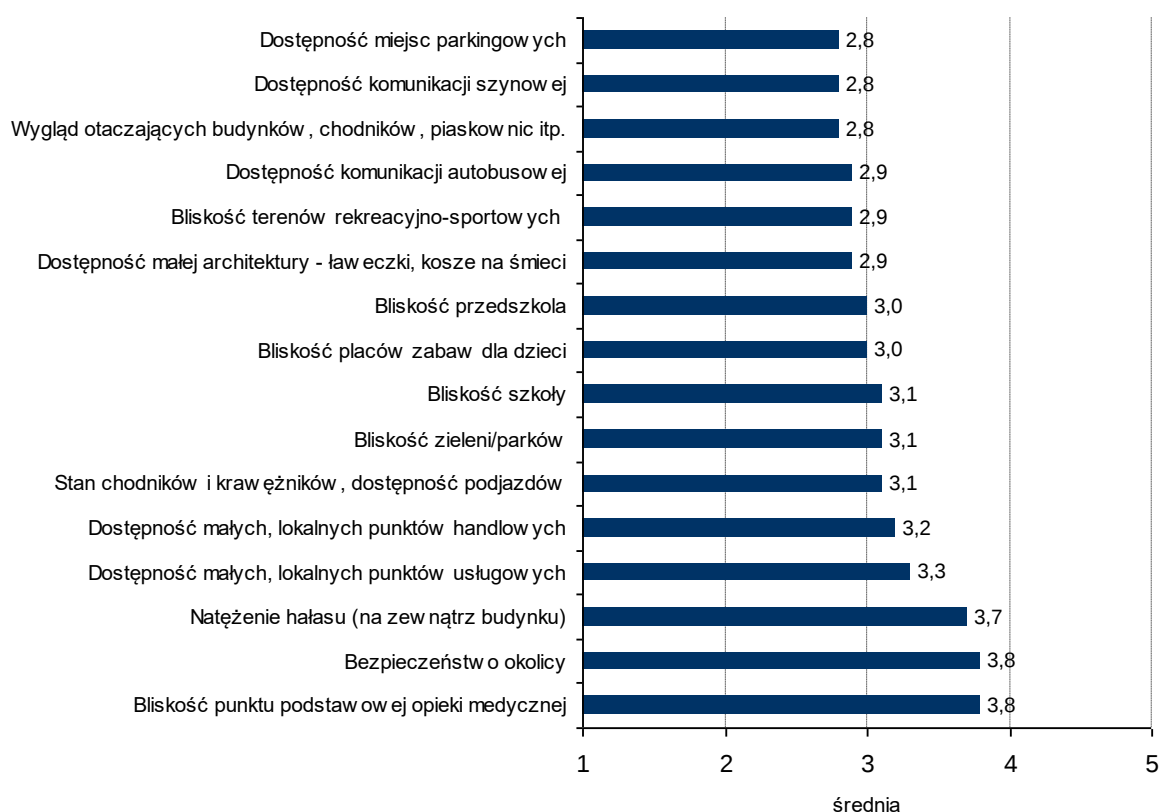
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 89% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (5%) wybrałby lokalizację poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce poza Śródmieściem, m.in. na osiedlach mieszkaniowych (2%) lub na peryferiach (2%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego (64%). Kuchnię jako osobne pomieszczenie widziałoby 36% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (80%), dalsze 19% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% - inny rodzaj ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 61% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 16% osób. Blisko co piąty respondent (22%) wskazał na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (84%). Dalsze 16% wybrałoby wariant z gazem butlowym.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem



Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem

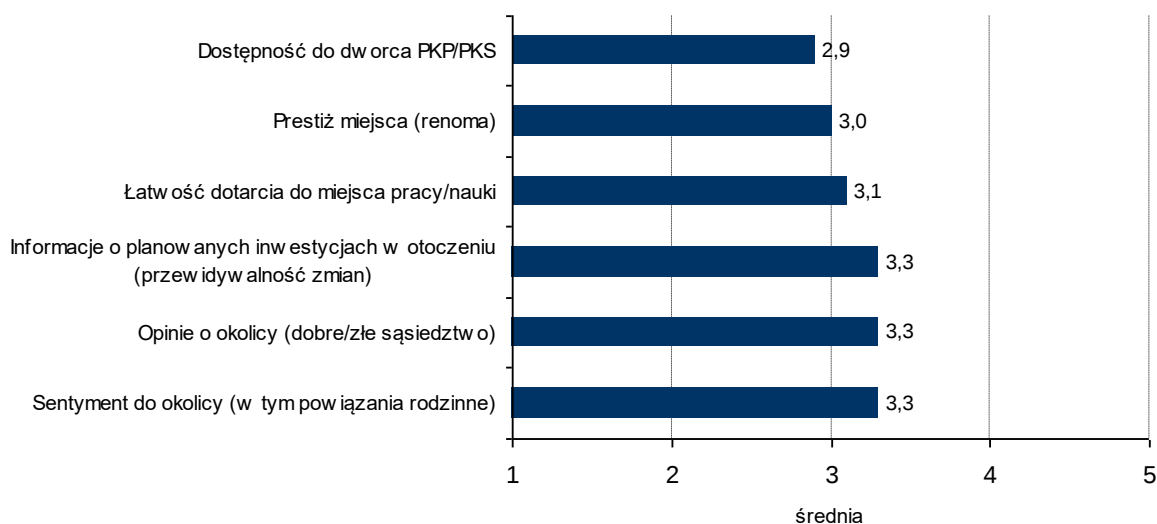


- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: ogrzewanie (komfort ogrzewania

w stosunku do jego kosztów), ogólny stan techniczny budynku oraz stan techniczny mieszkania.

- Podobną sytuację zauważa się przy wymaganych poziomie preferencji związanych z otoczeniem. Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz natężenie hałasu - można sądzić, że elementy te są bardziej ważne dla respondentów.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,9 do 3,3, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz opinie i sentymenty związane z okolicą.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (80%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% ankietowanych.
- W związku z powyższym 78% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 8%, w najbliższych 1-2 latach - 3%, zaś do końca bieżącego roku - niecałe 2%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Buk, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 80% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (80%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Buk, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może być to

związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Blisko połowa respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 36%, że 5 tys. zł, a zatem dla zdecydowanej większości osób (84%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że zdecydowana większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 84% badanych i na tle pozostałych gmin jest odsetek najwyższy. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł ledwie 5% i należy do najniższych.

Z obrazu statystycznego wylania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Buk. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem podstawowym (16%) oraz zawodowym (33%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy. Być może warto byłoby w tym zakresie przemyśleć pewne czynności, których celem byłaby poprawa tego obszaru.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem oraz natężeniem hałasu. Można więc powiedzieć, że ankietowani czują się bezpiecznie, zaś poziom hałasu raczej nie przeszkadza w codziennym funkcjonowaniu. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie - wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać). Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: dostępność małej architektury (np. dostępność ławeczek, kosze na śmieci) oraz stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów. Pierwszy z wymienionych elementów ma charakter socjalizacyjny, pomagający nawiązywać i utrzymywać relacje społeczne, drugi wiąże się z komfortem codziennego życia. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że dla ankietowanych najważniejsze są: bezpieczeństwo okolicy oraz walka z hałasem. Warto jednak zwrócić uwagę, że ważna jest także dostępność punktu podstawowej opieki medycznej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie przez władze polityki informacyjnej, tzn. informuje się mieszkańców o podejmowanych w gminie działaniach, z drugiej strony daje to mieszkańcom poczucie przewidywalności zmian, a tym samym lepszych warunków do podejmowania decyzji związanych z przyszłością.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. W przypadku podejmowania prób związanych z budową

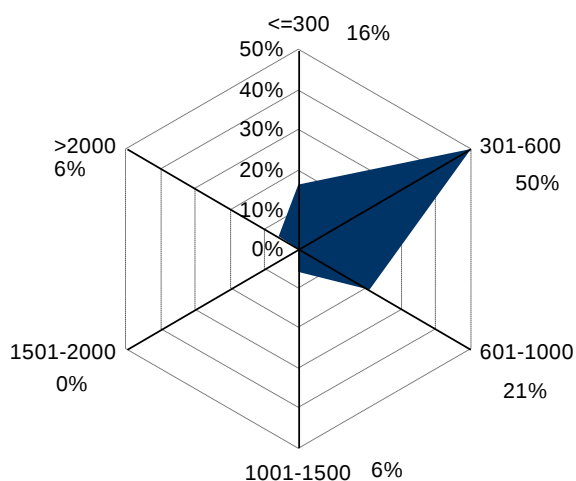
mieszkań, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania są takie, że oczekuje się bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z kuchnią w formie aneksu oraz osobnej toalety z WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczyimi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

Czerwonak

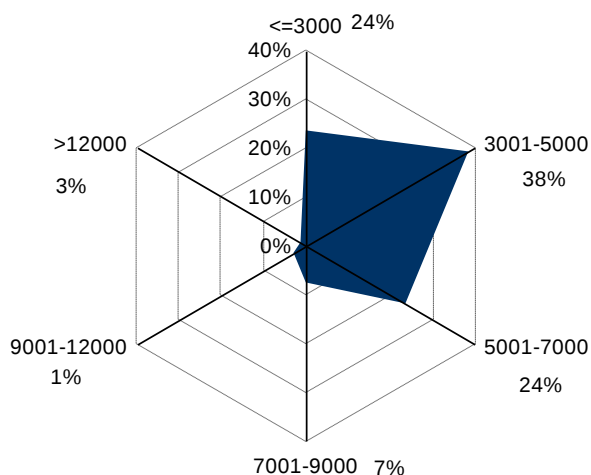
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Czerwonak, 69% stanowiły kobiety, 31% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (38%) oraz od 45 do 59 lat (27%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 16% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 46%- średnie, zaś 29% - wyższe. U 9% ankietowanych nie uzyskano odpowiedzi na temat ich wykształcenia.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (50%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (21%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 16% wskazało, że kwoty te nie przekraczają 300 zł. Warto dodać, że po 6% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł oraz powyżej 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (38%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w przedziale od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na

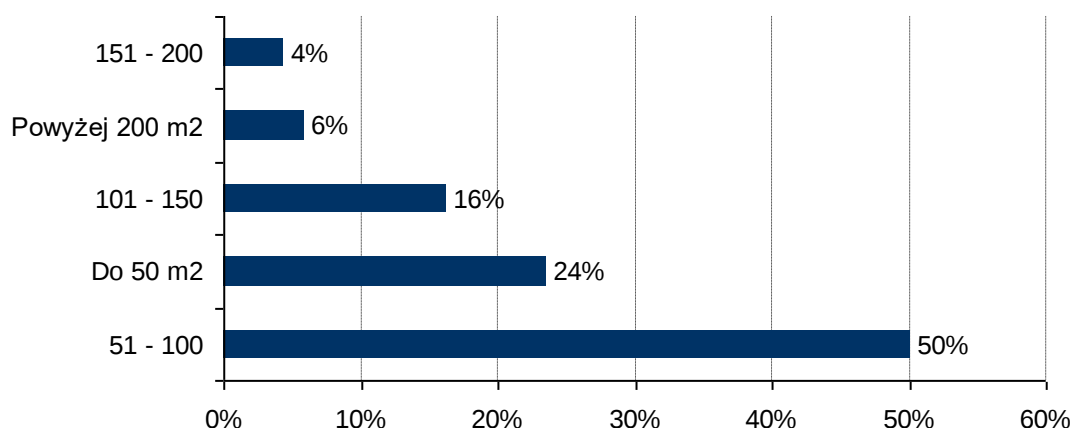
poziomie do 3 tys. zł (24%) oraz od 5 do 7 tys. zł (24%). Dalsze 11% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie powyżej 7 tys. zł miesięcznie.

- Ankietowani na terenie gminy Czerwonak żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 34% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 31% - funkcjonuje w ramach gospodarstw dwuosobowych, a 21% w czteroosobowych. 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a 3% respondentów w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 99% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Czerwonaku zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (2%).
- 27% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Czerwonak 96% osób ankietowanych zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś - 4%. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa badanych (24%) zamieszkuje Czerwonak od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w Czerwonaku od 2 do 5 lat oraz od 5 do 10 lat (po 20% respondentów). Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł prawie 18 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Czerwonak blisko połowa (47%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 9% badanych; co piąta osoba (19%) wykazała niezdecydowanie w tej kwestii. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w dużej części zainteresowane były pozostaniem w gminie Czerwonak - 34% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Czerwonaka, deklarowały takie kierunki jak: Mosina (2%), Oborniki (2%), Szamotuły (2%), Śrem (2%) oraz Poznań (43%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Czerwonak mieszkańcy domów i mieszkań stanowią po 50%.
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (50%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni od 151 do 200 m² (4%).

Powierzchnia mieszkania / domu



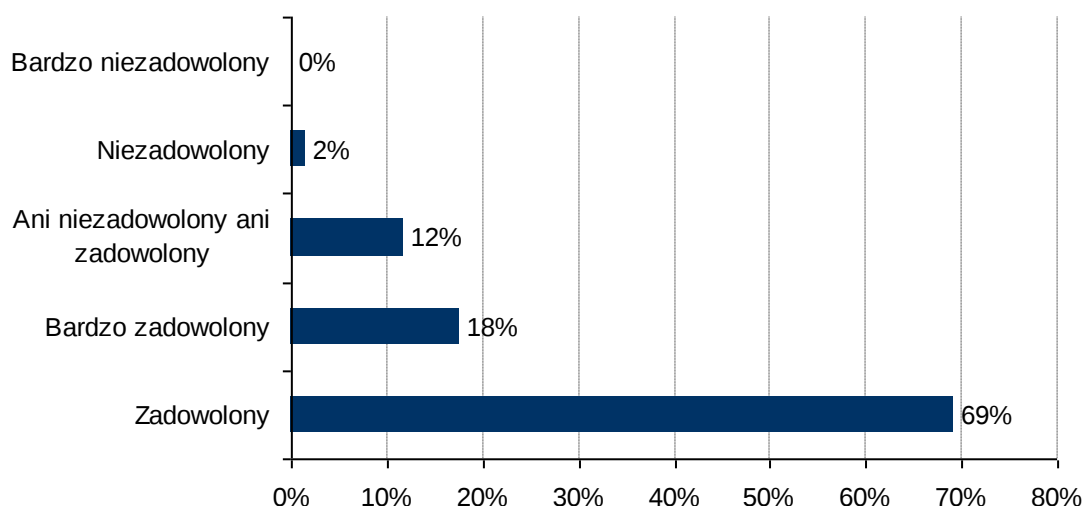
- Nieco ponad połowa ankietowanych (52%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (18%), spółdzielcze prawo do lokalu (22%), najem lub użyczenie (7%) oraz przydział (mieszkanie TBS, komunalne lub socjalne) - 1,5%.
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (75%).
- Wśród ankietowanych większość (58%) deklaruwała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 37% badanych. Kolejne 6% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Liczna jest także grupa badanych, która zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (41%). Pojawiły się także odpowiedzi, z których wynika, że część respondentów posiada w swoich domach piece (np. kaflowe) - 3% - oraz inne systemy ogrzewania (1,5%).
- Ponad połowa ankietowanych (54%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 16% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu w mieszkaniu zadeklarowało 28% respondentów.

Typ obecnego budynku



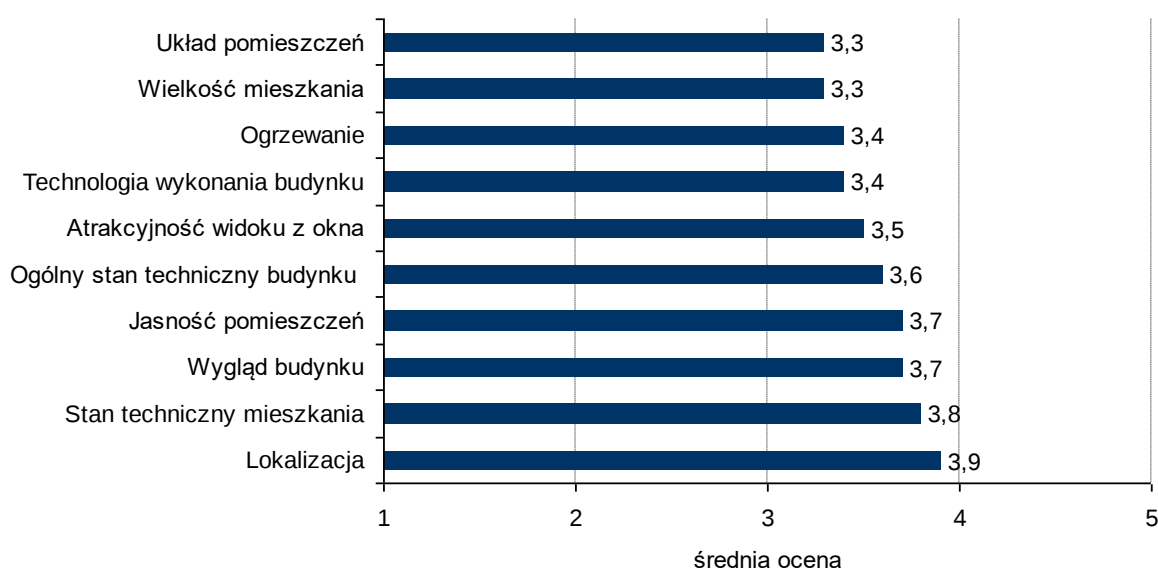
- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (46%). Drugi w kolejności jest blok niski, do 5 kondygnacji (41%). Pozostałe typy budynków wskazywane były rzadziej - odsetek nie przekraczał 3-4%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (56%). W 38% oceniono go jako przeciętny, a tylko w 4% jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - aż 69% badanych zadeklarowało zadowolenie, a dalsze 18% duże zadowolenie.

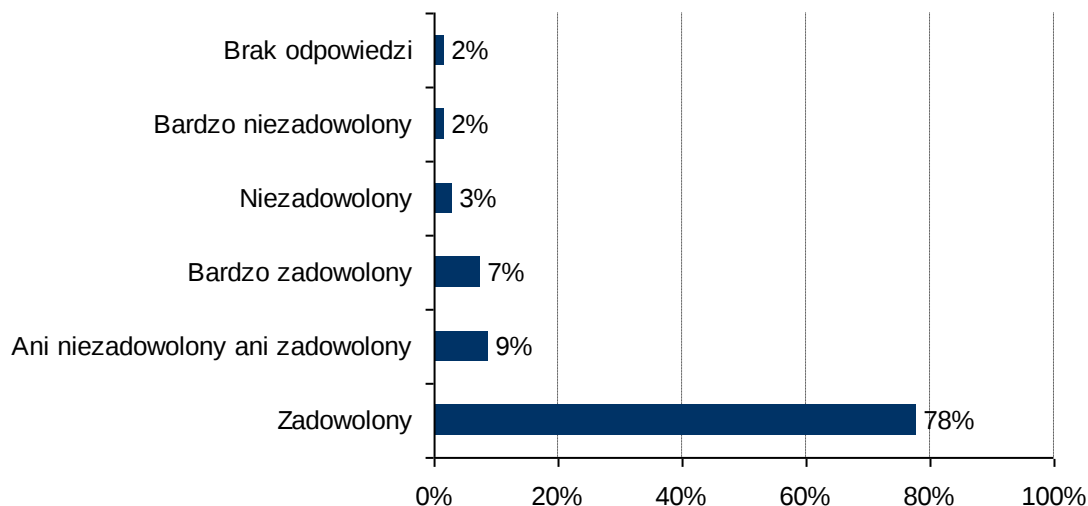
Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (układ pomieszczeń) a 3,9 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację mieszkania/domu,

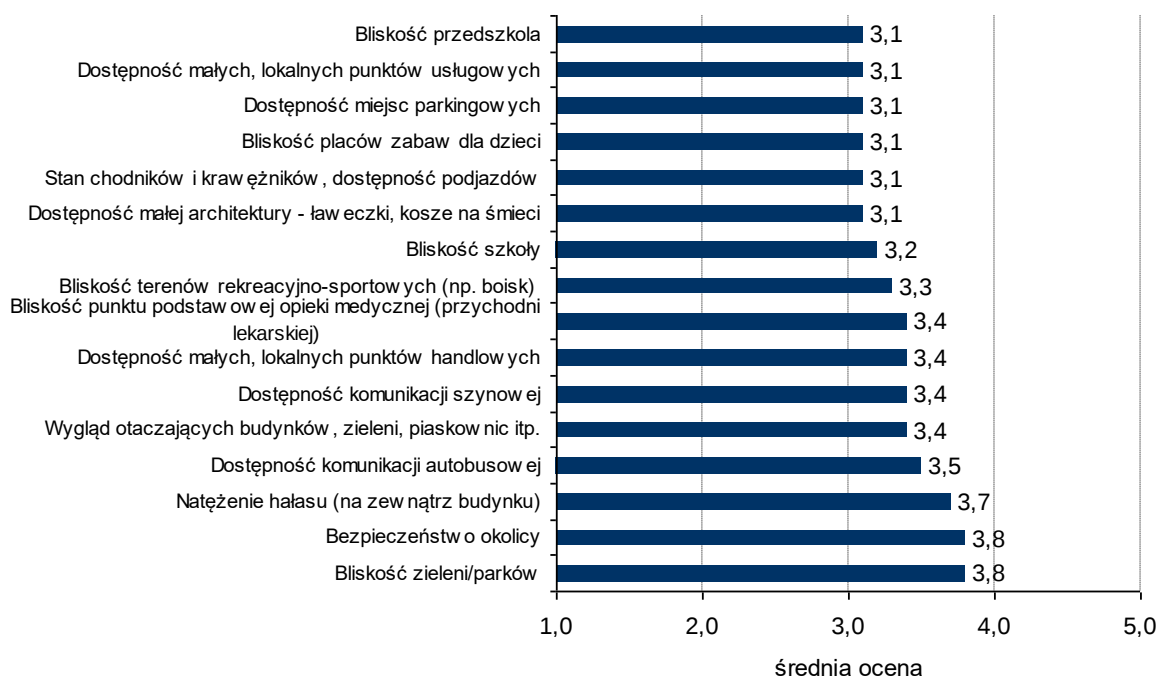
stan techniczny mieszkania, wygląd budynku, niżej zaś takie elementy jak: układ pomieszczeń, wielkość mieszkania, ogrzewanie.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (78%), a nawet bardzo zadowolone (7%). Blisko co dziesiąty respondent (9%) miał ambiwalentne odczucia, zaś co dwudziesty był niezadowolony lub bardzo niezadowolony.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 3,1 (bliskość przedszkola) a 3,8 (bliskość zieleni, parków, bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także poziom hałasu na zewnątrz budynku

oraz dostępność komunikacji autobusowej. Gorzej zaś dostępność małych lokalnych punktów usługowych, miejsc parkingowych, a także stan krawężników, dostępność podjazdów.

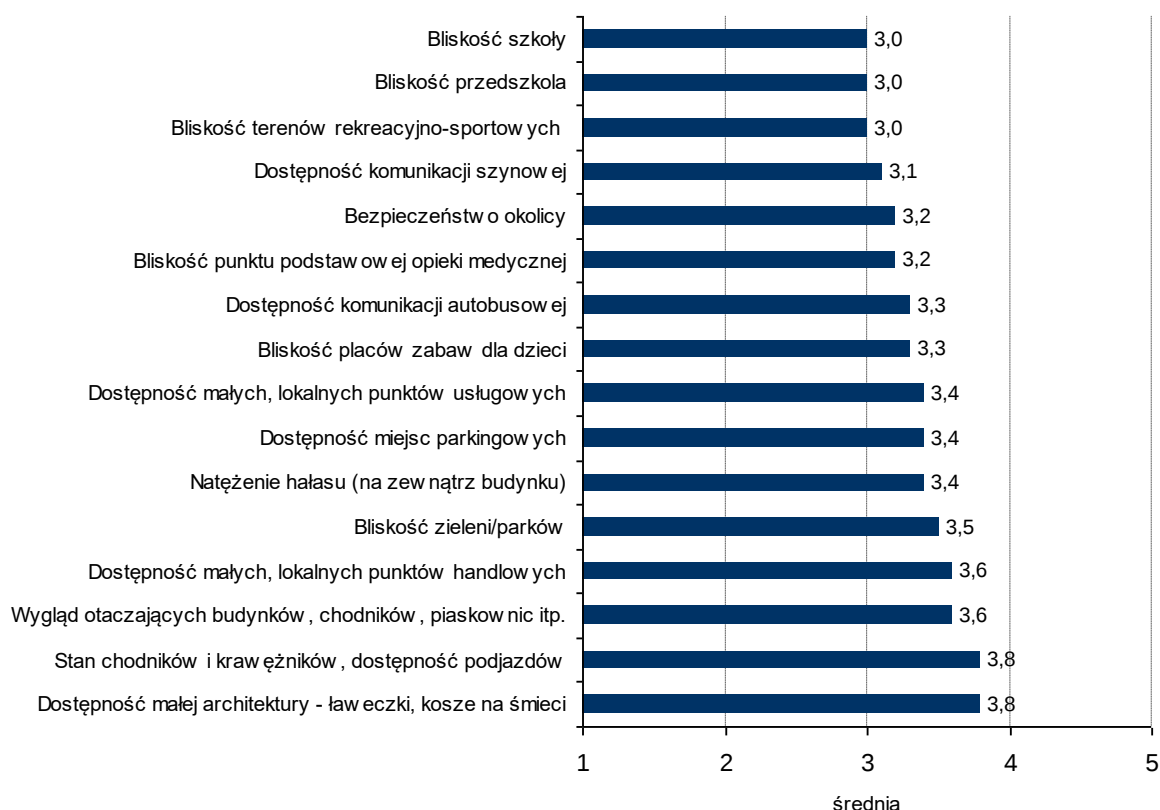
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 53% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, aż 43% ankietowanych wskazało na Poznań, przy czym największy odsetek (19%) wybrałoby miejsce na osiedlach mieszkaniowych (poza Śródmieściem), kolejne 15% - Śródmieście, a 9% respondentów myślałoby o peryferiach Poznania. Warto dodać, że blisko 3% badanych wskazało, że wyprowadziłoby się z obszaru Metropolii Poznań.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (77%). Wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 22% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (84%), dalsze 15% - centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 81% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 13% osób. Niewielki odsetek respondentów (6%) wskazał na wariant z kilkoma łazienkami.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (85%). Wariant z gazem butlowym cieszy się niską popularnością - odnotowano tylko 3% wskazań. Co ważne, nieco ponad 1/10 ankietowanych (12%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

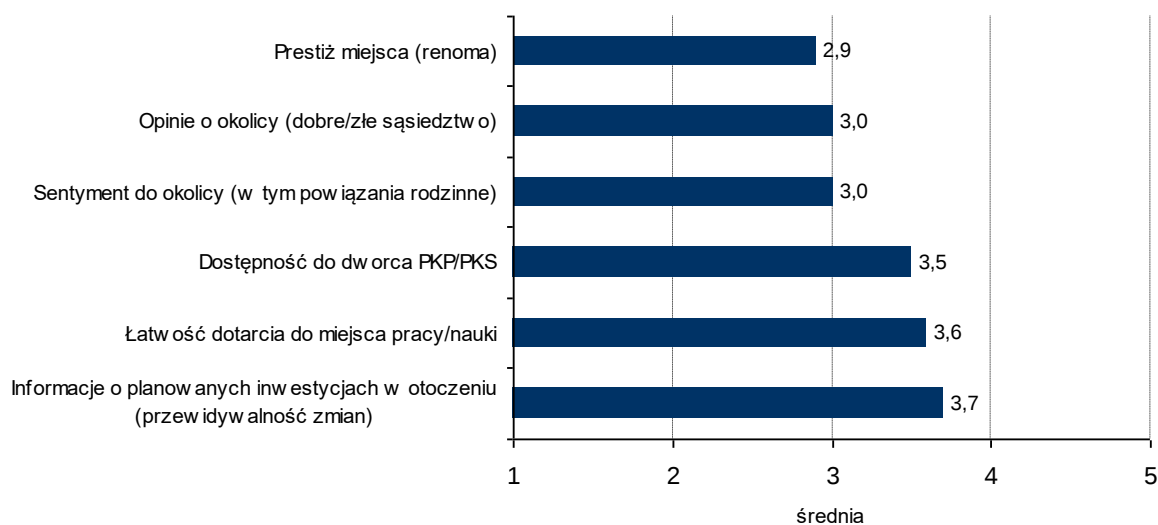


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, a także dopasowanie wielkości i funkcjonalności mieszkania do potrzeb gospodarstwa domowego oraz jego ogrzewania (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).
- Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem, respondenci nieco większe znaczenie nadali małej architekturze, a więc ławeczkom, koszom na śmieci oraz stanowi chodników i krawężników wraz z podjazdami, a także wyglądowi otaczających budynków, chodników, piaskownic itp. wraz z zielenią - wartości średnie osiągają w przypadku tych cech poziom od 3,5 (bliskość zieleni) do 3,8 (mała architektura i stan krawężników).

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,9 do 3,7, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Blisko połowa z badanych w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (47%). Kolejnych 20% również skłania się ku takiemu pogładowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 9% ankietowanych.
- W związku z powyższym ponad połowa (52%) respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (37%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 7%, w najbliższych 1-2 latach - 4%. Wśród respondentów nie było osób, które planują zmiany do końca bieżącego roku.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Czerwonak, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Charakterystyczne dla gminy jest to, że blisko połowa osób (47%) nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, a dalsze 20% skłania się ku takiemu pogładowi, jednak przeciwnego zdania jest blisko 13% ankietowanych. Na tle innych gmin można mówić tu o relatywnie wysokim wskaźniku. Warto również dodać, że przy zmianie miejsca zamieszkania, choć duża grupa chciałaby pozostać w Czerwonaku, to także znaczny odsetek badanych wskazał, że miejscem docelowym byłby Poznań.

Kolejna rzecz, która zwraca uwagę to koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. Połowa badanych wskazała, że koszty utrzymania lokalu, w którym mieszkają wynoszą od 300 do 600 zł, dalsze 21%, że od 600 do 1000 zł, a kolejne 16%, że utrzymują się na poziomie niższym od 300 zł. Można więc powiedzieć, że na tle innych gmin mieszkańcy przeznaczają relatywnie niższe kwoty na utrzymanie mieszkań. Z przeprowadzonych badań

wynika, że 85% ankietowanych uzyskuje dochody (na gospodarstwo domowe) w wysokości do 7 tys. zł. Warto zaznaczyć, że są gminy, w których rozkłady te są mniej korzystne.

Kolejną cechą charakterystyczną gminy Czerwonak jest to, że z deklaracji ankietowanych wynika, że średni okres zamieszkiwania gminy należy do najniższych w zestawieniu z innymi gminami (przeciętnie 18 lat). Wśród badanych, owszem największy segment stanowiły osoby zamieszkujące gminę od ponad 25 lat (24%), ale stosunkowo liczny był segment osób zamieszkujących Czerwonak od 5 do 10 lat (21%) oraz segment tzw. nowych mieszkańców (do 5 lat) - 21% ogółu badanych.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Czerwonak. Największą grupę stanowią tu osoby z wykształceniem średnim (46%), drugą zaś z wykształceniem wyższym (29%). Na tle pozostałych gmin można powiedzieć, że Czerwonak plasuje się pod tym względem raczej po środku.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości u ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że wyższe oceny otoczenia związane są z takimi elementami jak: bliskość zieleni, bezpieczeństwo okolicy oraz natężenie hałasu. Czynniki te, oceniane pozytywnie, zaliczyć można do mocnych stron gminy. Relatywnie niższe oceny związane są z takimi elementami jak: dostępność przedszkoli, dostępność małych lokalnych punktów usługowych, miejsc parkingowych, a także stan krawężników, dostępność podjazdów. Pozostałe czynniki oceniono przeciętnie, być może można byłoby niektórym z nich przyjrzeć się głębiej, tzn. czy istnieją możliwości poprawy w ich zakresach.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym, a być może i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Tu dla ankietowanych najważniejsze są: dostępność małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci), a więc elementy spełniające funkcje socjalizacyjne - pomagające tworzyć relacje społeczne, utrzymywać je, integrować mieszkańców. Względnie bardziej ważne są także takie elementy jak: stan chodników, krawężników, podjazdów, wygląd otaczających budynków oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Ostatni z elementów wiąże się z preferencjami co do miejscowości. Mogą one wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z pewnością związane jest to z korzyściami, zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenia polityki informacyjnej, a więc ukazujących zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, jeśli idzie o poczucie przewidywalności zmian. Daje to podstawę i lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. I tak warto wskazać, że oczekiwania podążają w kierunku: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia jako osobne pomieszczenie, WC i łazienka, jako oddzielne pomieszczenia. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co zapewne związane jest z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości oraz późniejszym procesem budowlanym. W przypadku prowadzenia szerszej polityki inwestycyjnej ważne jest, poza informowaniem mieszkańców o zamierzeniach i planowanych inwestycjach w otoczeniu, weryfikowanie polityki zmierzającej do ułatwień w dotarciu do miejsca pracy i nauki.

Dopiewo

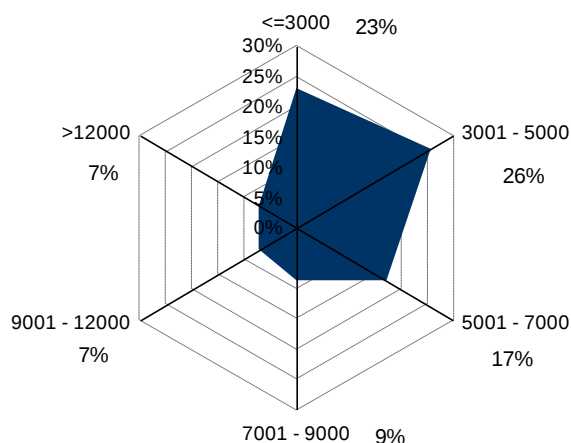
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Dopiewo, 63% stanowiły kobiety, 37% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 35 do 44 lat (26%) oraz od 45 do 54 lat i od 55 do 64 lat (po 18%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku do 24 lat (21%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 13% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 46%- średnie, zaś 39% - wyższe. Tylko niewielki odsetek ankietowanych zadeklarował wykształcenie podstawowe - 3%.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

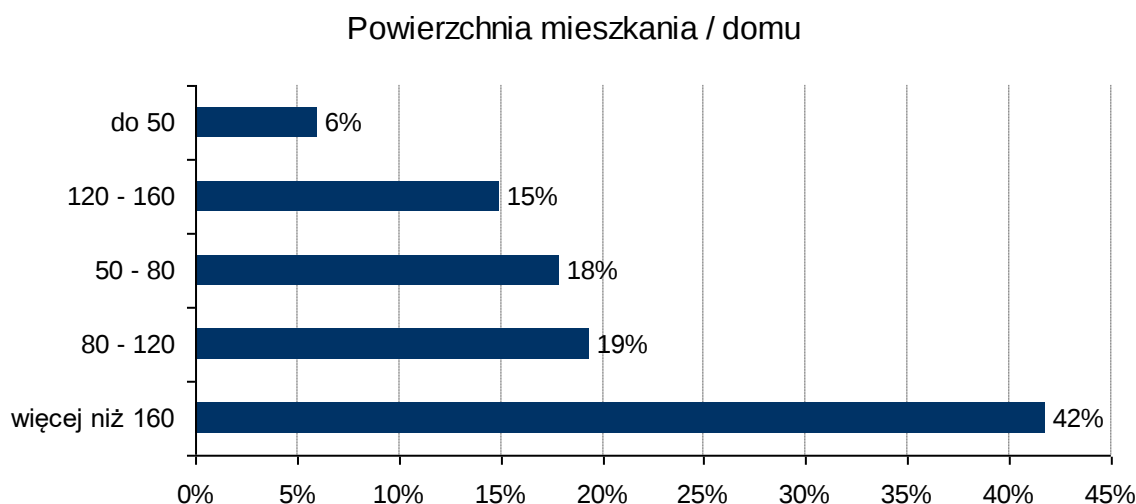
- Największa grupa ankietowanych (41%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (34%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dalsze 12% wskazało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 11% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się na poziomie przekraczającym 1500 zł, przy czym 7% wskazało, że nawet 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (26%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę (23%) stanowiły osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają kwoty 3 tys. zł. Dość liczna grupa respondentów (17%) wskazała, że miesięczne zarobki sięgają poziomu od 5 do 7 tys. zł. Mniejsze grupy badanych zadeklarowały wyższe zarobki - 9% - od 7 do 9 tys. zł, 7% - od 9 do 12 tys. zł, 7% - powyżej 12 tys. zł miesięcznie.
- Ankietowani na terenie gminy Dopiewo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 42% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 24% - funkcjonuje w ramach gospodarstw trzyosobowych. Jednocześnie zauważa się, że relatywnie wysoki odsetek (17%

ankietowanych) wskazało, że żyje w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej, a 8% - w gospodarstwie jednoosobowym.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. U 84% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zamieszkuje jedno mieszkanie. Dalsze 9% ankietowanych zadeklarowało, że ich mieszkanie / dom zamieszkuje dwa gospodarstwa domowe, ale też kolejne 7% respondentów wskazało, że ich lokale mieszkaniowe zajmowane są przez 3 i więcej gospodarstw domowych.
- 23% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

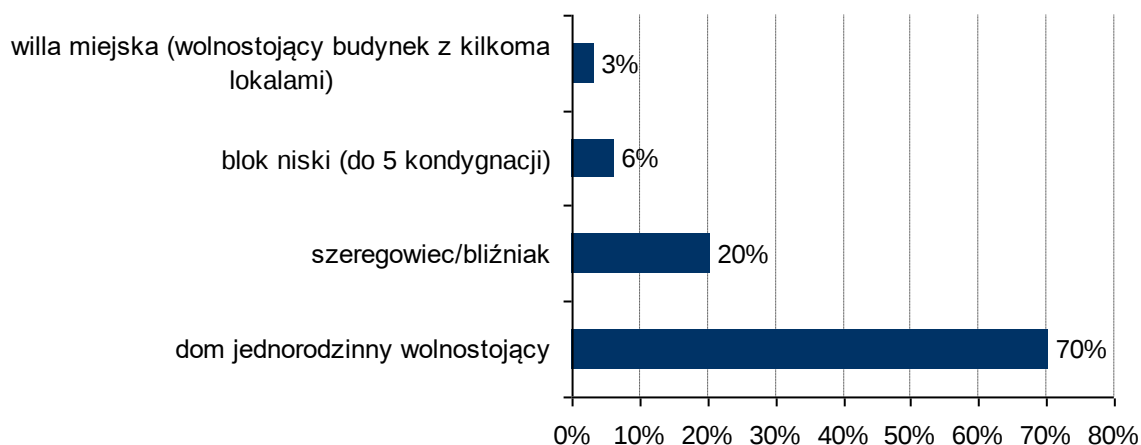
I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Dopiewo przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (70%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od powyżej 160 m² (42%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni do 50 m² (6%).



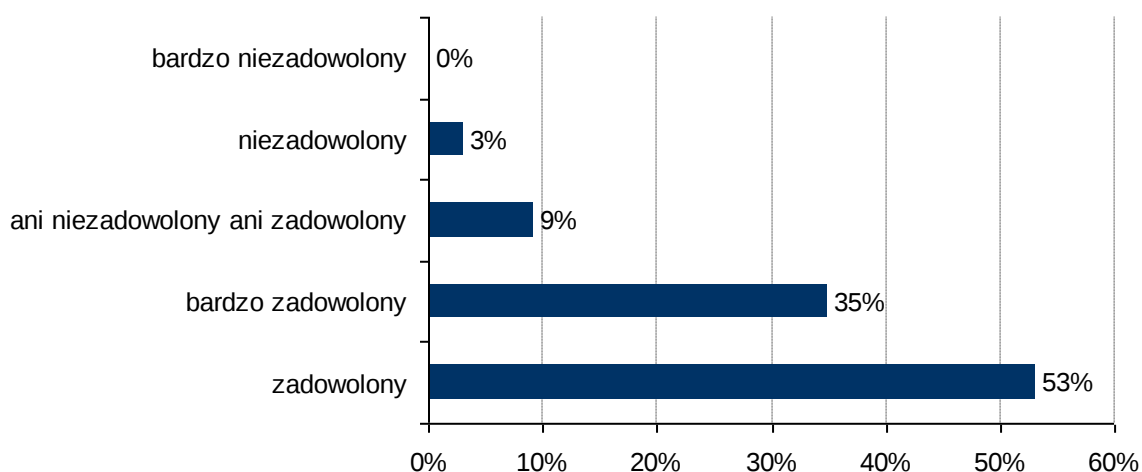
- Blisko 3/4 ankietowanych (72%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: współwłasność ze wskazaniem na lokal mieszkalny (3%), użyczenie (3%), najem lub brak tytułu własności do zajmowanego lokalu (po 2%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (75%).
- Wśród ankietowanych największa grupa osób (45%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 27% badanych. Kolejne 28% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (67%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (20%), ale także bardziej tradycyjnych sposobów ogrzewania - pieców kaflowych (8%) i innych systemów ogrzewania (5%).
- Nieco ponad 2/3 ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu zadeklarowało 23% badanych.

Typ obecnego budynku



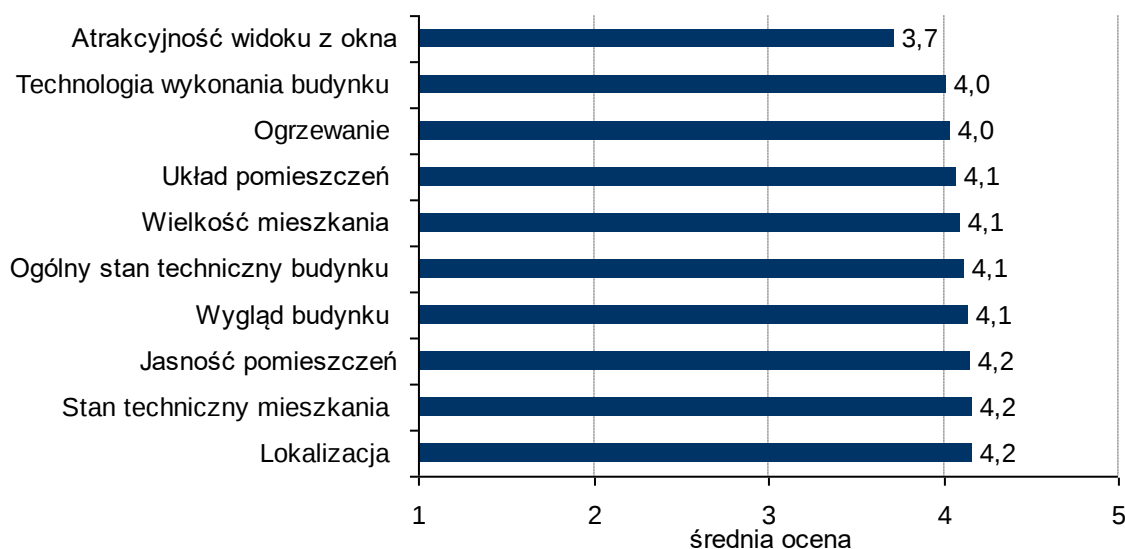
- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (70%). Drugi w kolejności jest szeregowiec / bliźniak (20%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (6%). Niewielki udział badanych (3%) zadeklarował zamieszkiwanie w willi miejskiej.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (69%). W 27% oceniono go jako przeciętny, w 4% jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



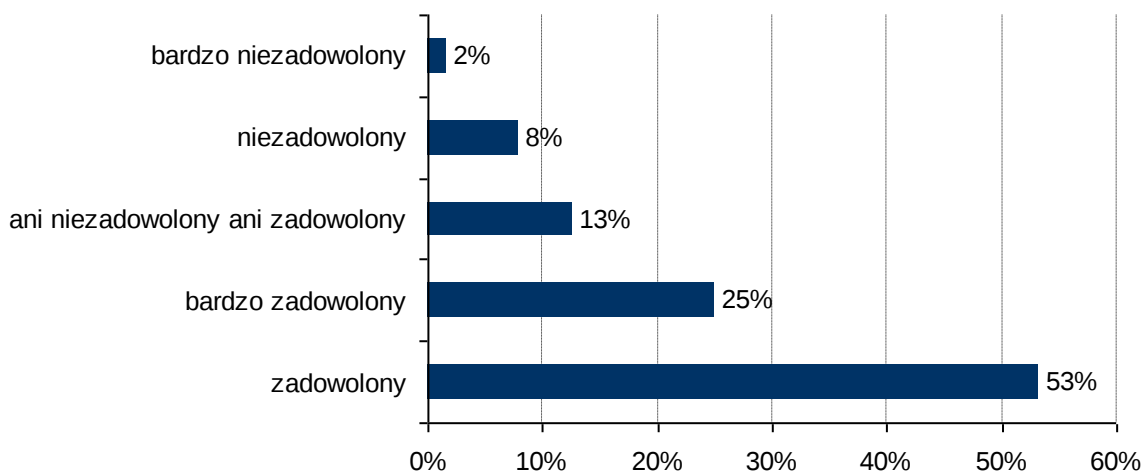
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 53% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 35% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



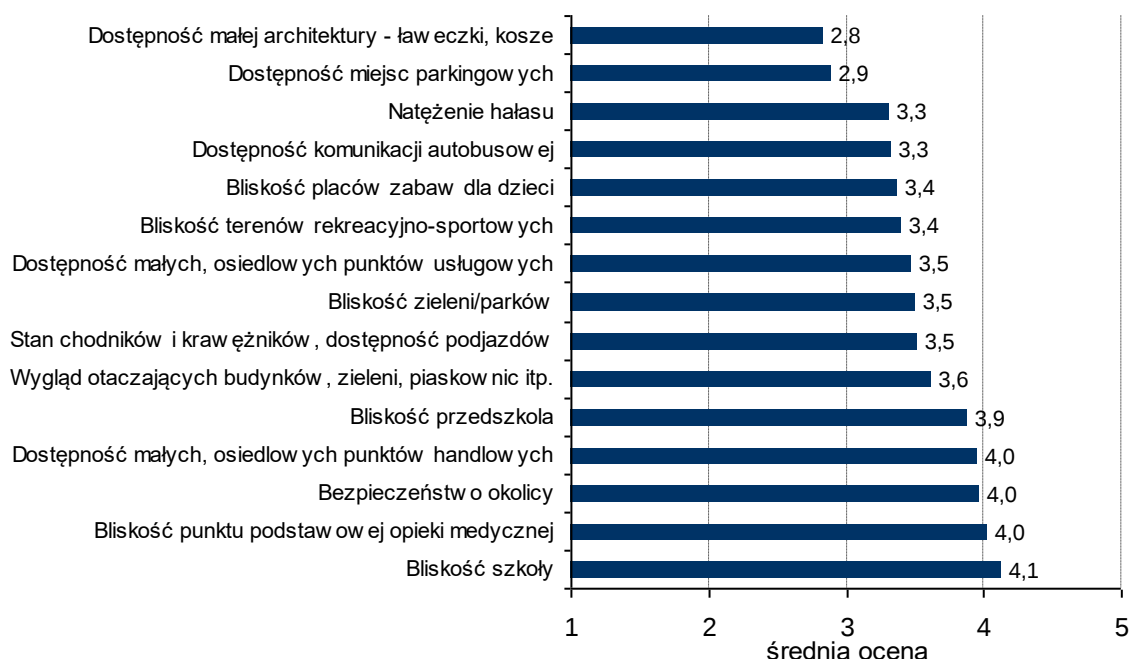
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (lokalizacja, stan techniczny mieszkania, jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jeszcze wygląd budynku oraz ogólny stan techniczny budynku, niżżej zaś ogrzewanie czy technologię wykonania budynku.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały zadowolenie (53%). Nieco mniejszy (ale również wysoki) udział stanowią badani bardzo zadowoleni (25%). Tylko co dziesiąty z badanych był niezadowolony lub bardzo niezadowolony (odpowiednio 8% i 2% ankietowanych).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



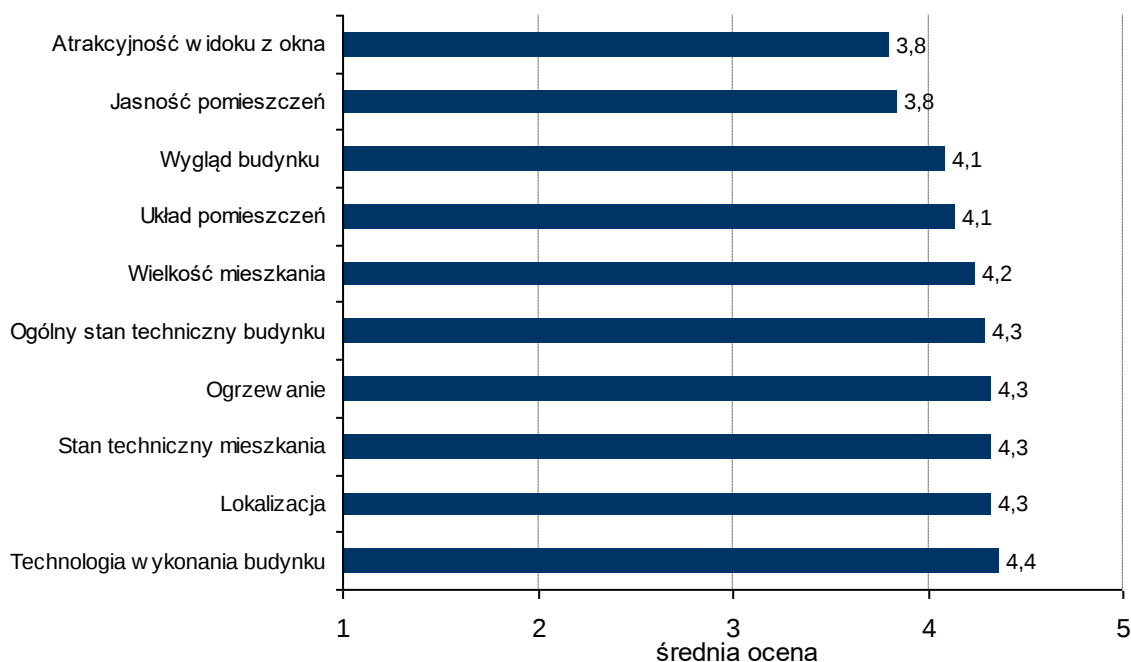
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,8 (dostępność małej architektury, tzn. ławeczek, koszy na śmieci itp.) a 4,1 (bliskość szkoły). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz bezpieczeństwo okolicy i dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Gorzej zaś dostępność miejsc parkingowych, natężenie hałasu oraz dostępność komunikacji autobusowej.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

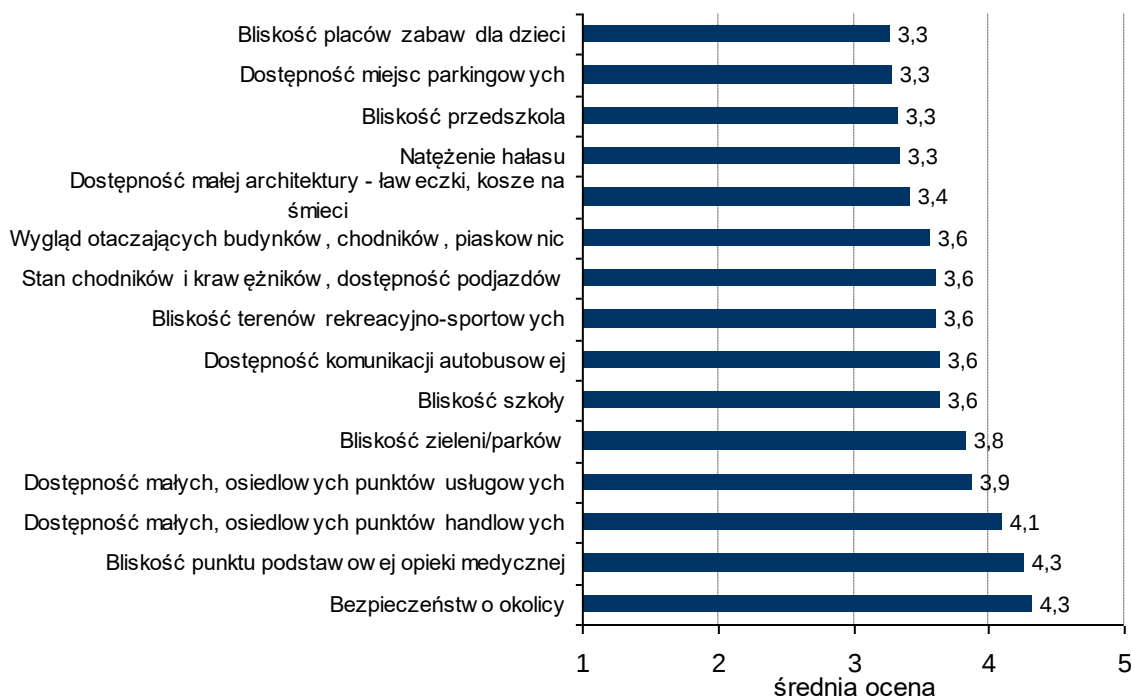
- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 75% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (po 7%) wybrałby lokalizacje: w Poznaniu, w Śródmieściu, a także na peryferiach miasta (np. Naramowice, Umultowo, Krzesiny). Warte uwagi jest również to, że w przypadku zmiany miejsca zamieszkania 7% badanych wskazało, że nie zamierzałoby zamieszkać w Metropolii Poznań.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (69%). Kuchnię połączoną z pokojem w formie aneksu kuchennego wybrałoby 31% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (66%), dalsze 26% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a nieco ponad 8% - inny rodzaj ogrzewania, przy czym 5% badanych wskazało na chęć korzystania z pieców np. kaflowych.
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 46% badanych wskazało na wariant, w którym występuje kilka łazienek w lokalu. Wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami wybrałoby 39% ankietowanych. Na ich połączenie zdecydowałoby się 15% osób.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy

(81%). Dalsze 3% wybrałoby wariant z gazem butlowym. Warto dodać, że aż 16% ankietowanych nie chciałoby korzystać z gazu w swoim nowym mieszkaniu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/domem



Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: technologia wykonania budynku, lokalizacja oraz stan techniczny mieszkania.

- Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem. Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność do małych, osiedlowych punktów handlowo-usługowych - można sądzić, że elementy te są bardziej ważne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,2 do 4,0, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki, opinie o okolicy informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (61%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.
- W związku z powyższym 54% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 13%, w najbliższych 1-2 latach - 10%, zaś do końca bieżącego roku - 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz gminy Dopiewo, można powiedzieć, że opinie o zamieszkiwaniu Dopiewa są raczej pozytywne. Większość z ankietowanych (61%) nie wykazała potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, ku temu pogładowi skłoniło się kolejnych 11% badanych. Przeciwnego zdania jest 14% ankietowanych, przy czym pilnie potrzebę taką odczuwa 6% respondentów.

Jedną z ważniejszych rzeczy w obrazie gminy, z punktu widzenia zamieszkiwania jej, jest koszt utrzymania mieszkania / domu. W Dopiewie zdania respondentów są w tej materii podzielone. Dość duże są segmenty osób, które wskazują na koszty w granicach od 300 do

600 zł (34%) oraz od 600 do 1000 zł (41%), ale też 12% ankietowanych wskazało, że koszty pochłaniają kwotę 1000 do 1500 zł, a dalsze 11% - kwotę wyższą niż 1500 zł. Na tle innych gmin, można powiedzieć, że wydatki na mieszkanie są w Dopiewie bardziej zróżnicowane.

Cechą charakterystyczną dla Dopiewa jest także większe zróżnicowanie ankietowanych pod względem miesięcznych dochodów dla gospodarstwa domowego. Największą grupę badanych stanowią osoby o miesięcznych dochodach na gospodarstwo w przedziale od 3 do 5 tys. zł (26%). Drugą co licznosci grupę stanowią osoby z najniższymi dochodami – do 3 tys. zł (23%), ale już udział osób o dochodach przekraczających 7 tys. zł miesięcznie wyniósł 23%. To na tle pozostałych gmin wysoki wskaźnik, na podstawie którego można przypuszczać, że w gminie mieszka duża grupa osób zamożnych.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Dopiewo. Stosunkowo największą grupę ankietowanych stanowiły osoby z wykształceniem średnim (39%), drugą zaś osoby z wykształceniem wyższym (46%). Tylko niewielka grupa osób cechuje się wykształceniem podstawowym lub zawodowym (zaledwie 16%) Takie rezultaty plasują Dopiewo wśród gmin o najwyższym poziomie wykształcenia (obok Stęszewa czy Swarzędza).

Wartościowy materiał do przemysłów stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia ankietowanych oraz z ich preferencjami i wymaganiami.

Analizując oceny elementów otoczenia uwagę zwraca fakt, że kilka elementów oceniono dobrze, znacznie powyżej noty przeciętnej. Pozytywnie ankietowani wyrazili się o dostępności szkoły i przedszkola, punktów podstawowej opieki medycznej, bezpieczeństwie okolicy, a także o dostępności małych, osiedlowych punktów handlowych. Najniższe oceny (poniżej przeciętnej) związane były z dostępnością małej architektury (która stanowi problem w większości gmin) oraz z dostępnością miejsc parkingowych. Biorąc pod uwagę powyższe wydaje się naturalne, że działania władz lokalnych mogłyby zmierzać do rozwiązania tych kwestii, szczególnie, że muszą być dość zauważalne, odstają bowiem w ocenach od innych czynników.

Kolejne elementy, które mogą być istotne zarówno z punktu widzenia zapewnienia komfortu mieszkania osobom obecnym w gminie, jak i przyszłym, a także z punktu widzenia prowadzenia przez władze lokalne polityki rozwojowej, czy inwestycyjnej, wiążą się z wymaganiami (preferencjami) co do otoczenia oraz miejscowości.

I tak w pierwszym z przypadków - preferencji związanych z otoczeniem - naturalnie na pierwszy plan wysuwa się bezpieczeństwo okolicy. To czynnik, który powtarza się także w innych gminach. Podobnie zresztą jak potrzeba posiadania w niewielkiej odległości od domu punktu podstawowej opieki medycznej. Dla ankietowanych relatywnie bardziej ważne byłoby także posiadanie w pobliżu miejsca zamieszkania małych osiedlowych punktów handlowo-usługowych oraz możliwość korzystania z parków / zieleni.

Dostępność osiedlowych, małych punktów handlowo-usługowych pozwala na uniknięcie kłopotliwych wyjazdów z miejsca zamieszkania w sytuacji nagłych potrzeb, jednocześnie nie przytłacza mieszkańców dużym obiektem handlowym.

Z punktu widzenia oczekiwań w stosunku do miejscowości czy władz lokalnych, ważne dla mieszkańców są takie czynniki jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy i nauki, opinia o okolicy oraz informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Szczególnego podkreślenia wymaga ten ostatni element. Może być on bowiem elementem szerszej polityki informacyjnej, przynoszącej korzyści zarówno lokalnym władzom, jak i mieszkańcom. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz (wówczas może być elementem polityki PR władz), z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Daje to podstawę i lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych.

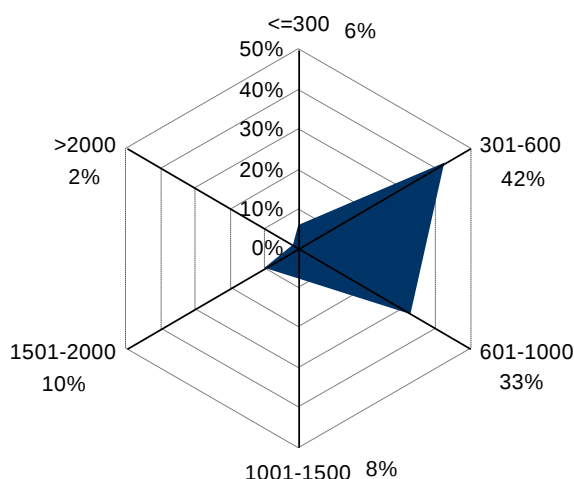
Na koniec warto odnieść się do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową, gdyby podejmowano próby np. budowy mieszkań. Należałoby wówczas odnieść się do pewnych preferencji wskazanych przez ankietowanych, zgodnie z którymi badani najchętniej mieszkaliby w lokalach z kuchnią jako osobnym pomieszczeniem, w lokalach gdzie WC i łazienki są traktowane osobno, z możliwością korzystania z gazu sieciowego i ogrzewania indywidualnego (choć 26% badanych wskazało na chęć korzystania z ogrzewania zbiorowego). W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 900 m² (47% wskazań). Warto jednak zwrócić uwagę, że istnieje dość znaczny segment osób, który zainteresowany byłby powierzchnią działki w granicach 900 i więcej m² (27% ankietowanych). Angażując się w ten segment działalności należy jednak wziąć pod uwagę możliwości potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości - poza kosztem zakupu działki istnieją koszty procesu budowlanego.

Kleszczewo

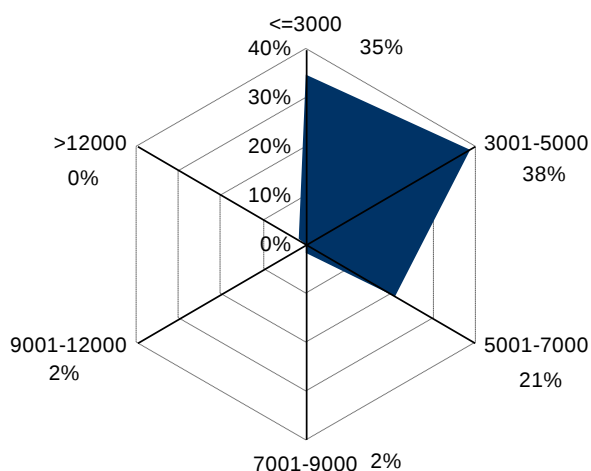
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Kleszczewo, 79% stanowiły kobiety, 21% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (40%) oraz od 45 do 59 lat (37%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 19% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 44%- średnie, zaś 31% - wyższe. Tylko 4% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe. U 2% ankietowanych nie uzyskano odpowiedzi na temat ich wykształcenia.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (33%)

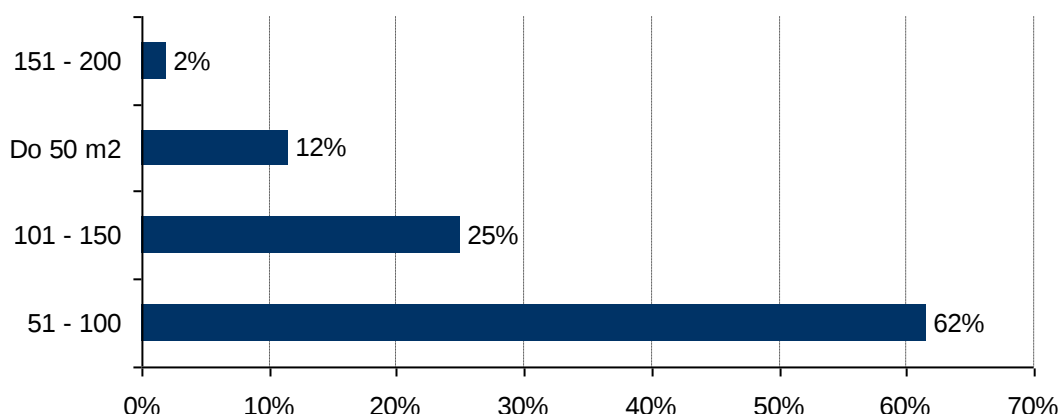
wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 6% wskazało, że kwoty te nie przekraczają 300 zł. Warto dodać, że 18% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł (8%) oraz od 1500 do 2000 zł (10%).

- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (38%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w przedziale od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie do 3 tys. zł (35%) oraz od 5 do 7 tys. zł (21%). Dalsze 4% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie powyżej 7 tys. zł miesięcznie.
- Ankietowani na terenie gminy Kleszczewo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 31% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 25% - funkcjonuje w ramach gospodarstw czteroosobowych, a 10% w dwuosobowych. 4% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, aż 31% respondentów w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w Kleszczewie zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 27% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Kleszczewo 100% osób ankietowanych zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa badanych (37%) zamieszkuje Kleszczewo od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie do 2 lat (14%), od 2 do 5 lat oraz od 5 do 10 lat (odpowiednio 17% i 15% respondentów). Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 20 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kleszczewo zdecydowana większość (83%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie - 64%. Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki jak: Czerwonak (2%), Kostrzyn (2%), Kórnik (4%), Swarzędz (14%) oraz Poznań (6%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%).

I. Obecny stan zamieszkania

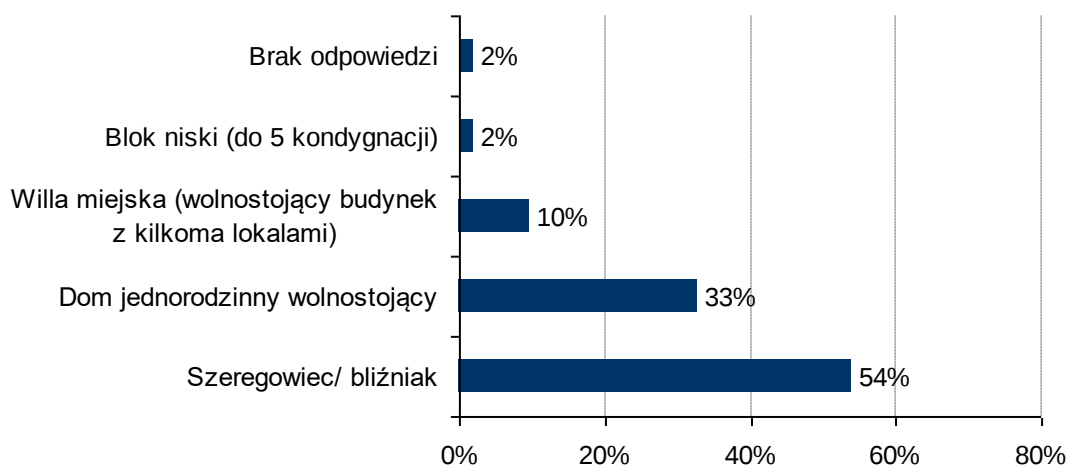
- Wśród respondentów z gminy Kleszczewo mieszkańcy domów stanowią 46%, zaś mieszkań 54%.
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (62%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni do 151 do 200 m² (2%).

Powierzchnia mieszkania / domu



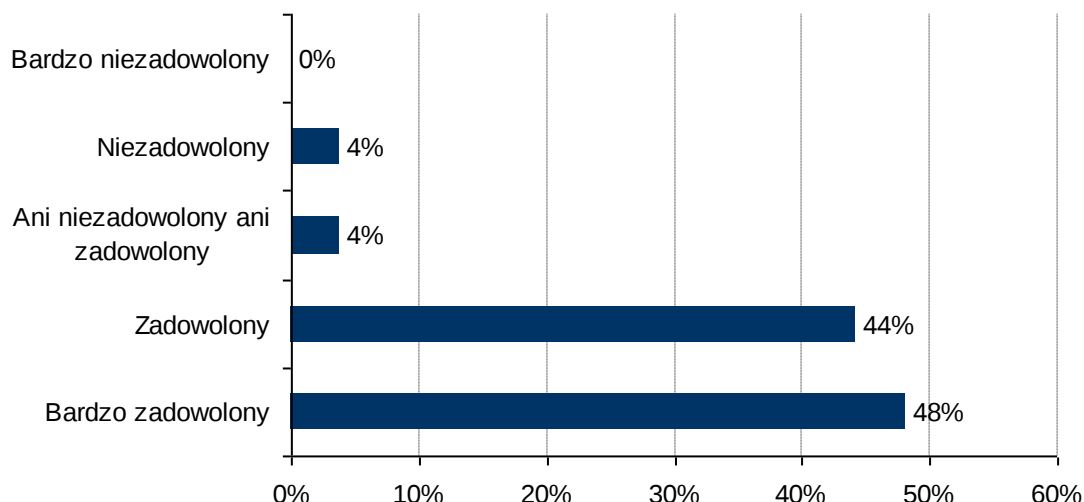
- Zdecydowana większość badanych (92%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: spółdzielcze prawo do lokalu (6%) oraz współwłasność lub brak własności (2%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (64%).
- Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania / domu w WC i łazienkę, wśród ankietowanych większość (67%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 33% badanych.
- Respondenci w zdecydowanej większości posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (92%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (4%), podobnie jak i innego, niestandardowego systemu grzewczego (4%).
- Ponad $\frac{2}{3}$ ankietowanych (71%) wskazało, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 29% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Typ obecnego budynku



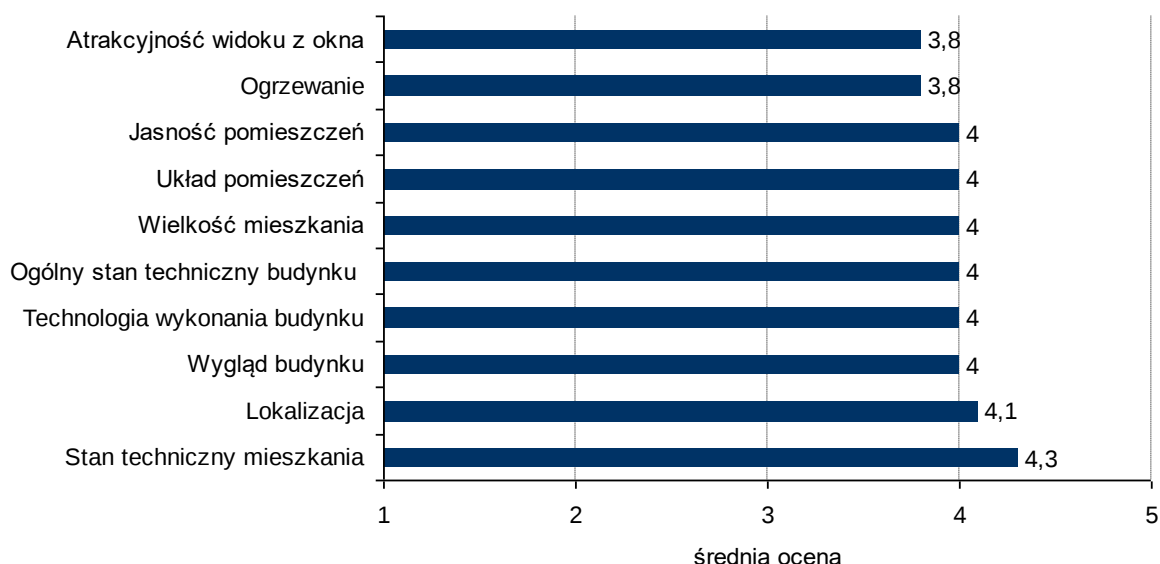
- Największa grupa badanych zamieszkuje szeregowiec / bliźniak (54%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny wolnostojący (33%), a następnie willa miejska (10%). Ostatni z wyróżnionych typów budynku to blok niski, do 5 kondygnacji, rzadziej spotykany (2%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (69%). W 19% przypadków oceniono go jako przeciętny, a tylko co dziesiąty budynek (12%) jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - aż 92% badanych zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie. Tylko 4% ankietowanych wskazało na niezadowolenie.

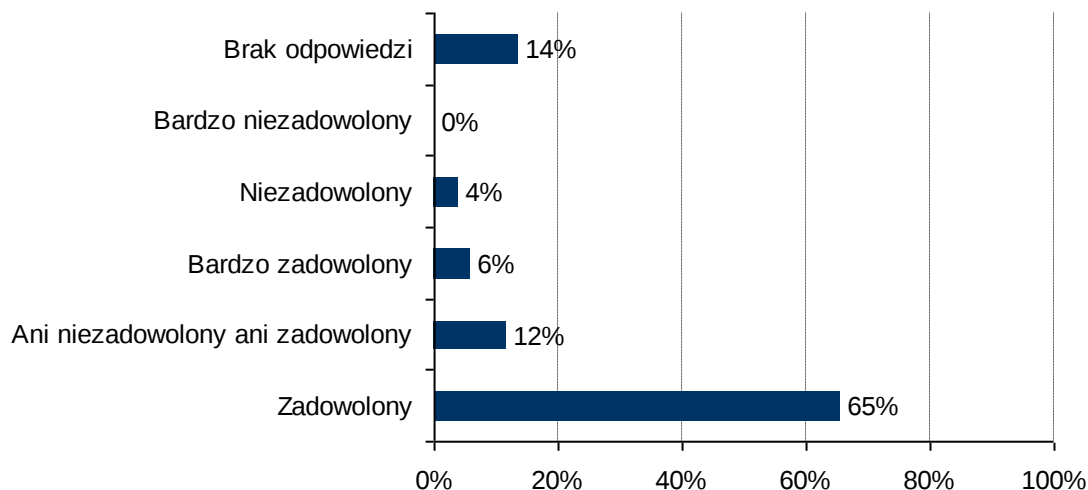
Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,8 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,3 (stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje

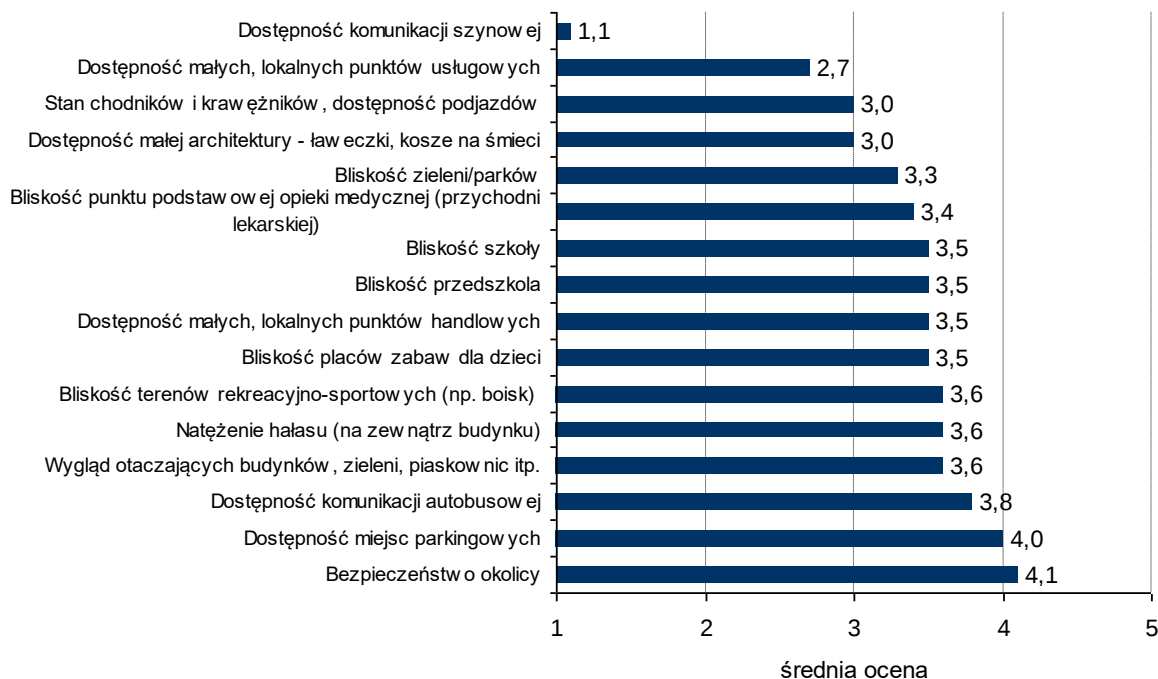
mieszkania. Anketowani względnie wyżej oceniali także lokalizację mieszkania / domu, wygląd budynku, technologię jego wykonania oraz wielkość i funkcjonalność lokalu.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (65%), a nawet bardzo zadowolone (6%). Blisko co dziesiąty respondent (12%) miał ambiwalentne odczucia, zaś co dwudziesty (4%) był niezadowolony.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



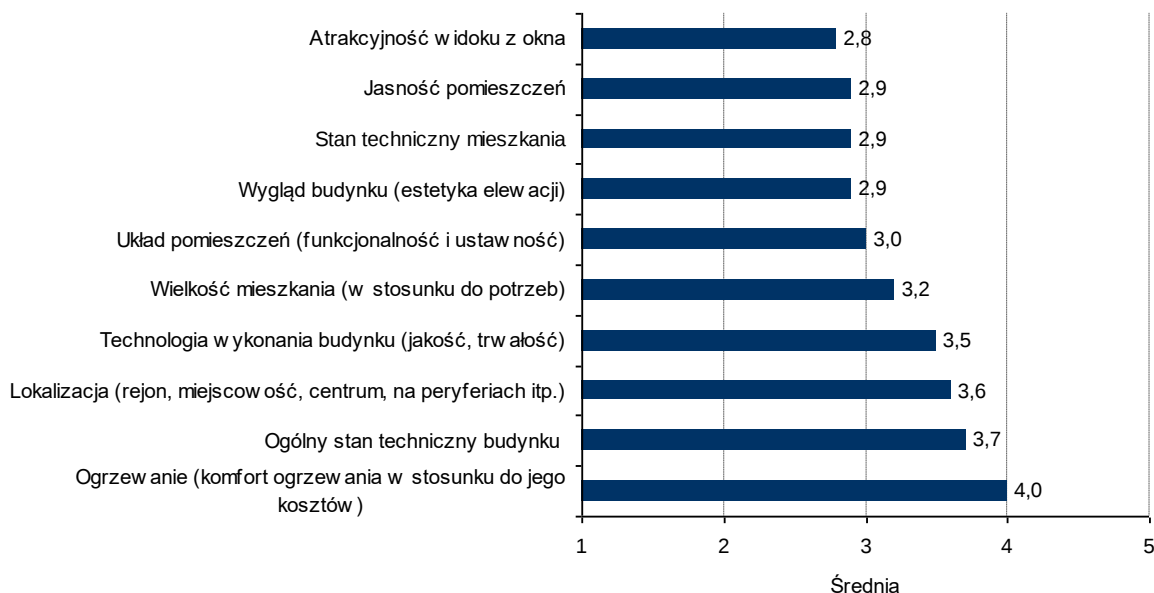
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 1,1 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (bezpieczeństwo okolicy). Najniższa wartość jest w tym wypadku naturalna, ze względu na brak komunikacji szynowej. Ankietowani względnie wysoko ocenili dostępność miejsc parkingowych oraz dostępność

komunikacji autobusowej. Relatywnie gorzej zaś dostępność małych lokalnych punktów usługowych, stan krawężników, chodników, podjazdów, dostępność małej architektury.

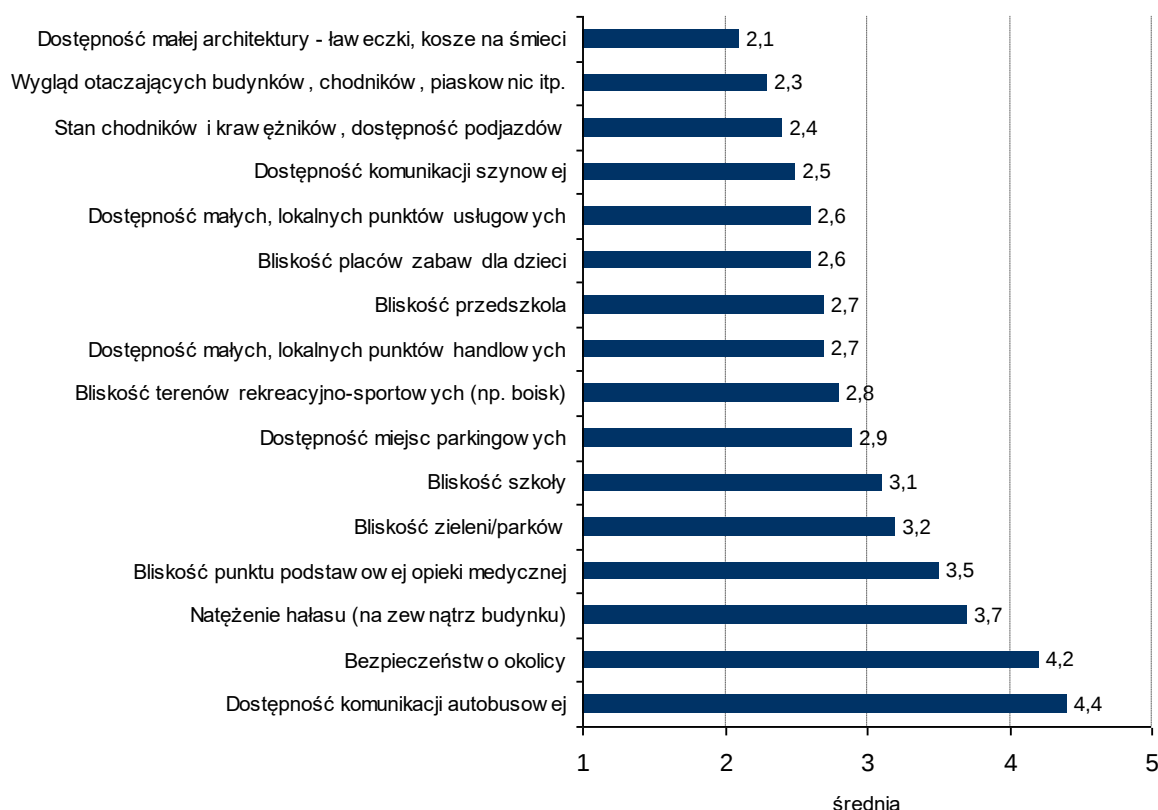
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 85% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania w Kleszczewie. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, tylko 6% badanych wybrałoby Poznań, z czego po blisko 2% w ścisłym centrum, Śródmieściu lub na poznańskich osiedlach mieszkaniowych. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 4% respondentów.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (65%). Wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 35% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%). Niewielki odsetek (4%) wskazał na inny system ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 52% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 46% osób.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (96%). Pozostała grupa osób (4%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

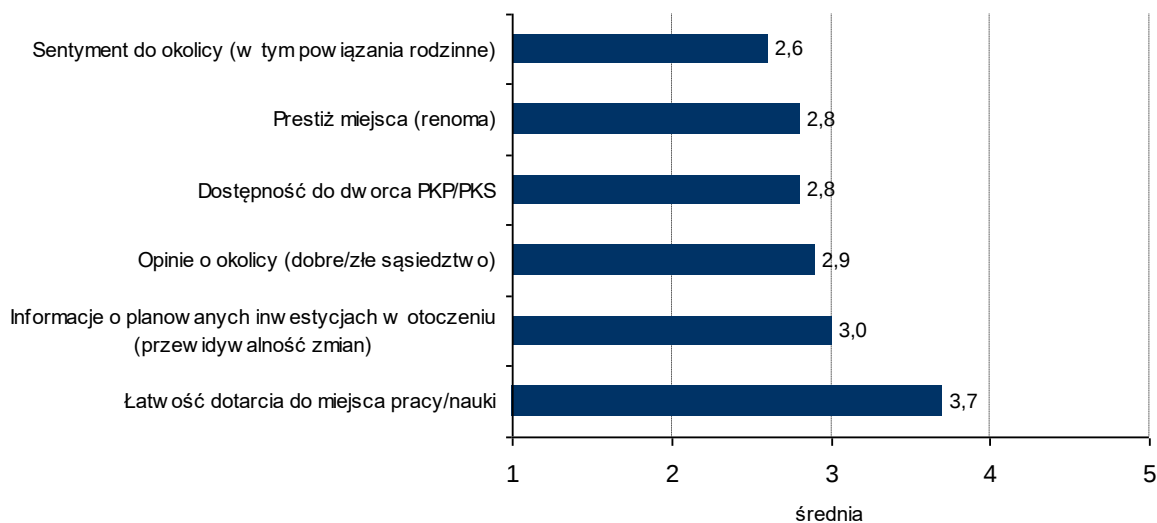


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów, ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, lokalizacja oraz technologia wykonania budynku (jego jakość i trwałość).
- Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem, respondenci nieco większe znaczenie nadali dostępności komunikacji autobusowej, a także bezpieczeństwu okolicy. Mniejsze wymagania związane są z małą architekturą oraz wyglądem otaczających budynków. A zatem to sama okolica i możliwość korzystania z komunikacji wydaje się być ważniejsza dla badanych.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,6 do 3,7, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Zdecydowana większość z badanych osób w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (83%). Kolejnych 6% również skłania się ku takiemu pogładowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest tylko 6% ankietowanych.
- W związku z powyższym ponad połowa (64%) respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (21%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 8%, w najbliższych 1-2 latach - 6%. Wśród respondentów najmniejszy udział stanowiły osoby, które planują zmiany do końca bieżącego roku.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Kleszczewo, można powiedzieć, że większość badanych osób jest zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia, w związku z tym nie odczuwa wielkiej potrzeby do zmiany miejsca zamieszkania. Z pewnością należy zwrócić uwagę, że aż 83% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To relatywnie wysoki wskaźnik na tle innych gmin. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które wskazały na dużą potrzebę zmiany dotychczasowego miejsca zamieszkania (6%), to większość nie myśli o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak: koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. Zdecydowana większość zadeklarowała, że utrzymanie domu / mieszkania wiąże się z wydatkiem od 300 do 1000 zł, choć pojawiły się także osoby deklarujące kwoty wyższe (powyżej 1000 zł, co piąty z ankietowanych). Poniekąd wiąże się to z dochodami, jakie gospodarstwa domowe uzyskują w trakcie miesiąca. W gminie Kleszczewo 94% badanych zadeklarowało, że dochody te nie przekraczają 7 tys. zł

miesięcznie. Patrząc na rozkład dochodów, warto zwrócić uwagę, że znaczna część (35%) badanych wskazała, że zarobki miesięczne nie przekraczają 3 tys. zł. Na tle innych gmin można powiedzieć, że dość liczni byli ankietowani z miesięcznymi dochodami od 5 do 7 tys. zł, ale osób z jeszcze wyższymi zarobkami, było już mniej.

Cechą charakterystyczną gminy Kleszczewo jest to, że przeciętny czas zamieszkiwania gminy oscyluje wokół 20 lat, ale na tle pozostałych gmin obserwuje się znaczny udział tzw. nowych mieszkańców, zamieszkujących gminę do 5 lat - odsetek badanych na poziomie 31%.

Z obrazu statystycznego wyłania się także obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Kleszczewo. Stosunkowo dużą grupę badanych stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (31%) oraz średnim (44%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia na terenie Kleszczewa należy do najwyższych.

Cennym materiałem do przemyśleń są rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości u ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, dostępność miejsc parkingowych oraz dostępność komunikacji autobusowej. Z pewnością elementy te ocenić można jako tzw. mocne strony gminy. Nieco powyżej przeciętnej oceniono większość z czynników. Jednak oceny bliskie przeciętnej i poniżej związane są z takim elementami jak dostępność małej architektury - ławeczek, koszu na śmieci, a więc elementów mających dość duże znaczenie przy zawiązywaniu i utrzymywaniu dobrych relacji społecznych, integrowaniu społeczności lokalnej. Ankietowani nisko ocenili także stan chodników i krawężników oraz podjazdów (zauważa się, że podobny problem występuje i w innych gminach), dostępność małych, lokalnych punktów usługowych oraz dostępność komunikacji szynowej, która w Kleszczewie w ogóle nie występuje. Być może warto byłoby w podanych wyżej zakresach dokonać pewnego przeglądu sytuacji, zmierzając do oceny możliwości poprawy sytuacji.

Kolejnym elementem, ważnym z punktu widzenia zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie, jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem oraz miejscowością. Stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: dobra komunikacja autobusowa, bezpieczeństwo okolicy, cisza, pozwalająca na odpoczynek i regenerację sił oraz bliskość punktów opieki medycznej.

Z punktu prowadzenia zaś działalności inwestycyjnej szczególną troską powinno otoczyć się czynniki związane z umożliwieniem łatwego dotarcia do miejsca nauki / pracy, a zatem zwracać uwagę na dostępność komunikacyjną (być może monitorować jej stan), a także z informowaniem o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Z pewnością związane jest to z korzyściami, zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenia polityki informacyjnej, a więc ukazujących zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, w kwestii poczucia przewidywalności zmian. Daje to podstawę i lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych.

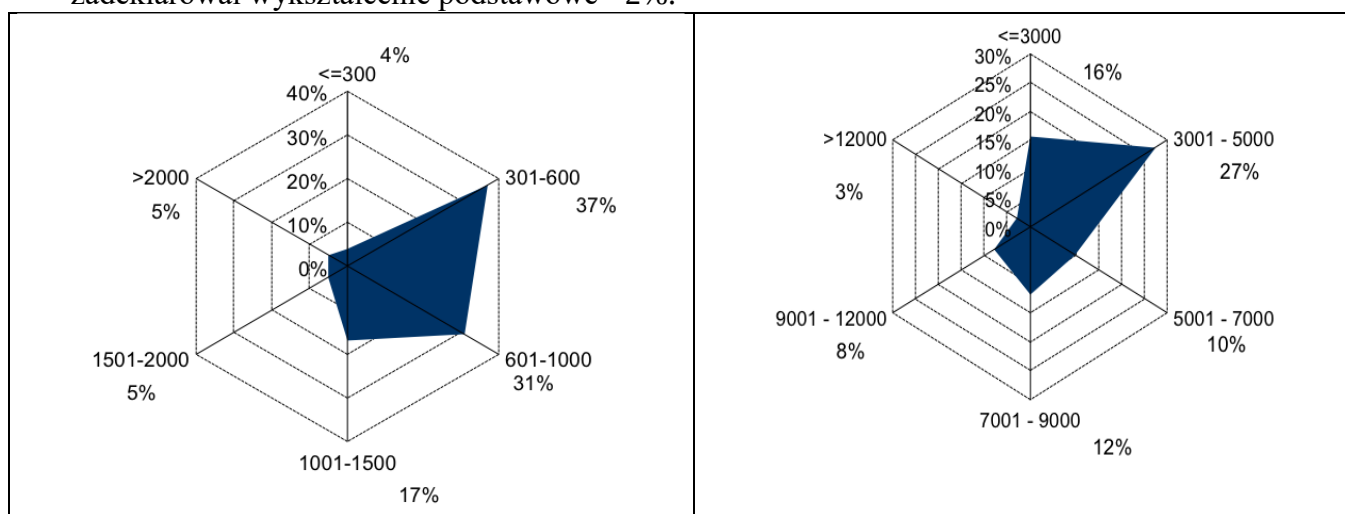
Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia jako osobne pomieszczenie, WC i łazienka raczej jako osobne pomieszczenia. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co może wiązać się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Komorniki

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Komorniki, 62% stanowiły kobiety, 38% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 35 do 44 lat (39%) oraz od 25 do 34 lat (po 24%). Grupy do 24 lat i 45-54 lat stanowiły po 10% badanych.
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 5% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 28% - średnie, zaś 66% - wyższe. Tylko niewielki odsetek ankietowanych zadeklarował wykształcenie podstawowe - 2%.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu

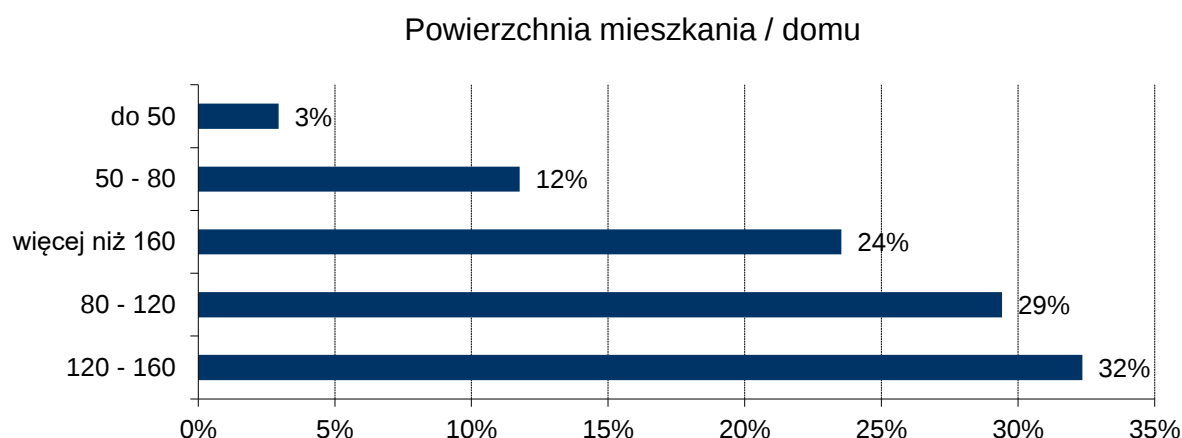
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (37%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Nieco mniej badanych (31%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 12% wskazało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 17% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się na poziomie 1000-1500 zł, a po 5% nawet przekraczającym 1500 zł lub 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (27%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę (16%) stanowiły osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają kwoty 3 tys. zł. Niewielka grupa respondentów (10%) wskazała, że miesięczne zarobki sięgają poziomu od 5 do 7 tys. zł. Wyższe zarobki: od 7 do 9 tys. zł wskazało 12% respondentów, od 9 do 12 tys. zł - 8%, a powyżej 12 tys. zł miesięcznie 3%.
- Ankietowani na terenie gminy Komorniki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 38% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 27% - funkcjonuje w ramach gospodarstw trzyosobowych. Jednocześnie zauważa się, że bardzo wysoki odsetek (24% ankietowanych) wskazało, że żyje w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej, a 2% - w gospodarstwie jednoosobowym.

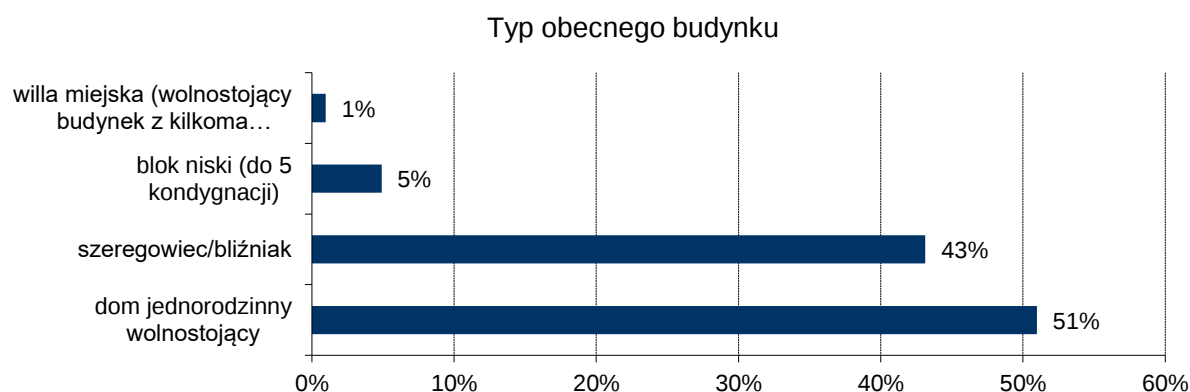
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. U 91% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zamieszkuje jedno mieszkanie. Dalsze 9% ankietowanych zadeklarowało, że ich mieszkanie/dom zamieszkuje dwa gospodarstwa domowe.
- 47% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.

I. Obecny stan zamieszkania

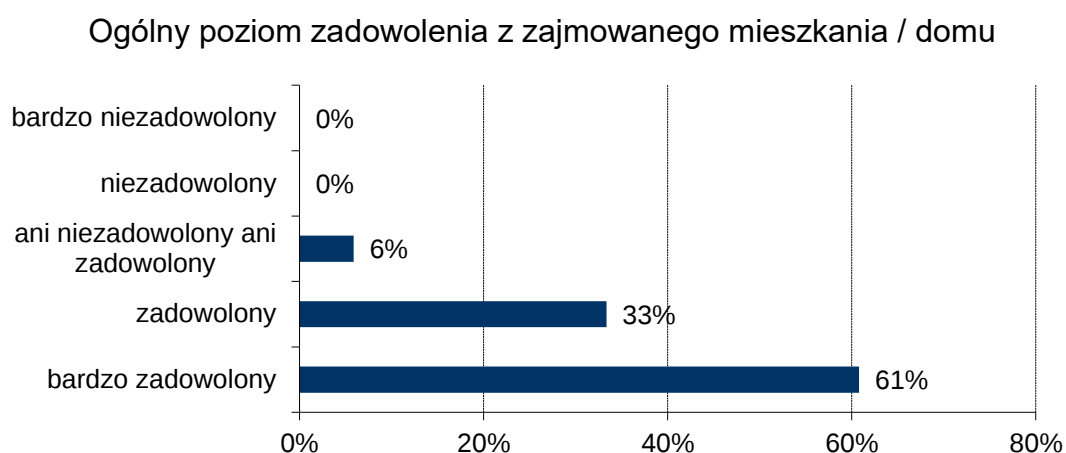
- Wśród respondentów z gminy Komorniki lekko przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy jednorodzinne (51%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 120 do 160 m² (32%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni do 50 m² (3%).



- 65% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: pełna własność z hipoteką (25%), współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny (2%) lub z takim wskazaniem (1%), użyczenie (1%), najem lub brak tytułu własności do zajmowanego lokalu (4%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w niewielkiej większości aneksy kuchenne (52%).
- Wśród ankietowanych największa grupa osób (37%) deklaruowała posiadanie kilku łazienek w lokalu. Wariant, w którym WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu wskazało 32% badanych. Kolejne 30% respondentów wskazało, że WC i łazienka stanowią osobne miejsca.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (81%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%), ale także bardziej tradycyjnych sposobów ogrzewania - pieców kaflowych (4%) i innych systemów ogrzewania (4%).
- Prawie wszyscy ankietowani (94%) wskazali, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 2% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. Brak gazu zadeklarowało 4% badanych.



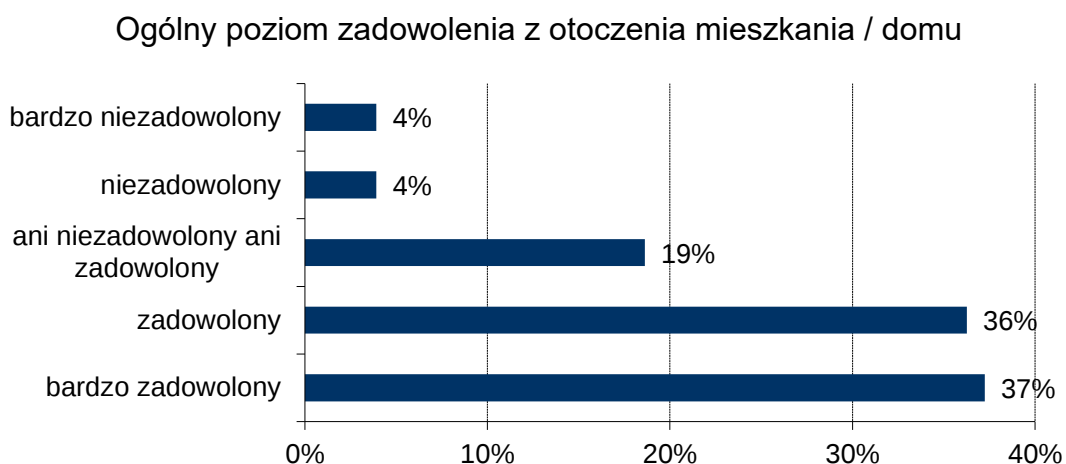
- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (51%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (43%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok niski (5%). Niewielki udział badanych (1%) zadeklarował zamieszkiwanie w willi miejskiej.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (87%). W 13% oceniono go jako przeciętny, w trakcie badania nie wylosowano budynków w złym stanie technicznym.



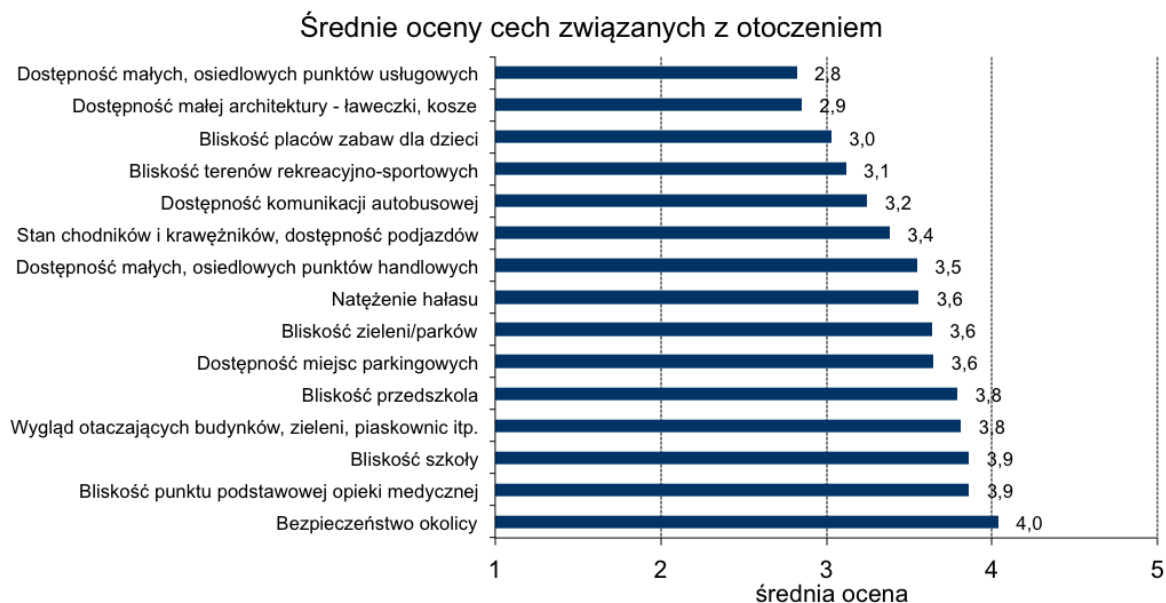
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - 33% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 61% duże zadowolenie.



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,6 (stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jeszcze jasność i układ pomieszczeń, niżej zaś ogrzewanie czy technologię wykonania budynku.



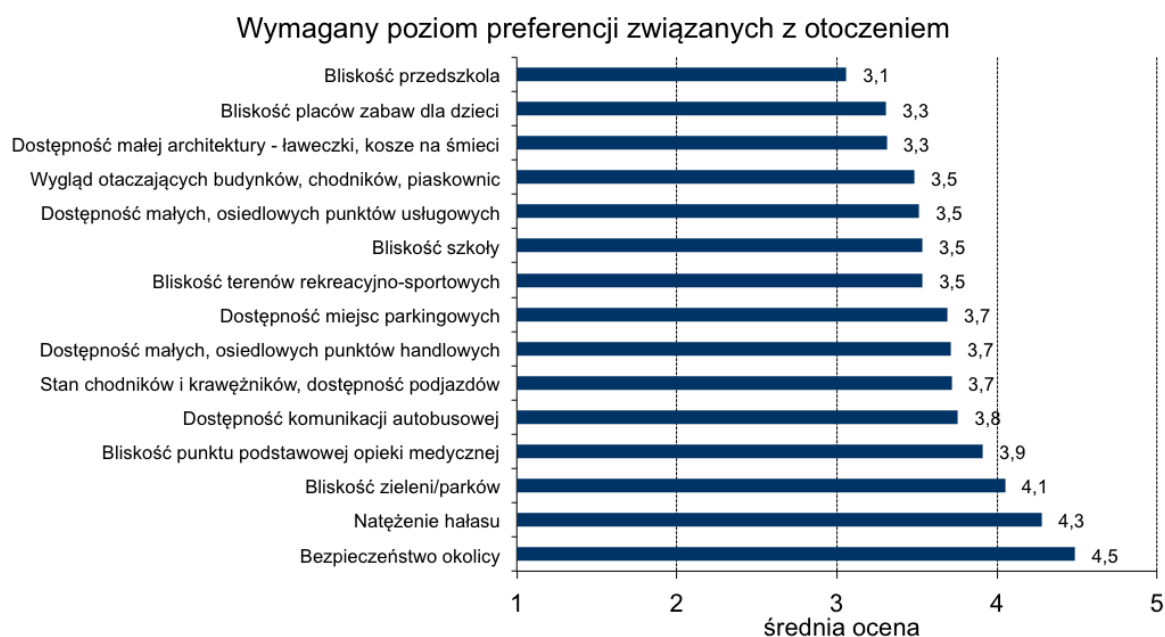
- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały wysokie zadowolenie (37%). Niewiele mniejszy (ale również wysoki) udział stanowią badani zadowoleni (36%). Jedynie kilka procent badanych wyraziło niezadowolenie lub wysokie niezadowolenie (po 4% ankietowanych).



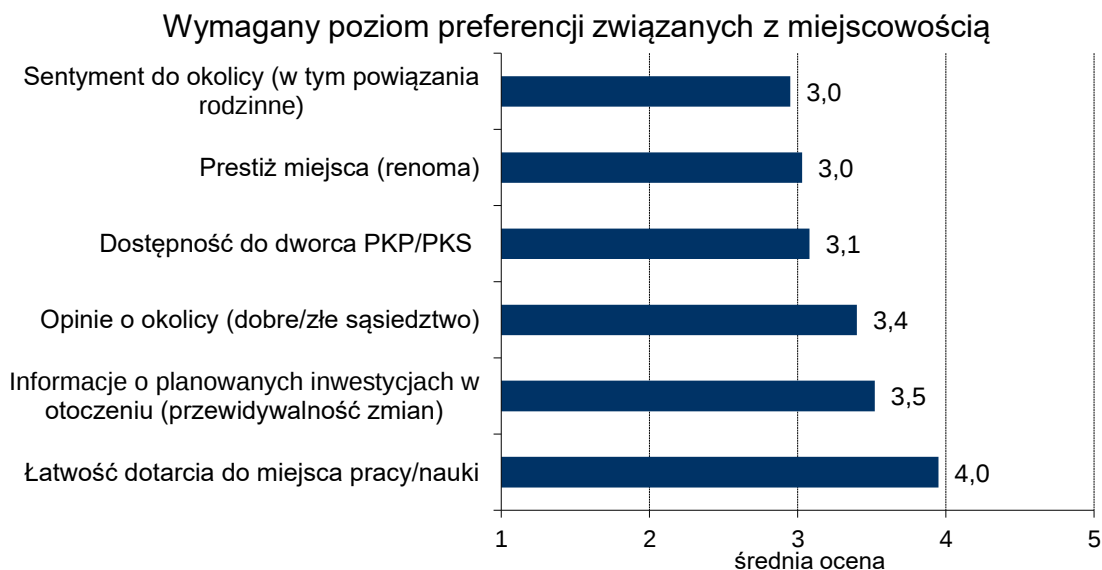
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,8 (dostępność punktów usługowych) a 4 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktu podstawowej opieki medycznej i szkoły. Gorzej zaś dostępność małej architektury, bliskość placów zabaw i terenów rekreacyjnych.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 68% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (10%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania (np. Naramowice, Umultowo, Krzesiny). Warto uwagi jest również to, że w przypadku zmiany miejsca zamieszkania 7% badanych wskazało, że nie zamierzałoby zamieszkać w Poznaniu, ani w miejscowościach zlokalizowanych niedaleko stolicy Wielkopolski.
- Wyposażenie nowego mieszkania/domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (67%). Kuchnię połączoną z pokojem w formie aneksu kuchennego wybrałoby 33% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (74%), dalsze 17% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a 9% - inny rodzaj ogrzewania (w tym 4% badanych wskazała na chęć korzystania z pieców np. kaflowych).
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 40% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Wariant w którym występuje kilka łazienek w lokalu wybrałoby 39% ankietowanych. Na ich połączenie zdecydowałoby się 22% osób.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (94%). Warto dodać, że tylko 6% ankietowanych nie chciałoby korzystać z gazu w swoim nowym mieszkaniu.



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem/domem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; nieco wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania i budynku, ogrzewanie oraz technologia wykonania budynku.
- Przy wymaganych poziomie preferencji związanych z otoczeniem wartości są bardziej zbliżone do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu oraz bliskość zieleni i parków - można sądzić, że elementy te są bardziej ważne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,0, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki, informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz opinie o okolicy.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (66%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% ankietowanych.
- W związku z powyższym 62% respondentów nie planuje zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 9%, w najbliższych 1-2 latach - 5%, zaś do końca bieżącego roku - 3%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz gminy Komorniki, można powiedzieć, że opinie o zamieszkiwaniu Komornik są raczej pozytywne. Większość z ankietowanych (66%) nie wykazała potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, ku temu pogładowi skłoniło się kolejnych 13% badanych. Przeciwnego zdania jest 9% ankietowanych, przy czym pilnie potrzebę taką odczuwa 5% respondentów.

Jedną z ważniejszych rzeczy w obrazie gminy, z punktu widzenia zamieszkiwania jej, jest koszt utrzymania mieszkania/domu. Jeśli chodzi o Komorniki, to zdania respondentów są w tej materii podzielone. Dość duże są segmenty osób, które wskazują na koszty w granicach od 300 do 600 zł (37%) oraz od 600 do 1000 zł (31%), ale też 17% ankietowanych wskazało, że koszty pochłaniają kwotę 1000 do 1500 zł, a dalsze 10% - kwotę wyższą niż 1500 zł. Na tle innych gmin, można powiedzieć, że wydatki na mieszkanie są w Komornikach bardziej zróżnicowane.

Cechą charakterystyczną dla Komornik jest także większe zróżnicowanie ankietowanych pod względem miesięcznych dochodów dla gospodarstwa domowego. Największą grupę badanych stanowią osoby o miesięcznych dochodach na gospodarstwo w przedziale od 3 do 5 tys. zł (27%). Drugą co liczości grupę stanowią osoby z najniższymi dochodami (16%), ale już udział osób o dochodach przekraczających 7 tys. zł miesięcznie wyniósł 20%. To na tle

pozostałych gmin wysoki wskaźnik, na podstawie którego można przypuszczać, że w gminie mieszka duża grupa osób zamożnych.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Komorniki. Stosunkowo największą grupę ankietowanych stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (66%), drugą zaś osoby z wykształceniem średnim (28%). Tylko niewielka grupa osób cechuje się wykształceniem podstawowym lub zawodowym (zaledwie 7%). Takie rezultaty plasują Komorniki wśród gmin o najwyższym poziomie wykształcenia (obok Stęszewa czy Swarzędza).

Wartościowy materiał do przemysłów stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia ankietowanych oraz z ich preferencjami i wymaganiami. Analizując oceny elementów otoczenia uwagę zwraca fakt, że większość elementów oceniono średnio, niewiele powyżej noty przeciętnej. Pozytywnie ankietowani wyrazili się o bezpieczeństwie okolicy, dostępności punktów podstawowej opieki medycznej oraz szkoły. Trochę niższe oceny związane były z innymi elementami, najniższe zaś (poniżej przeciętnej) z dostępnością punktów usługowych oraz z dostępnością miejsc małej architektury (która stanowi problem w większości gmin).

Biorąc pod uwagę powyższe wydaje się naturalne, że działania władz lokalnych mogłyby zmierzać do rozwiązania tych kwestii, bowiem muszą być dość zauważalne, jako że odstają w ocenach od innych czynników.

Kolejne elementy, które mogą być istotne zarówno z punktu widzenia zapewnienia komfortu mieszkania osobom obecnym w gminie, jak i przyszłym, a także z punktu widzenia prowadzenia przez władze lokalne polityki rozwojowej, czy inwestycyjnej, wiążą się z wymaganiami (preferencjami) co do otoczenia oraz miejscowości.

I tak w pierwszym z przypadków - preferencji związanych z otoczeniem - naturalnie na pierwszy plan wysuwa się bezpieczeństwo okolicy. To czynnik, który powtarza się także w innych gminach. Podobnie zresztą jak potrzeba posiadania w niewielkiej odległości od domu punktu podstawowej opieki medycznej. Dla ankietowanych relatywnie bardziej ważne byłoby także niskie natężenie hałasu oraz możliwość korzystania z parków/zieleni.

Ostatni z elementów, pozwalający na relaks i regenerację sił, dość często pojawia się w różnego rodzaju badaniach, także w innych gminach można dostrzec znaczenie tego elementu. Natężenie hałasu jest natomiast czynnikiem wpływającym na odczuwany komfort zamieszkania, a co za tym idzie, jakość życia i może mieć negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców. Rozwiązania w tym zakresie wymagają głębszej analizy, często są związane z koniecznością poprawy polityki transportowej gminy.

Z punktu widzenia oczekiwań w stosunku do miejscowości czy władz lokalnych, ważne dla mieszkańców są takie czynniki jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy i nauki, opinia o okolicy oraz informowanie o planowanych inwestycjach w otoczeniu. Szczególnego podkreślenia wymaga ten ostatni element. Może być on bowiem elementem szerszej polityki informacyjnej, przynoszącej korzyści zarówno lokalnym władzom, jak i mieszkańcom. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazujących zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki (wówczas może być elementem polityki PR władz), z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, jeśli idzie o poczucie przewidywalności zmian. Daje to podstawę i lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych. Pierwszy z wymienionych czynników jest natomiast związany z dostępnością transportową gminy.

Na koniec warto odnieść się do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową, gdyby podejmowano próby np. budowy mieszkań. Należałoby wówczas odnieść się do pewnych preferencji wskazanych przez ankietowanych, zgodnie z którymi badani najchętniej mieszkaliby w lokalach z kuchnią jako osobnym pomieszczeniem, w lokalach gdzie WC i łazienki są traktowane osobno, z możliwością korzystania z gazu sieciowego i ogrzewania

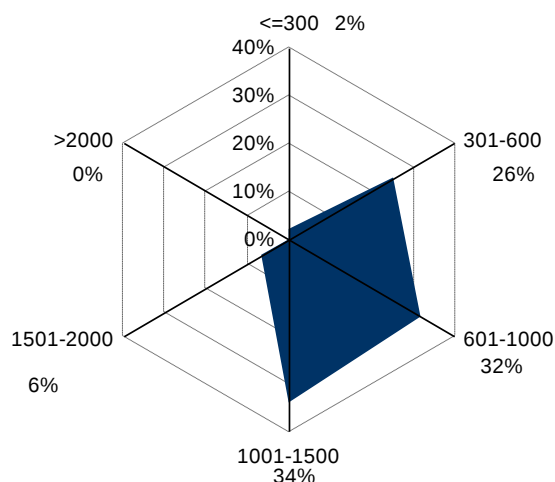
indywidualnego (choć 17% badanych wskazało na chęć korzystania z ogrzewania zbiorowego). W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 700 do ponad 900 m² (62% wskazań), co sugeruje nastawienie na budownictwo jednorodzinne lub szeregowe. Angażując się w ten segment działalności należy jednak wziąć pod uwagę możliwości potencjalnych nabywców na rynku nieruchomości - poza kosztem zakupu działki istnieją koszty procesu budowlanego.

Kostrzyn

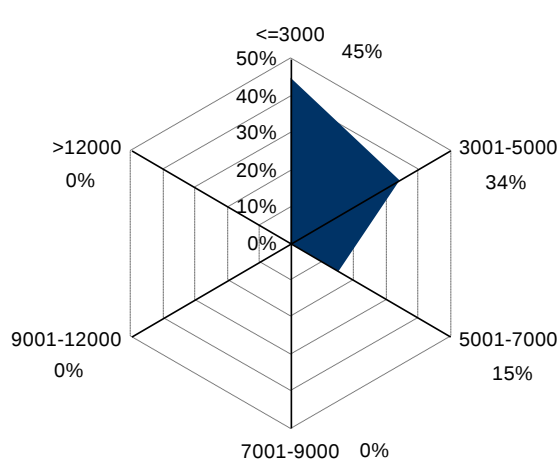
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Kostrzyn, 66% stanowiły kobiety, 34% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (34%) oraz od 45 do 59 lat (32%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku od 60 do 69 lat (23%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 43% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 30%- średnie, zaś 23% - wyższe. Tylko 4% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (34%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 1000 do 1500 zł. Nieco mniej badanych (32%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Dalsze 26% wskazało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 300 do 600 zł. Warto dodać, że 6% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1500 do 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (45%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Drugą co do liczności grupę (34%) stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się w przedziale od 3 do 5

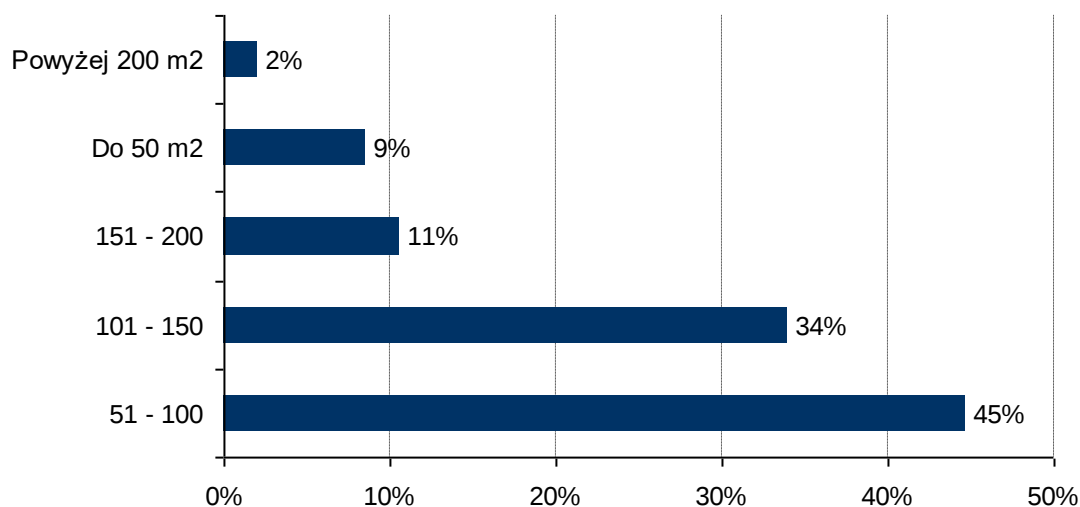
tys. zł. Pozostali ankietowani zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

- Ankietowani na terenie gminy Kostrzyn żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 30% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 26% - funkcjonuje w ramach gospodarstw trzyosobowych, a 23% w czteroosobowych. Tylko 2% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a aż 19% respondentów w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w gminie Kostrzyn zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 21% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Kostrzyn 100% osób ankietowanych zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa badanych (66%) zamieszkuje gminę od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (15%). Osoby, które stosunkowo od niedawna zamieszkują gminę (poniżej 5 lat) stanowią 11% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 31 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kostrzyn zdecydowana większość (89%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 2% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie - 70%. Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki jak: Pobiedziska (4%), Swarzędz (9%) oraz Poznań (6%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (11%).

I. Obecny stan zamieszkania

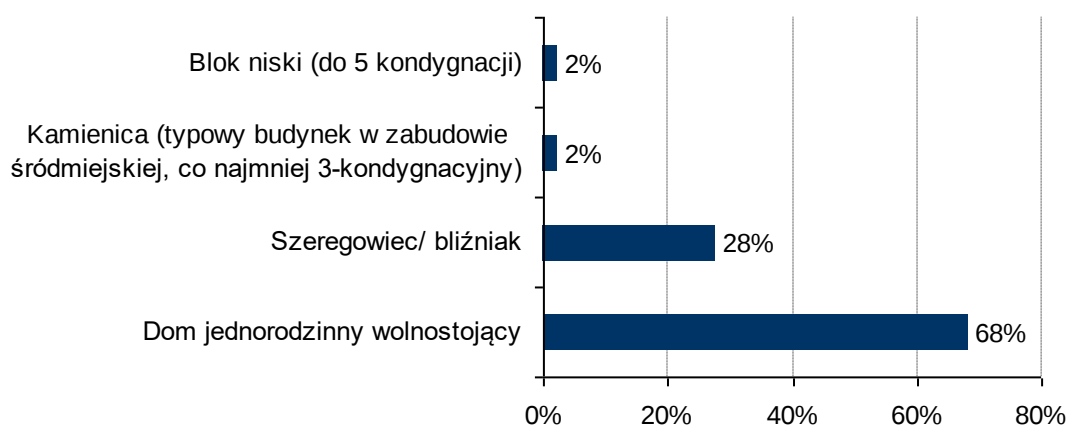
- Wśród respondentów z gminy Kostrzyn mieszkańcy domów stanowią 89%, zaś mieszkań 11%.
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (45%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni do powyżej 200 m² (2%).

Powierzchnia mieszkania / domu



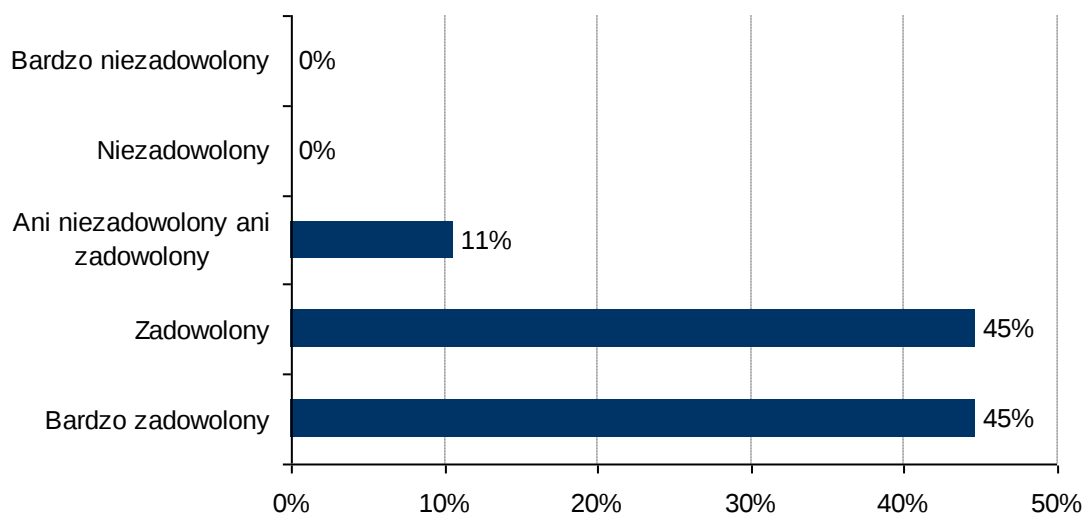
- Zdecydowana większość badanych (92%) deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: najem lub użyczenie (6%) oraz współwłasność lub brak własności (2%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnię jako osobne pomieszczenie (79%).
- Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania / domu w WC i łazienkę, wśród ankietowanych większość (66%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 34% badanych.
- Respondenci w zdecydowanej większości posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (96%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (2%), podobnie jak i innego, niestandardowego systemu grzewczego (2%).
- Nieco ponad 60% ankietowanych (62%) wskazało, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 36% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. U 2% badanych nie odnotowano posiadania gazu.

Typ obecnego budynku



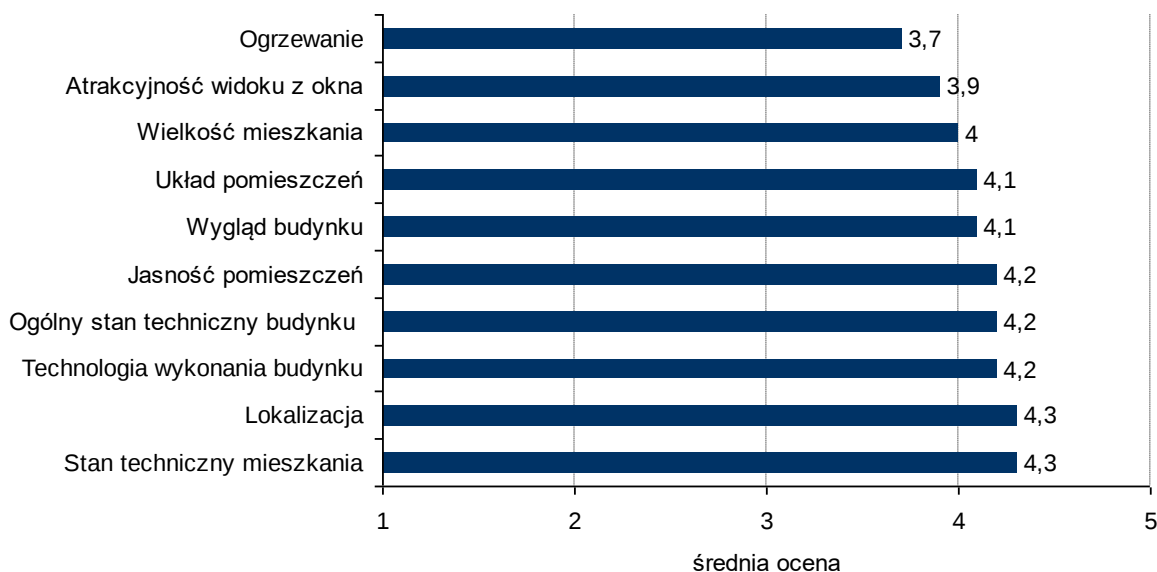
- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny wolnostojący (68%). Drugi w kolejności jest szeregowiec / bliźniak (28%), a następnie kamienica oraz blok niski (do 5 kondygnacji) - udział po 2% ogółu.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (75%). W 23% przypadków oceniono go jako przeciętny, a tylko co pięćdziesiąty budynek (2%) jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, można powiedzieć, że aż 90% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko co dziesiąty ankietowany miał ambiwalentne odczucia w tym zakresie. Co ciekawe, żadna z badanych osób nie wykazała niezadowolenia ze swojego obecnego mieszkania.

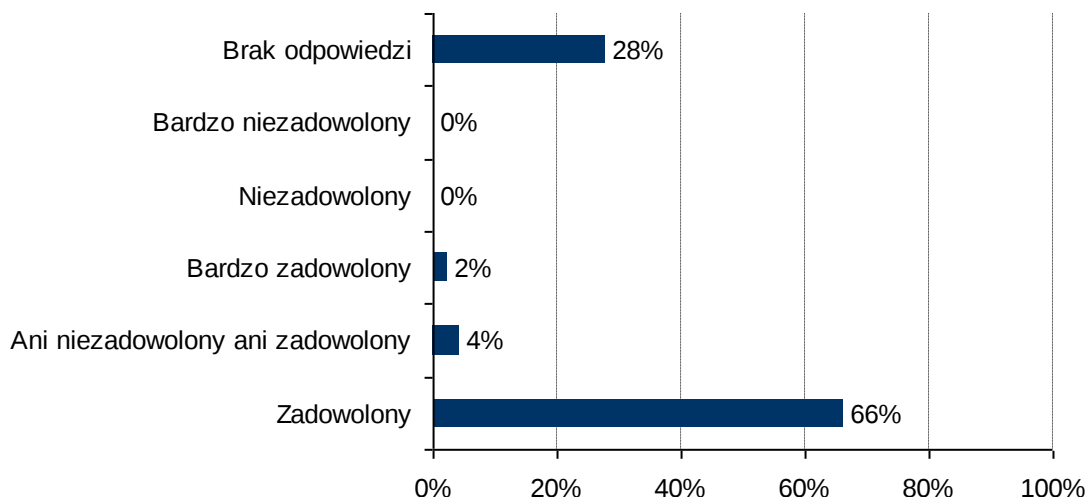
Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (ogrzewanie) a 4,3 (stan techniczny mieszkania oraz lokalizacja) w skali

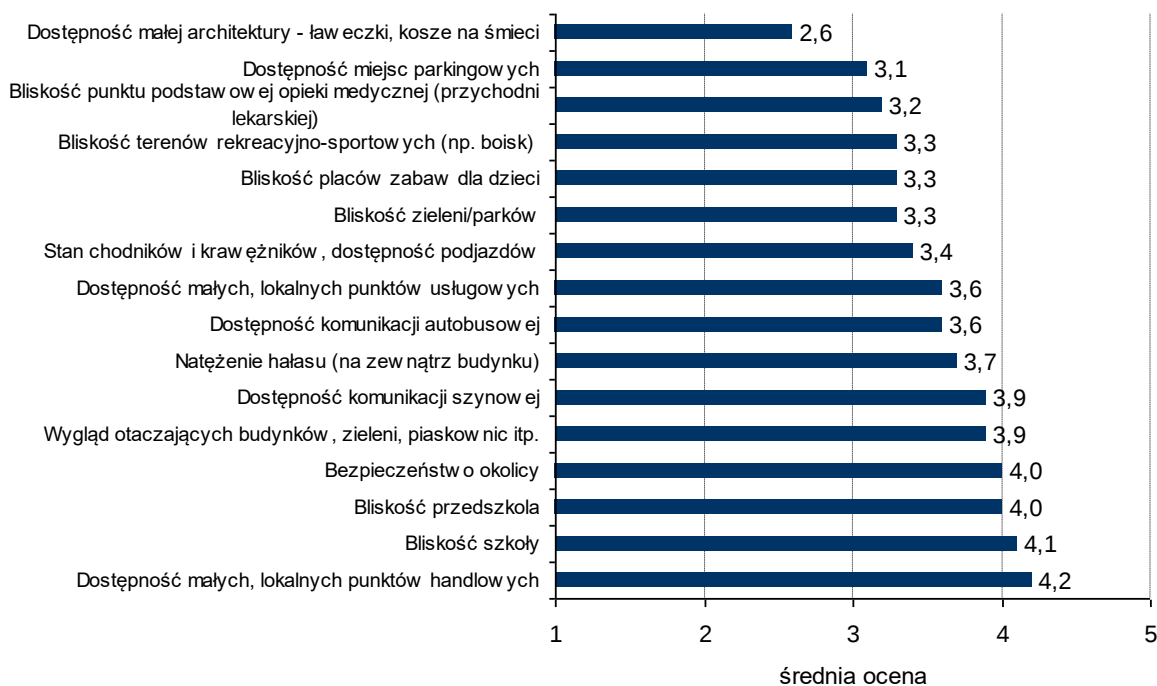
od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). W większości przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankietowani względnie wyżej oceniali także technologię wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku, jasność pomieszczeń.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (66%), a nawet bardzo zadowolone (2%). Tylko 4% badanych miało w tym względzie mieszane odczucia, zaś żadna z osób nie wskazała niezadowolenia. Dość duży udział stanowił brak odpowiedzi (28%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

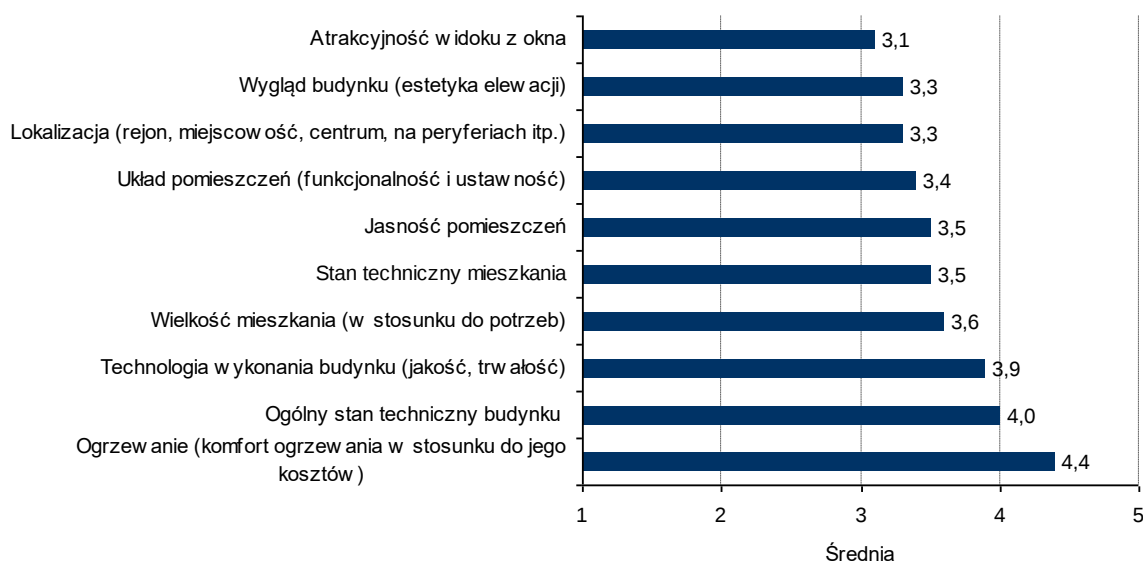


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,6 (dostępność małej architektury, ławeczek, koszu na śmieci) a 4,2 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych). Względnie wysoko oceniono także infrastrukturę edukacyjną - dostępność szkoły (4,1) i bliskość przedszkola (4,0), a także bezpieczeństwo okolicy. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością małej architektury, dostępność miejsc parkingowych, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej oraz terenów rekreacyjno-sportowych.

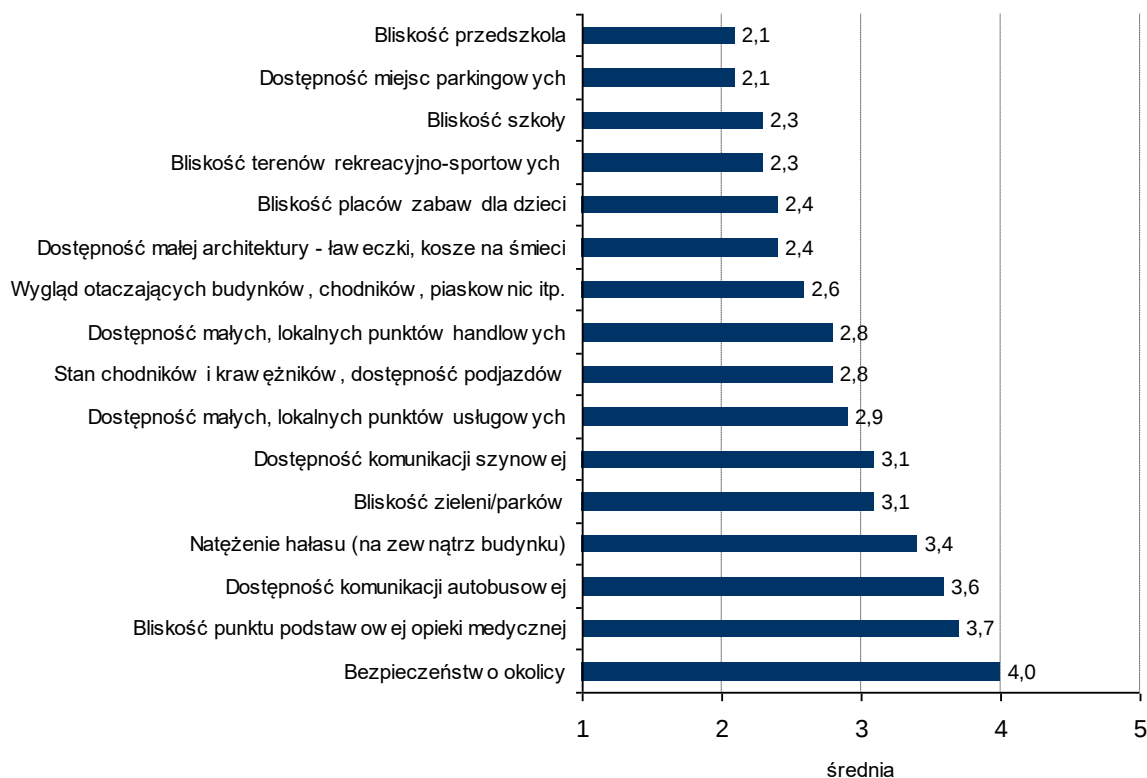
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 83% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsce, tylko 6% badanych wybrałoby Poznań, z czego po blisko 2% w ścisłym centrum, na poznańskich osiedlach mieszkaniowych lub peryferiach miasta. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 11% respondentów.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - ponad połowa ankietowanych (53%) wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia. Wybór aneksu kuchennego zadeklarowało 47% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%). Niewielki odsetek (4%) wskazał na centralne ogrzewanie zbiorowe, zaś 2% na inny system ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 51% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 47% osób. Niewielki odsetek (2%) wybrałby wariant z kilkoma łazienkami.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (94%). Pozostała grupa osób (6%) nie chciałaby gazu na wyposażeniu mieszkania.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

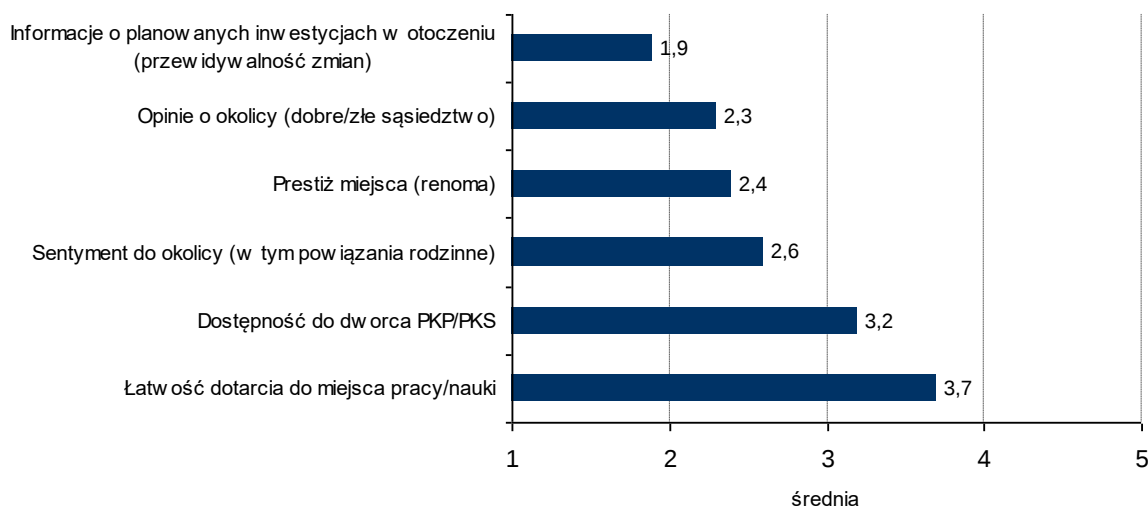


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów, ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania, technologia wykonania budynku (jego jakość i trwałość).
- Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem, respondenci nieco większe znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy, bliskości punktów opieki zdrowotnej oraz dostępności komunikacji autobusowej. Szczególnie warto zwrócić uwagę na element związany ze zdrowiem, przy wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania, cecha ta była relatywnie gorzej oceniana.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 1,9 do 3,7, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność do dworca PKP/PKS.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Zdecydowana większość z badanych osób w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (89%). Kolejne 4% ankietowanych również skłania się ku takiemu pogładowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest tylko 2% ankietowanych.
- W związku z powyższym aż 89% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 2%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Kostrzyn, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość (aż 89%) ankietowanych nie odczuwa potrzeby zmiany swojego miejsca zamieszkania. Tylko niewielki odsetek osób jest przeciwnego zdania, przy czym wydaje się, że potrzeba ta związana jest z innymi powodami niż sama gmina, bowiem większość z osób nie myśli o zmianie gminy na inną.

Jedne z ważniejszych elementów, które zwracają uwagę są: koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. Z przeprowadzonych analiz wynika, że ankietowani na terenie gminy ponoszą różne koszty związane z utrzymaniem mieszkania, przy czym największa grupa wskazała na przedział od 1000 do 1500 zł (34%). W porównaniu do innych gmin, rozkład wskazuje, że w gminie ankietowani ponoszą nieco wyższe koszty niż w innych. Co ciekawe, deklaracje badanych w zakresie miesięcznych dochodów, wskazują, że dominującą grupę stanowią osoby z dochodami nie przekraczającymi 3 tys. zł (45%). Pozostałe osoby wskazały, że ich gospodarstwa muszą utrzymywać się z dochodów w przedziale od 3 do 5 tys. zł (34%) oraz od 5 do 7 tys. zł (15%). W porównaniu do innych

gmin uwagę należy zwrócić także na fakt, że żaden z ankietowanych nie wskazał dochodów wyższych od 7 tys. zł (w innych gminach zidentyfikowano takich respondentów).

Szczególną uwagę zwraca fakt, że zdecydowana większość ankietowanych zamieszkuje gminę od ponad 25 lat (średnia 31 lat) - taki czas wskazało 66% badanych i na tle pozostałych gmin wskaźnik ten należy do wyższych. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat, wyniósł 11%, co nie jest najwyższym wynikiem wśród pozostałych gmin.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z gminy Kostrzyn. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (43%) oraz średnim (30%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest średni. Być może warto byłoby w tym zakresie przemyśleć pewne działania, których celem byłyby poprawa w tym obszarze, np. przyciągnięcie do miejscowości osób z wyższym wykształceniem.

Cennym materiałem do przemyśleń są rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości u ankietowanych. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że pozytywnie oceniane są takie elementy jak: dostępność małych, lokalnych punktów handlowych, bliskość szkoły, przedszkola, bezpieczeństwo okolicy, dostępność komunikacji szynowej. W zasadzie można powiedzieć, że większość z czynników oceniana jest na poziomie wyższym od przeciętnej (co nie oznacza, że nie należy poprawiać otaczającej rzeczywistości), tylko nieliczne na poziomie zbliżonym do wartości średniej (dostępność miejsc parkingowych, bliskość punktów opieki medycznej, bliskość placów zabaw dla dzieci, obiektów sportowych oraz zieleni). Jeden z czynników oceniono zaś negatywnie - dostępność małej architektury, tzn. takich elementów jak ławeczki czy kosze na śmieci. Warto zauważyć, że jest to element będący słabą stroną wielu gmin. Należy mieć świadomość, że są to elementy ważne dla lokalnej społeczności, pozwalają na zawiązywanie relacji społecznych i utrzymywanie ich. Być może warto byłoby przyrzeć się temu problemowi i ocenić możliwości poprawy w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Wydaje się, że naturalne jest to, że ankietowani wyżej cenią sobie bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, dostępność komunikacji autobusowej, ciszę oraz zieleń/ parki. Pierwsze dwa z elementów dają podstawę do zapewnienia sobie i bliskim bezpieczeństwa, również na wypadek choroby; dostępność komunikacji zabezpiecza dotarcie do ważnych dla badanych miejsc (praca, szkoła), co zresztą uwidacznia się w ocenach związanych z ważnością i łatwością dotarcia do miejsca pracy /nauki. Cisza zaś i zieleń pozwalają na regenerację sił i odpoczynek.

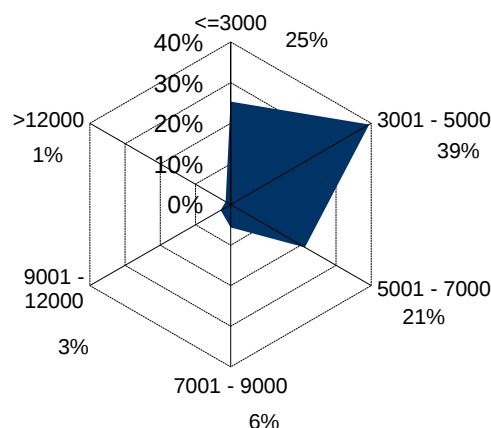
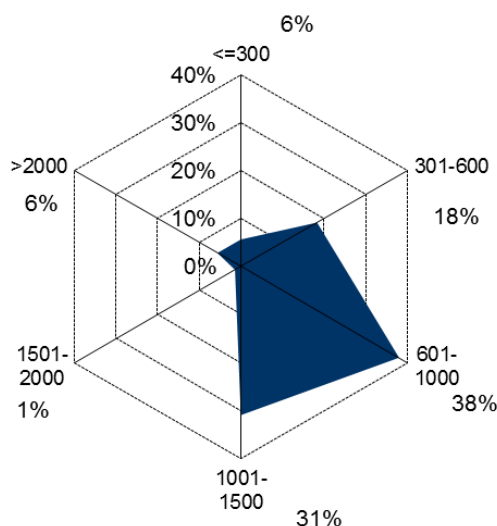
Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia raczej jako osobne pomieszczenie (choć odpowiedzi są podzielone), WC i łazienka raczej jako osobne pomieszczenia (choć i tu ankietowani nieznacznie przychylają się ku temu wariantowi). W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co może wiązać się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Kórnik

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Kórnik, 61% stanowiły kobiety, 39% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku 25-34 lata (32%) oraz 55-64 lata (18%). Dość liczne były także grupy wiekowe 45-54 lata (17%) i 35-44 lata (16%). Społeczność lokalna obfituje w ludzi młodych.
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 59% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie, wyższe i zawodowe zaś – po 20%. Żadna spośród badanych osób nie wskazała na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu

Zarobki gospodarstwa domowego

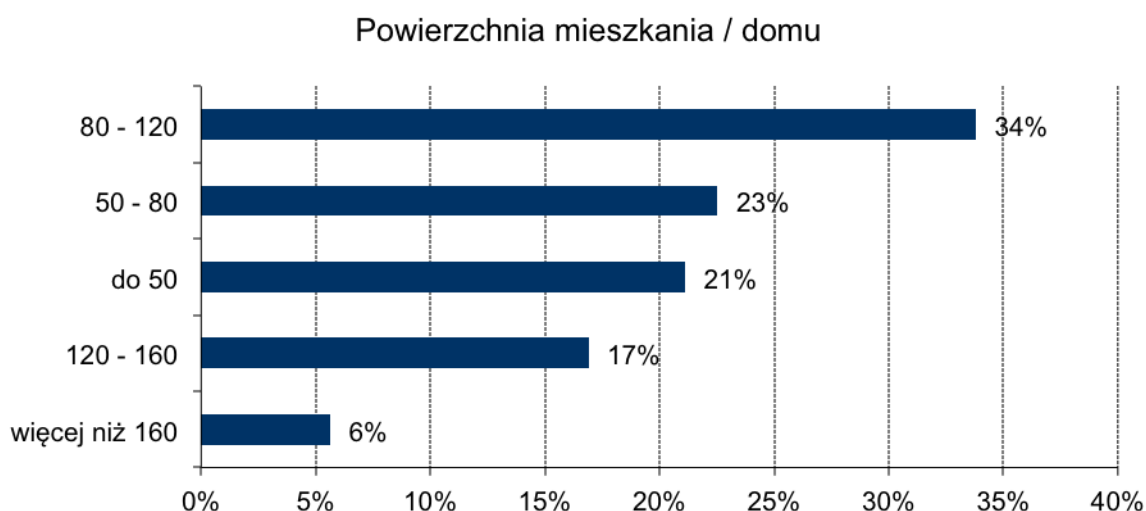
- Największa grupa ankietowanych (38%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Niemal co trzeci badany (31%) wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 1000 do 1500 zł. Tylko 24% respondentów wydawało poniżej 600 zł (18% od 300 do 600 zł, a 6% poniżej 300 zł). 6% badanych przeznacza powyżej 2000 zł na miesięczne utrzymanie mieszkania/domu. Generalnie, wydatki mieszkańców Kórnika, na tle innych gmin Metropolii Poznań, kształtują się na wysokim poziomie.
- W odniesieniu do zagadnienia zarobków gospodarstwa domowego wśród otrzymanych odpowiedzi największą grupę (39%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Co czwarty badany wskazał, że miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalszych 21% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 10% badanych wskazywało na zarobki wyższe od 7 tys. zł.
- Ankietowani na terenie gminy Kórnik żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 31% z nich funkcjonuje w pięcioosobowych lub bardziej licznych

gospodarstwach domowych, 27% w trzyosobowych, a 20% w czteroosobowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych. Z kolei 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 82% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Kórniku zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa (17%) lub trzy (1%) gospodarstwa domowe.
- 24% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Kórnik 62% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest grupa 4% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem na obszarze Metropolii Poznań – 87% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Metropolii Poznań, deklarowały Poznań jako docelowe miejsce zamieszkiwania (10%) w tym 7% wybrałoby tereny peryferyjne miasta Poznania, a 3% ściśle centrum Poznania, natomiast kolejne 3% badanych zamieszkałoby w innych, bardziej odległych miejscach, poza Metropolią Poznań (3%).

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Kórnik przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (59%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 80 do 120 m² (34%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 160 m² (6%).

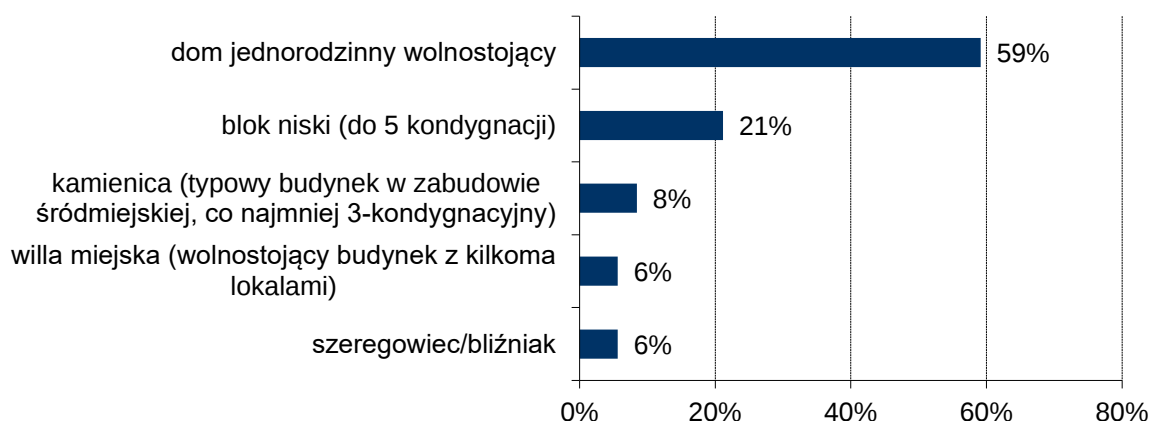


- 70% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem (11%),

spółdzielcze prawo do lokalu (3%). W przypadku 1% zasobów zdiagnozowano brak tytułu prawnego do domu/mieszkania.

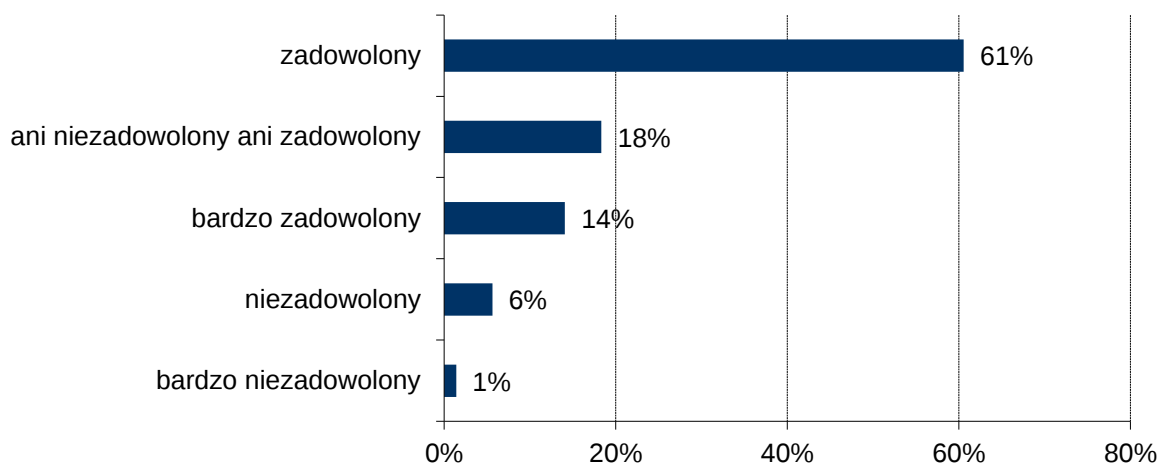
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnię jako osobne pomieszczenie (76%).
- Wśród ankietowanych większość (56%) deklaruwała, że WC i łazienka są w odrębnych pomieszczeniach. Wariant, w którym WC i łazienka występują wspólnie, wskazało 32% badanych. Kolejne 11% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (63%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (28%) lub inne (około 8%).
- Większość ankietowanych (89%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach dostępny jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% w miejscu zamieszkania wykorzystywany jest gaz z butli. 3% respondentów w ogóle nie dysponuje gazem.

Typ obecnego budynku



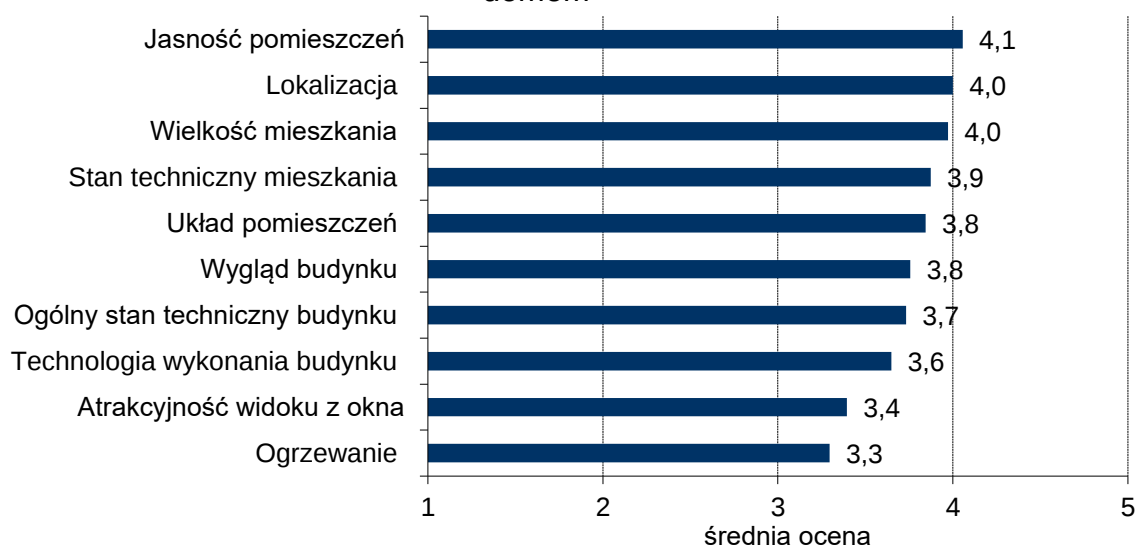
- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (59%). Drugi w kolejności jest blok niski (21%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje kamienica (8%). Dalsze miejsca zajmują: willa miejska (6%) i szeregowiec/bliźniak (6%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (58%). W 35% przypadków oceniono go jako przeciętny, a w 7% jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



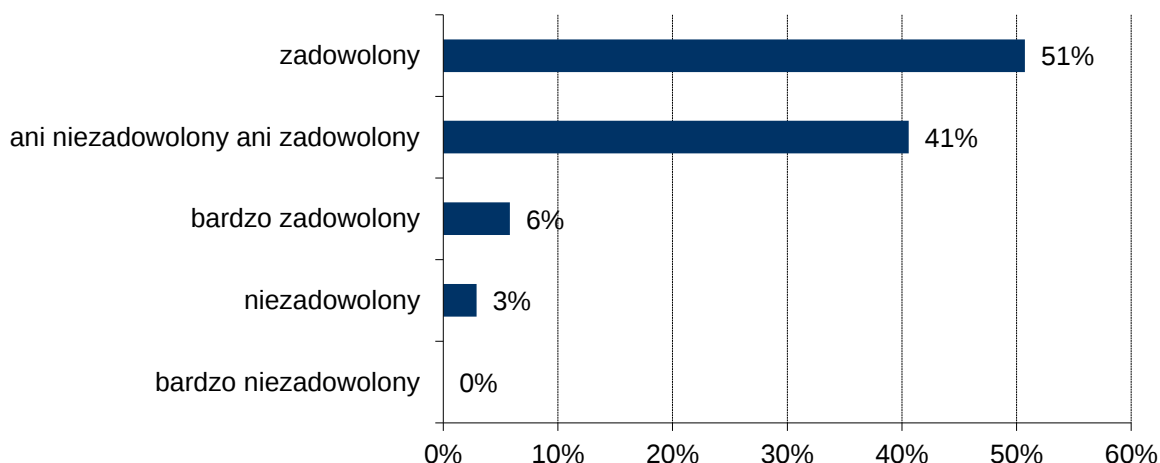
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 61% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 14% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



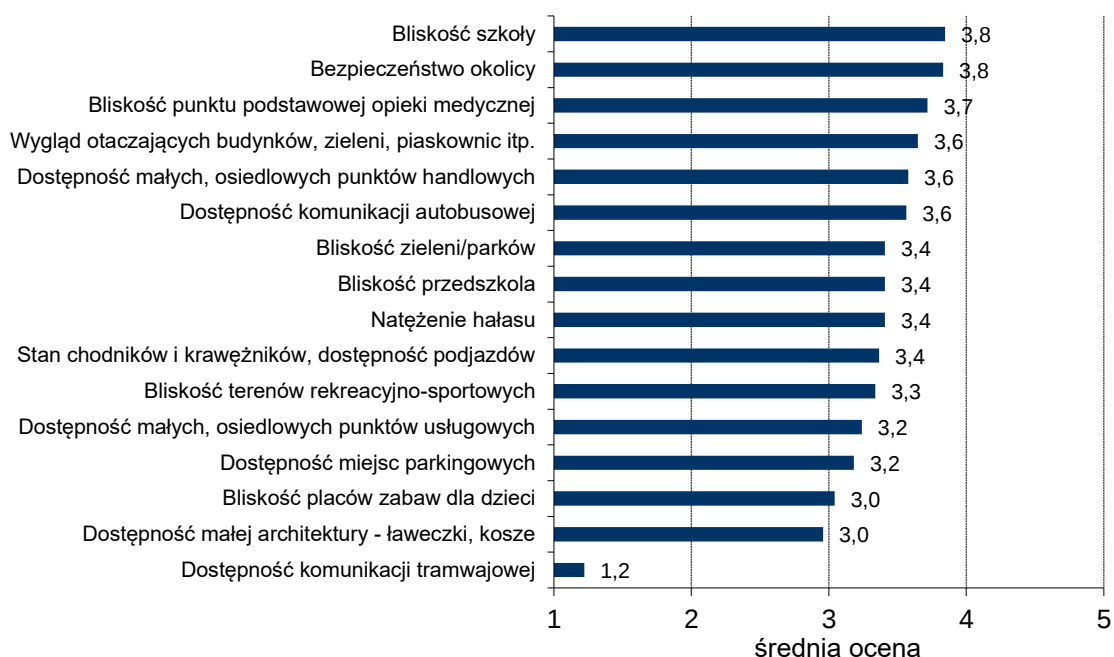
- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (ogrzewanie) a 4,0-4,1 (jasność pomieszczeń, lokalizacja, wielkość mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali także stan techniczny mieszkania, układ pomieszczeń i wygląd budynku.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (51%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (41%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



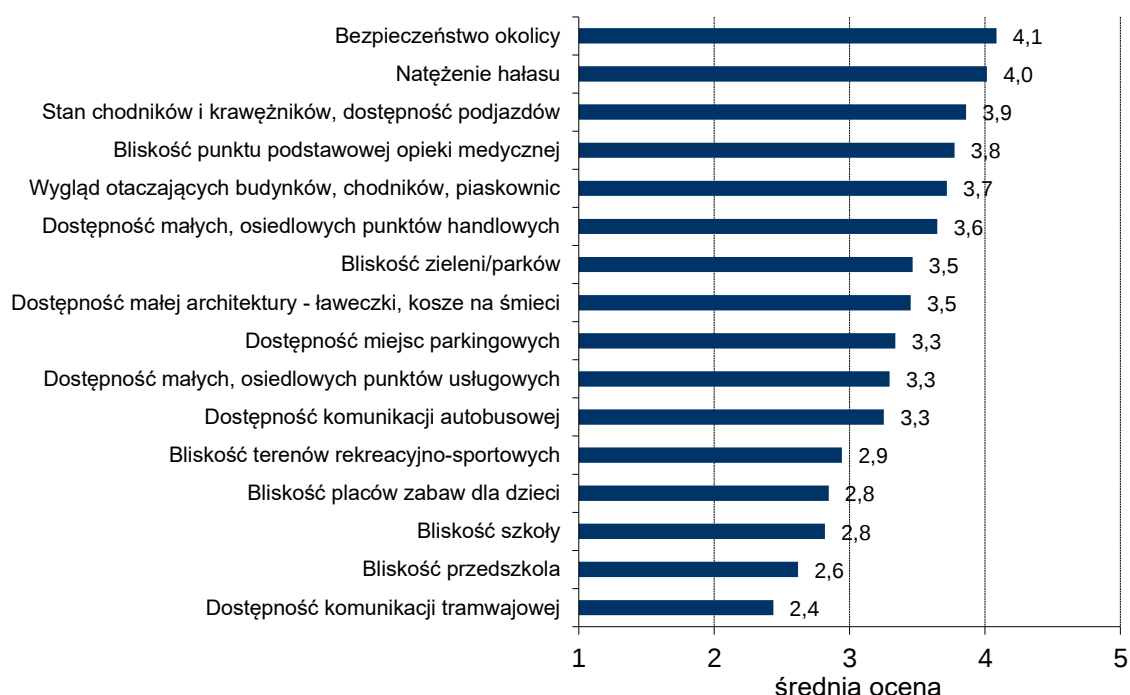
- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu wahają się między 3,0 (dostępność małej architektury oraz bliskość placów zabaw dla dzieci) a 3,8 (bliskość szkoły i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, wygląd otaczających budynków, dostępność małych, osiedlowych punktów handlowych, dostępność komunikacji autobusowej. Gorzej zaś dostępność miejsc parkingowych i małych, osiedlowych punktów usługowych. Skrajnie źle oceniono dostępność komunikacji tramwajowej (1,2) co jest skutkiem braku tego środka komunikacji w Kórniku.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 87% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (prawie 7%) wybrałby lokalizacje na peryferiach miasta Poznania. Blisko 3% respondentów zamieszkałoby w ścisłym centrum Poznania, a kolejne prawie 3% - poza Metropolią Poznań.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (83%), aneks kuchenny wybrałoby 17% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (69%), dalsze 30% - centralne ogrzewanie zbiorowe, 1% - inne,
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 78% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 4% osób, natomiast 16% zbadanych osób życzyłoby sobie mieć kilka łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (97%). Około 2% zbadanych osób nie chciałoby w ogóle posiadać dostępu do gazu.

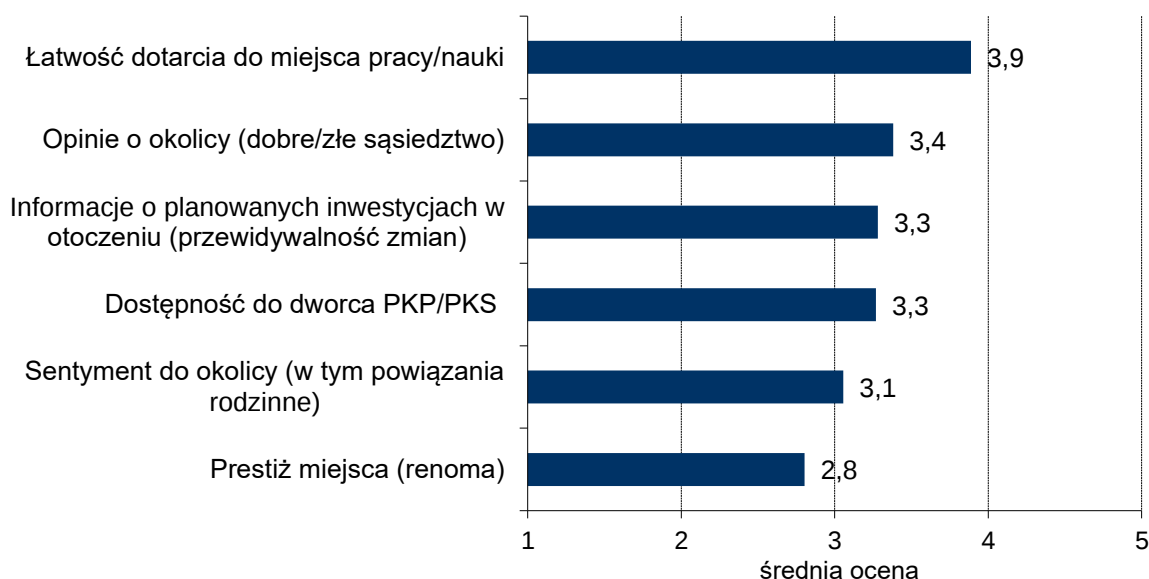


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,2 do 4,1 w skali od 1 do 5); relatywnie wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku. Najniżej oceniano kwestię widoku z okna.
- Podobną sytuację zauważa się przy wymaganiach poziomach preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,4 do 4,1). Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, stan chodników, i krawężników (dostępność podjazdów) - można sądzić, że elementy te są ważne dla respondentów.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,8 do 3,9, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się kwestia łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (62%). Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 4% ankietowanych.
- W związku z powyższym 48% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (34%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 11%, w najbliższych 1-2 latach – blisko 6%. Oznacza to relatywnie niską stabilność planów zamieszkiwania mieszkańców gminy Kórnik. Ich skłonność do myślenia o zmianie miejsca zamieszkania jest duża (52% respondentów), przy czym plany te konkretyzuje w perspektywie 5-letniej około 16% badanych. Uzyskano zatem obraz społeczeństwa lokalnego mobilnego, dynamicznego i rozwojowego.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Kórnik, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że na tle innych gmin Metropolii Poznań w Kórniku relatywnie niewiele, bo 62% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Natomiast jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (87%) nie myślą o diametralnej zmianie lokalizacji – wybraliby gminy aglomeracji poznańskiej.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak relatywnie wysokie miesięczne koszty utrzymania mieszkania/domu przy przeciętnym poziomie dochodów mieszkańców. W gminie Kórnik, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nierzadko przekraczają 1000 zł (38% odpowiedzi). Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyraźnie niższe. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych w Kórniku ich dochody należą do dość wysokich. Aż 39% respondentów wskazała, że zarobki mieszczą się w granicach 3-5 tys. zł, a dalsze 21%, że w granicach 5-7 tys. zł. Wynagrodzenia co czwartego mieszkańca gminy nie przekraczają 3 tys. zł.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Kórnik. Dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (59%), a wyraźnie mniejszą z wyższym i zawodowym (po 20%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wysoki.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z cechami: jasność pomieszczeń, lokalizacja i wielkość mieszkania. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dość dobrze – od 3,8 do 4,1 punktu. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą: należą do nich ogrzewanie i atrakcyjność widoku z okna. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie drugiego z wspomnianych elementów należy podjąć działania z poprawa estetyki otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami obiektów wielorodzinnych w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność transportu szynowego (ocena 1,2 (!) – przystanek kolejowy Kórnik jest położony de facto w miejscowości Dzieńmierowo, oddalony od Kórnika o około 4 km), dostępność małej architektury oraz bliskość placów zabaw dla dzieci, a zaraz za nimi dostępność małych osiedlowych punktów usługowych oraz dostępność miejsc parkingowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego (tu: kolejowego) oraz infrastruktury społecznej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, zwracali oni uwagę przede wszystkim na potrzebę łatwego dotarcia do miejsca pracy. W odniesieniu do pozostałych cech respondenci oceniali w sposób mniej wymagający.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że mogłyby one mieć powierzchnię od 700 do 900 m² (28% wskazań), ale także powyżej 900 m² (25% ankietowanych).

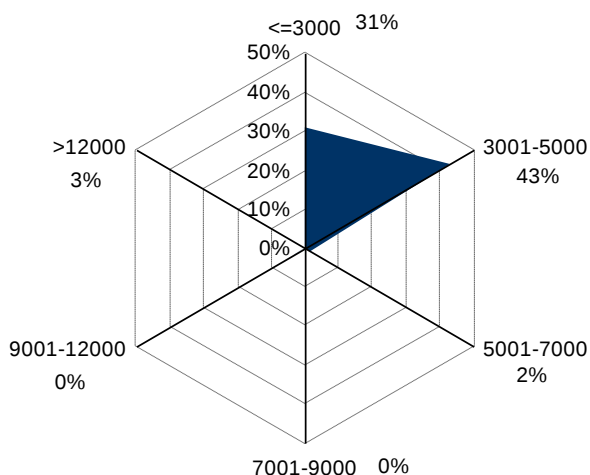
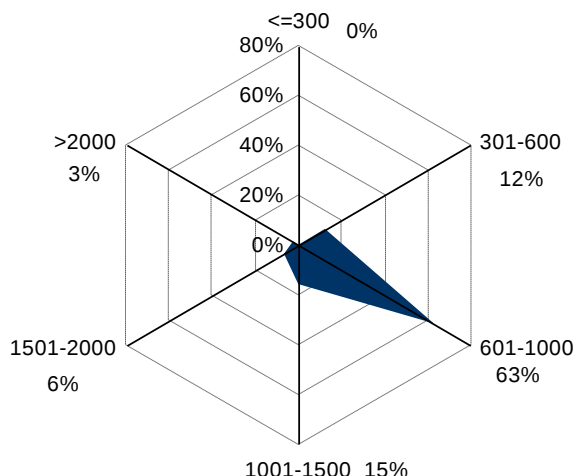
W przypadku gminy Kórnik mamy do czynienia z mieszkańcami w większości pozytywnie oceniającymi zamieszkiwanie w swojej gminie, natomiast jednocześnie większość z nich odczuwa potrzebę zmiany miejsca zamieszkiwania (przy czym jedynie 10% chce zmienić miejscowość na Poznań, a 3% - na tereny poza Metropolią Poznań). Zbadani obywatele gminy Kórnik charakteryzują się relatywnie wysokim poziomem wykształcenia i przeciętnymi zarobkami. Ponoszą dość wysokie wydatki na sferę mieszkaniową.

Luboń

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Luboń, 68% stanowiły kobiety, 32% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (40%) oraz od 45 do 59 lat (23%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku powyżej 70 lat (17%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 26% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 31%- średnie, zaś 39% - wyższe. Tylko 5% badanych potwierdziło wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu

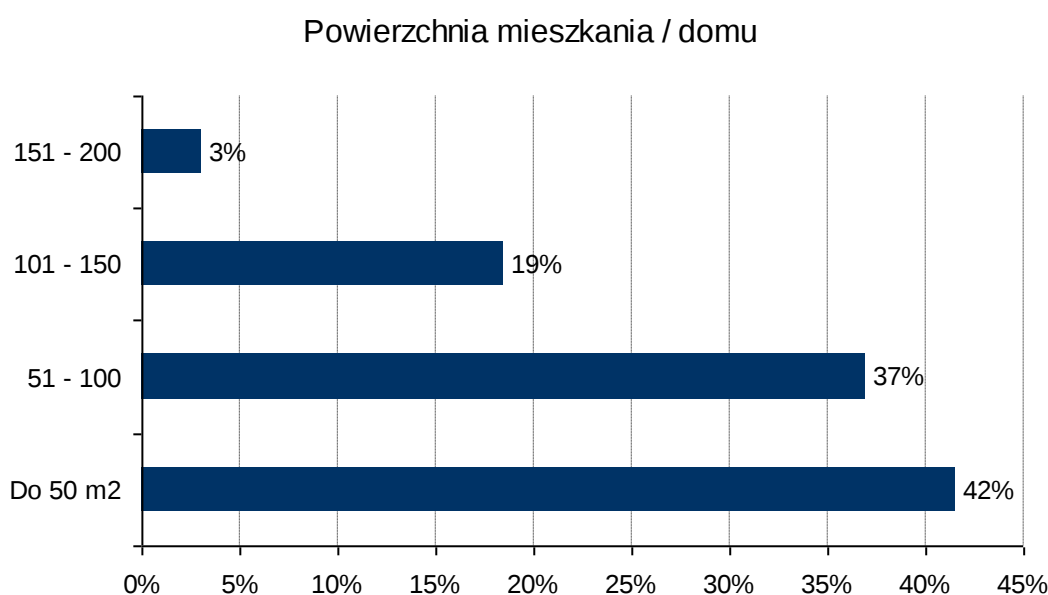
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (63%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Już znacznie mniej badanych (15%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 1000 do 1500 zł. Dalsze 12% wskazało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 300 do 600 zł. Warto dodać, że 6% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1500 do 2000 zł, a u 3% przekraczają kwotę 2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (43%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę (31%) stanowiły osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają 3 tys. zł. Pozostali ankietowani (2%) zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie oraz powyżej 12 tys. zł miesięcznie (3%).
- Ankietowani na terenie gminy Luboń żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 29% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 28% - funkcjonuje w ramach gospodarstw dwuosobowych, a 19% w trzyosobowych. Relatywnie dużo, bo 14% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a także 11% respondentów w tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. We wszystkich badanych przypadkach jedno gospodarstwo domowe w Luboniu zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 15% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Luboń 100% osób ankietowanych zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa badanych (29%) zamieszkuje gminę od ponad 25 lat, choć liczne są także osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (14%), od 10 do 15 lat (14%) oraz od 15 do 20 lat (również 14%). Osoby, które stosunkowo od niedawna zamieszkują gminę (poniżej 5 lat) stanowią aż 23% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 21 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Luboń zdecydowanie największa grupa (46%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca

zamieszkania, ale skrajnie przeciwnego zdania jest 12% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany zamieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie - 71%. Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia gminy, deklarowały takie kierunki jak: Komorniki (3%), Puszczykowo (11%) oraz Poznań (3%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (9%).

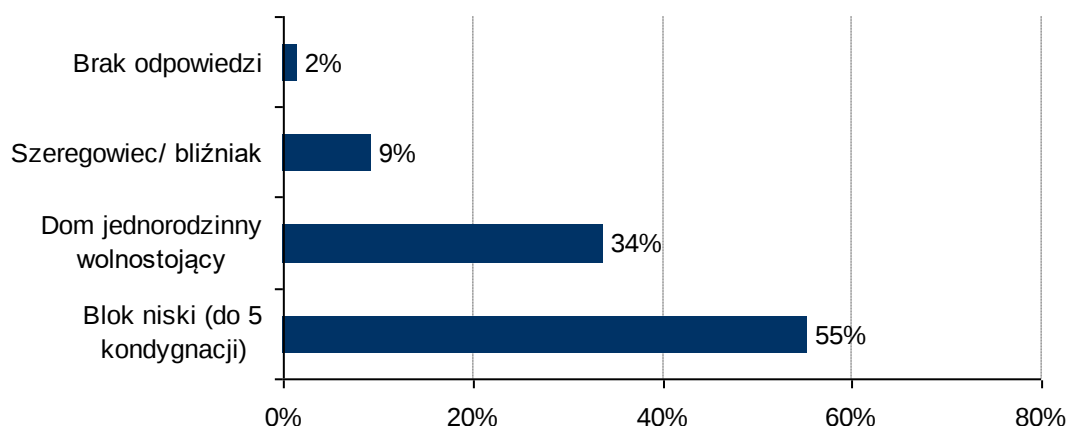
I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Luboń mieszkańcy domów stanowią 43%, zaś mieszkań 57%.
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni do 50 m² (42%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni od 151 do 200 m² (3%).



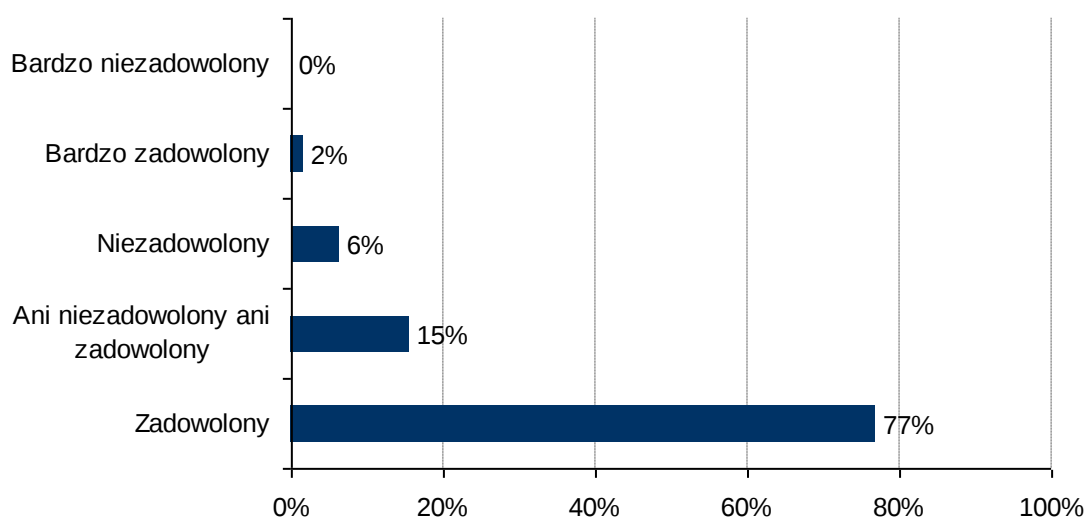
- Największą grupę badanych (42%) stanowią osoby deklarujące pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: pełna własność, ale z hipoteką (15%), spółdzielcze prawo do lokalu (25%), najem lub użyczenie (11%) oraz współwłasność lub brak własności (8%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (68%).
- Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania / domu w WC i łazienkę, wśród ankietowanych większość (79%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało tylko 3% badanych, natomiast 19% potwierdziło obecność kilku łazienek w mieszkaniu.
- Respondenci w większości posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (71%), liczna grupa posiada centralne ogrzewanie zbiorowe (28%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (2%).
- Zdecydowana większość ankietowanych (94%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 6% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.

Typ obecnego budynku



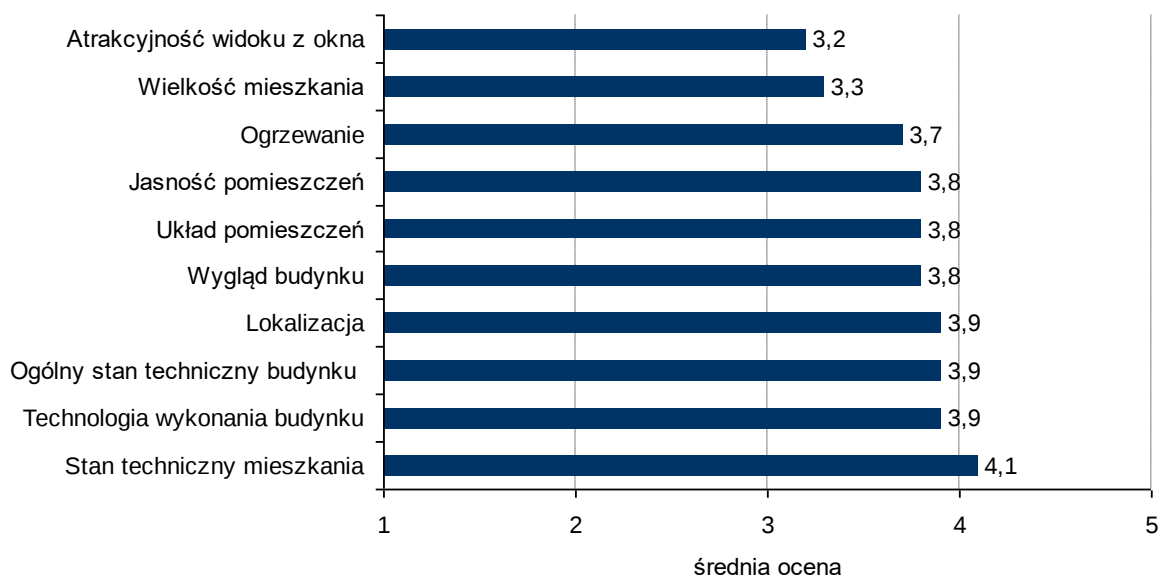
- Największa grupa badanych zamieszkuje niskie bloki (do 5 kondygnacji) - 55%. Drugą co do liczności grupę stanowią osoby w domach jednorodzinnych wolnostojących (34%). Co dziesiąty badany mieszka w szeregowcu / bliźniaku (9%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (62%). W 39% przypadków oceniono go jako przeciętny, nie odnotowano opinii złych o zamieszkiwanych budynkach.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



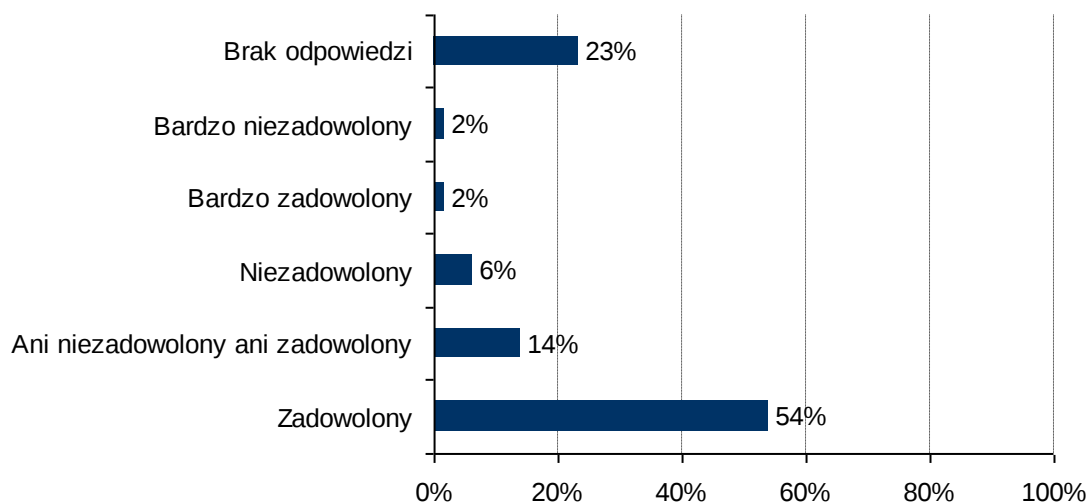
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, można powiedzieć, że aż 79% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko 15% ankietowanych miało ambiwalentne odczucia w tym zakresie, zaś dalsze 6% wykazało niezadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



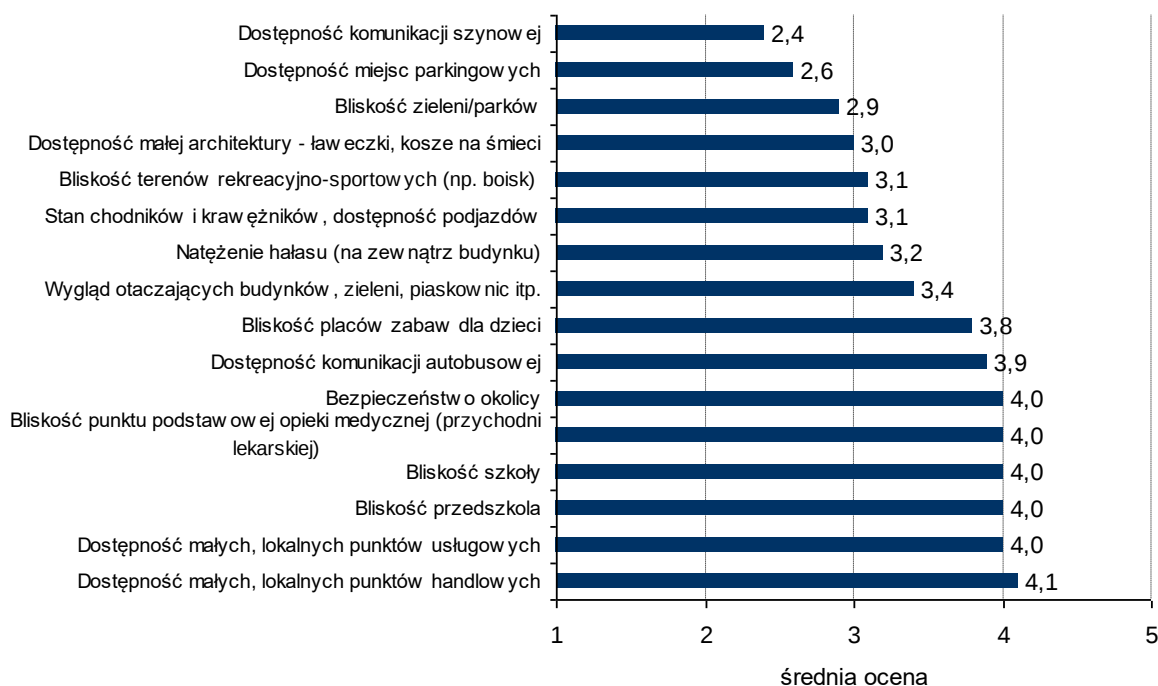
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,2 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,1 (stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). W większości przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankieterzy względnie wyżej oceniali także technologię wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku wraz z lokalizacją.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (54%), a nawet bardzo zadowolone (2%). Przeciwnego zdania jest 8% badanych, zaś 14% miało o w tym względzie mieszane odczucia. Dość duży udział stanowił brak odpowiedzi (23%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

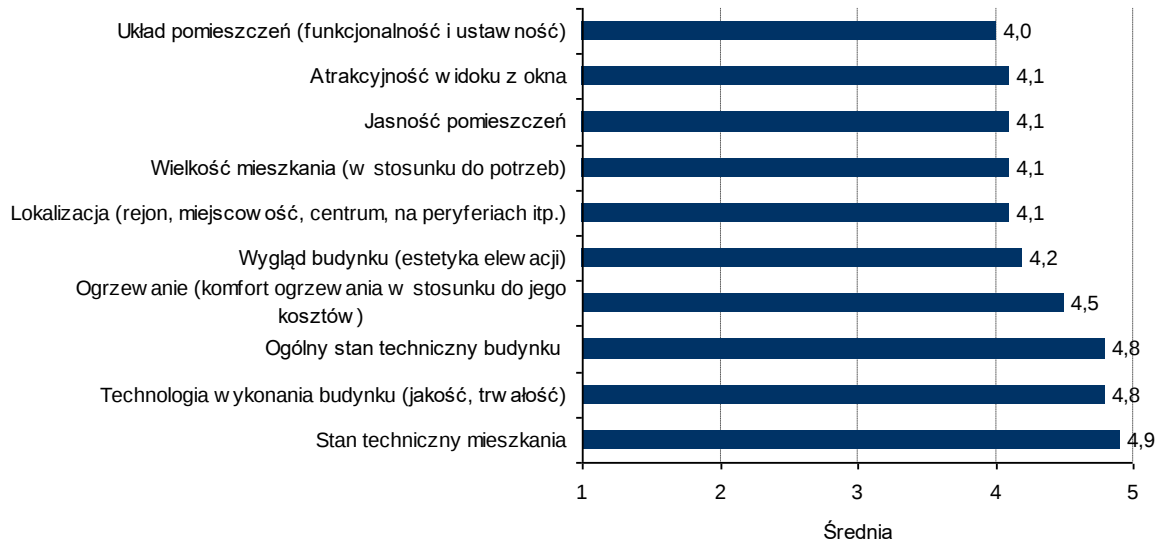


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem oscylują między 2,4 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych). Względnie wysoko oceniono także dostępność punktów usługowych oraz bliskość szkół, przedszkoli, punktów opieki medycznej. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością komunikacji szynowej, oceniono dostępność miejsc parkingowych, a także bliskość zieleni i parków.

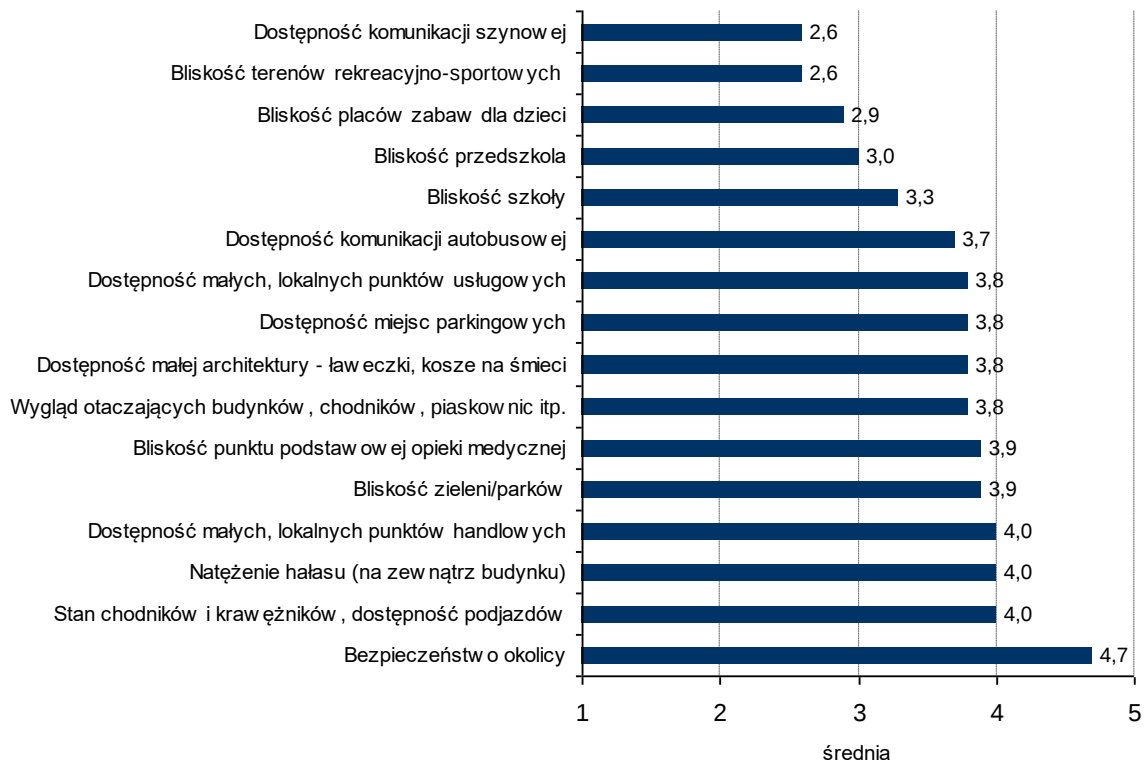
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 88% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, tylko 3% badanych wybrałoby Poznań - Śródmieście lub osiedla mieszkaniowe poza centrum miasta. Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 9% respondentów.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - ponad połowa ankietowanych (54%) wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego. Wybór opcji z osobną kuchnią zadeklarowało 46% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (92%). Niewielki odsetek (8%) wskazał na centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - tylko 3% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 57% osób. Dość duży odsetek (40%) wybrałby wariant z kilkoma łazienkami.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - prawie całość badanych (98%) wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy. Pozostała grupa osób zaakceptowałaby gaz w butlach na wyposażeniu mieszkania.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem



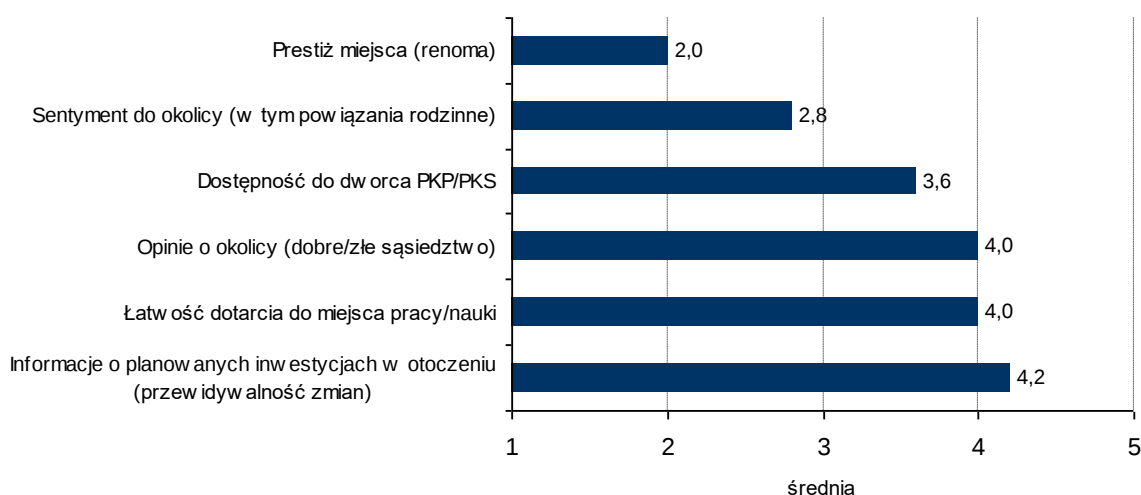
Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku oraz ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania.

- Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem, respondenci nieco większe znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy. Ale ważne są dla nich także: stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów, dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Szczególnie warto zwrócić uwagę na element związany z bliskością zieleni; przy wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania, cecha ta była relatywnie gorzej oceniona.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,0 do 4,2, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: informacja o planowanych inwestycjach w otoczeniu, a także łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz opinie o okolicy (sąsiedztwo).

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Blisko połowa badanych osób (46%) w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Kolejne 20% ankietowanych również skłania się ku takiemu pogładowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 17% ankietowanych.
- W związku z powyższym ponad połowa osób (60%) nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej, zaledwie 3% respondentów planuje taką operację w najbliższym roku.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz gminy Luboń, wyłaniający się z przeprowadzonych badań, można powiedzieć, że większość badanych osób jest raczej zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia, w związku z tym nie odczuwa wielkiej potrzeby do zmiany miejsca zamieszkania- 46% badanych wcale nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, dalsze 20% - skłania się ku temu pogładowi, choć już mniej stanowczo. Po przeciwnej stronie jest jednak 17% badanych, przy czym należy dodać, że większość odczuwających potrzebę zmiany miejsca zamieszkania, nie zmieniałaby gminy, a zatem zapewne decydują o tym czynniki, które można byłoby określić jako poza gminne, czy raczej osobiste.

Cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość ankietowanych wskazała, że koszty utrzymania mieszkania / domu oscylują w przedziale od 600 do 1000 zł (63% badanych). Są również i osoby, które ponoszą koszty wyższe (od 1000 do 1500 zł - 15% czy powyżej 1500 zł - 9%). W gminie dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi związanej z miesięcznymi dochodami gospodarstwa domowego. Wobec tego można powiedzieć, że największą część stanowią ankietowani z dochodami od 3 do 5 tys. zł (43%) oraz do 3 tys. zł (31%). Pojawiły się jednak i osoby, które zadeklarowały dochody na najwyższym z wyróżnionych poziomie - powyżej 12 tys. zł miesięcznie (3%), co pośród innych gmin jest rzadkie.

Charakterystyczne dla gminy jest także to, że co prawda największa grupa ankietowanych wskazała, że zamieszkuje na terenie gminy od ponad 25 lat (29%), ale jednocześnie odnotowano dość wysoki, także w porównaniu do innych gmin, odsetek tzw. nowych mieszkańców, a więc osób, które zamieszkują gminę w okresie poniżej 5 lat (23%). W rezultacie gmina zalicza się do gmin o relatywnie niższej średniej.

Z przeprowadzonych prac wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z terenu gminy Luboń. Największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem wyższym (39%), a następnie z wykształceniem średnim (31%). Można więc powiedzieć, że poziom wykształcenia jest dość wysoki, także na tle pozostałych gmin (Luboń jest pod tym kątem w czołówce).

Cennym materiałem do przemyśleń są rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości u ankietowanych. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że istnieje grupa czynników ocenianych pozytywnie, powyżej oceny przeciętnej. Są takie elementy jak: dostępność małych lokalnych punktów usługowych i handlowych, bliskość przedszkola, szkoły, punktów opieki medycznej czy bezpieczeństwo okolicy).

Można powiedzieć, że poniżej przeciętnej znajdują się oceny takich elementów jak: bliskość zieleni / parków, dostępność miejsc parkingowych czy dostępność komunikacji szynowej; przeciętnie zaś oceniono dostępność małej architektury, a więc dostępność ławeczek czy koszyków na śmieci czy stan chodników i krawężników oraz podjazdów (warto zauważyć, że jest to element będący słabą stroną wielu gmin). Część z wymienionych elementów zapewne mogłaby stać się przedmiotem diagnozy i ewentualnej poprawy. Kolejnym elementem wartym uwagi są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Naturalne wydaje się to, że ankietowani wysoko cenią sobie bezpieczeństwo okolicy - związane jest to z elementarnymi potrzebami ludzkimi. Warto jednak zaznaczyć, że wysoką ocenę pośród wymagań uzyskano w odniesieniu do wspomnianego wcześniej stanu chodników i krawężników oraz podjazdów. Sugeruje to, że mieszkańców w istocie dostrzegają ten problem i może być on do pewnego stopnia uciążliwy.

W przypadku wymagań związanych z miejscowością, który może być wiązany z prowadzoną przez lokalne władze polityką inwestycyjną, warto zwrócić uwagę na element do pewnego stopnia powtarzający się także u innych gmin, a mianowicie, że mieszkańcy odczuwają potrzebę informowania o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz chcą mieć zapewniony komfort dotarcia do miejsc pracy i nauki. O ile drugi z elementów nie budzi wątpliwości, o tyle w pierwszym z obszarów warto zwrócić uwagę na korzyści stosowania pozytywnej polityki informacyjnej, a związane jest to z korzyściami, zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenia polityki informacyjnej, a więc ukazujących zakres działalności władz, szczególnie jeśli jest on szeroki, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa, jeśli idzie o poczucie przewidywalności zmian. Daje to podstawę i lepsze warunki do podejmowania decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych.

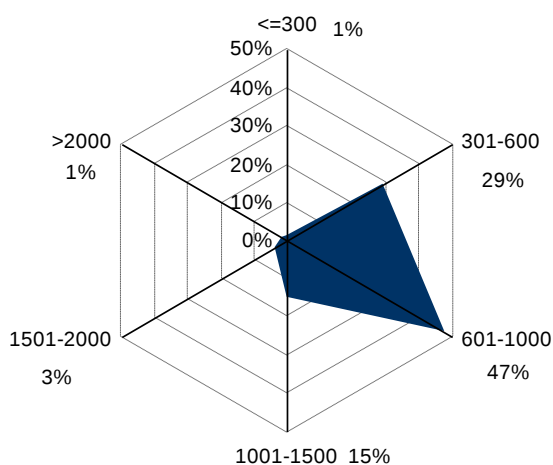
Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, kuchnia raczej w formie aneksu (choć odpowiedzi ankietowanych są tu podzielone), WC i łazienka traktowane łącznie. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m² względnie od 500 do 1000 m², co zapewne wiąże się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Mosina

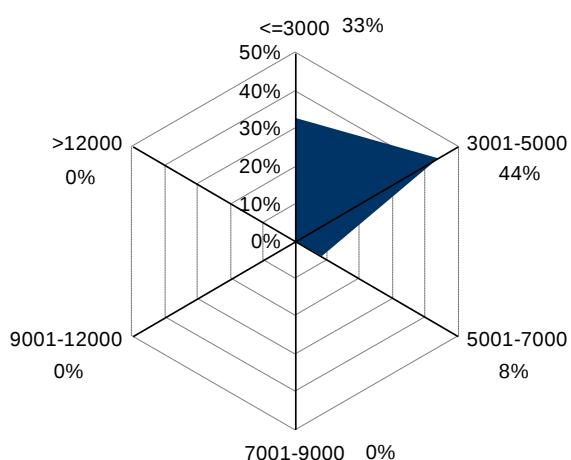
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Mosina, 71% stanowiły kobiety, 29% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (30%) oraz od 45 do 59 lat (27%). Dość liczna była także grupa badanych w wieku od 60 do 69 lat (20%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 25% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 38%- średnie, zaś 23% - wyższe. Zauważa się także relatywnie duży odsetek ankietowanych z wykształceniem podstawowym - 12%.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (47%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (29%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dalsze 15% wskazało, że kwoty te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł. Warto dodać, że 4% ankietowanych zadeklarowało, że wydatki te kształtują się na poziomie przekraczającym 1500 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (44%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się na poziomie od 3 do 5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę (33%) stanowiły osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają

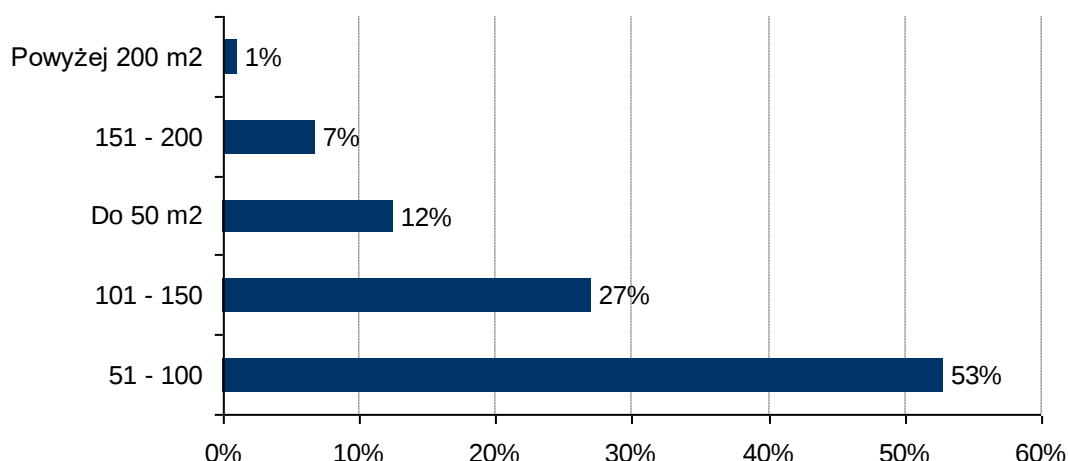
kwoty 3 tys. zł. Pozostali ankietowani (8%) zadeklarowali zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

- Ankietowani na terenie gminy Mosina żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - zgodnie z deklaracjami 24% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych. Dalsze 20% - funkcjonuje w ramach gospodarstw dwuosobowych. Jednocześnie zauważa się, że relatywnie wysoki odsetek (14% ankietowanych) wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe, a po 21% respondentów w gospodarstwach czteroosobowych oraz tzw. dużych gospodarstwach domowych, w których liczba osób wynosi 5 lub więcej.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. U 92% badanych uzyskano informację, że jedno gospodarstwo domowe w gminie zamieszkuje jedno mieszkanie. Dalsze 8% ankietowanych zadeklarowało, że ich mieszkanie / dom zamieszkują dwa gospodarstwa domowe.
- 8% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Mosina 97% osób ankietowanych zadeklarowało zamieszkiwanie stałe, a 3% - zamieszkiwanie czasowe. Warto dodać, że wśród badanych osób największa grupa respondentów (57%) zamieszkuje gminę od ponad 25 lat. Dość duży udział w grupie ankietowanych stanowiły też osoby, które zadeklarowały, że mieszkają w gminie od 5 do 10 lat (9%). Osoby, które stosunkowo od niedawna zamieszkują gminę (poniżej 5 lat) stanowią 11% ogółu respondentów. Średni czas zamieszkiwania w gminie wyniósł 34 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Mosina zdecydowana większość (84%) ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest zaledwie 1% badanych, choć 10% raczej skłania się ku takiej decyzji. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie - 53%. Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia gminy, deklarywały takie kierunki jak: Komorniki (1%), Kórnik (2%), Pobiedziska, Stęszew, Suchy Las, Swarzędz, Szamotuły, Śrem (po 1%), Tarnowo Podgórne (5%) oraz Poznań (9%), a także inne miejsca, poza Metropolią Poznań (16%).

I. Obecny stan zamieszkania

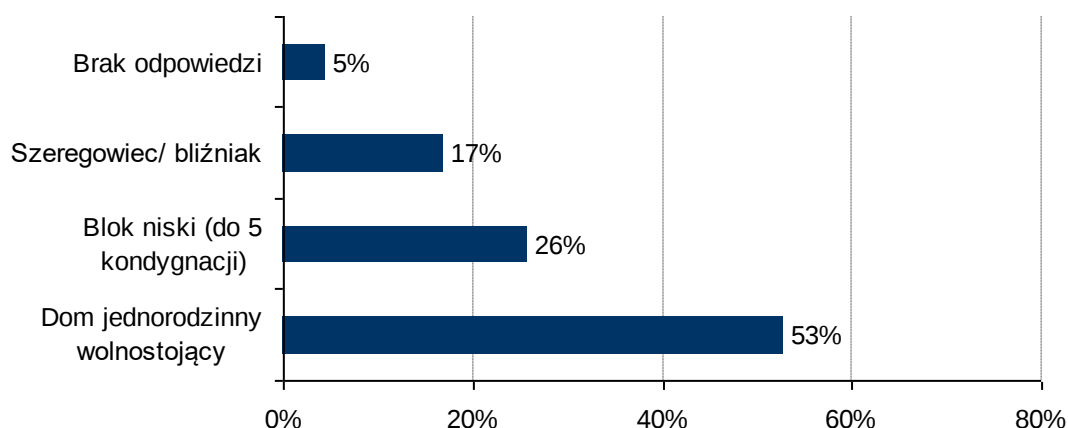
- Wśród respondentów z gminy Mosina mieszkańcy domów stanowią 73%, zaś mieszkań 27%.
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni do od 51 do 100 m² (53%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (1%).

Powierzchnia mieszkania / domu



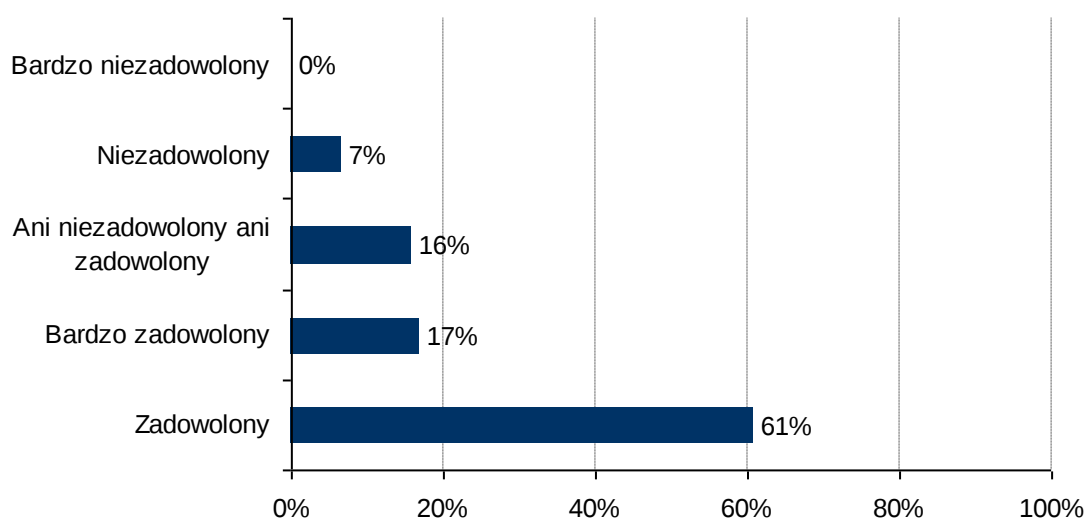
- Największą grupę badanych (63%) stanowią osoby deklarujące pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: pełna własność, ale z hipoteką (9%), mieszkanie społeczne, komunalne, socjalne (prydział) - 15%, najem lub użyczenie (6%) oraz współwłasność lub brak własności (8%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (85%).
- Z kolei w przypadku wyposażenia mieszkania / domu w WC i łazienkę, wśród ankietowanych większość (66%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 27% badanych, natomiast 5% potwierdziło obecność kilku łazienek w mieszkaniu. Warto tu dodać, że u 2% ankietowanych odnotowano brak WC lub łazienki w lokalu.
- Respondenci w większości posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (69%), liczna grupa posiada centralne ogrzewanie zbiorowe (27%). Niewielki odsetek badanych zadeklarował posiadanie pieca (np. kaflowego) w domu (5%).
- Blisko 40% ankietowanych (42%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. Podobny odsetek (39%) zadeklarował w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy. U co piątego respondenta potwierdzono brak gazu w domu.

Typ obecnego budynku



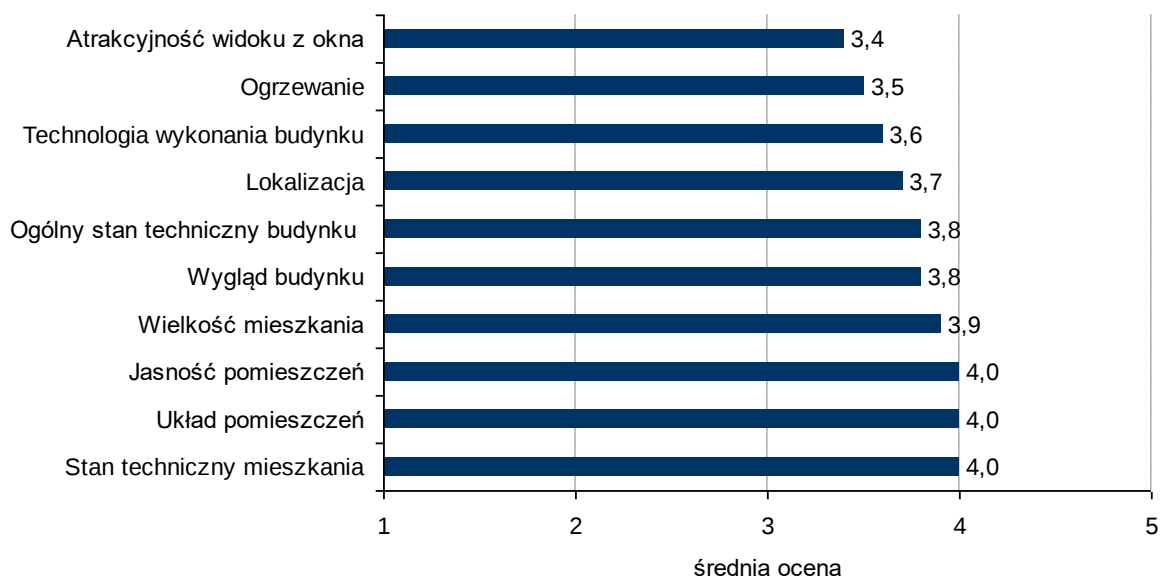
- Największa grupa badanych zamieszkuje w domach jednorodzinnych wolnostojących (53%). Drugą co do liczności grupę stanowią osoby z niskich bloki (do 5 kondygnacji) - 26%. Blisko co piąta badana osoba mieszka w szeregowcu/bliźniaku.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%). W 27% przypadków oceniono go jako przeciętny, zły stan odnotowano w 12% zamieszkiwanych budynkach.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



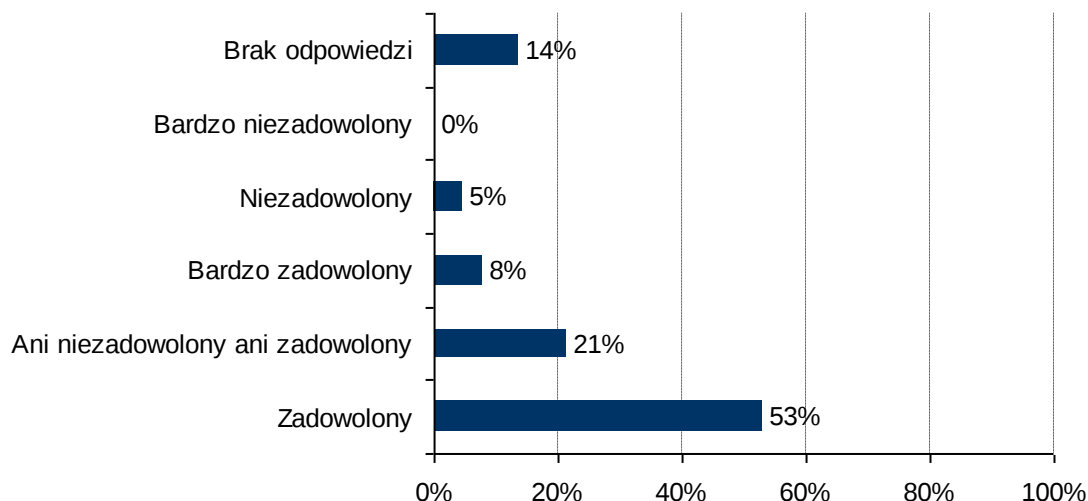
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, można powiedzieć, że aż 78% respondentów zadeklarowało zadowolenie lub duże zadowolenie z zajmowanego mieszkania. Tylko 16% ankietowanych miało ambiwalentne odczucia w tym zakresie, zaś dalsze 7% wykazało niezadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,4 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (stan techniczny mieszkania, jego funkcjonalność, jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). W większości przeważają jednak oceny zbliżone do 4. Oznacza to, że badani dość dobrze oceniają swoje mieszkania. Ankietowani względnie wyżej oceniali także wielkość mieszkania.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały, że są z niego zadowolone (53%), a nawet bardzo zadowolone (8%). Przeciwnego zdania jest 5% badanych, zaś 21% miało o w tym względzie mieszane odczucia. Dość duży udział stanowił brak odpowiedzi (14%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



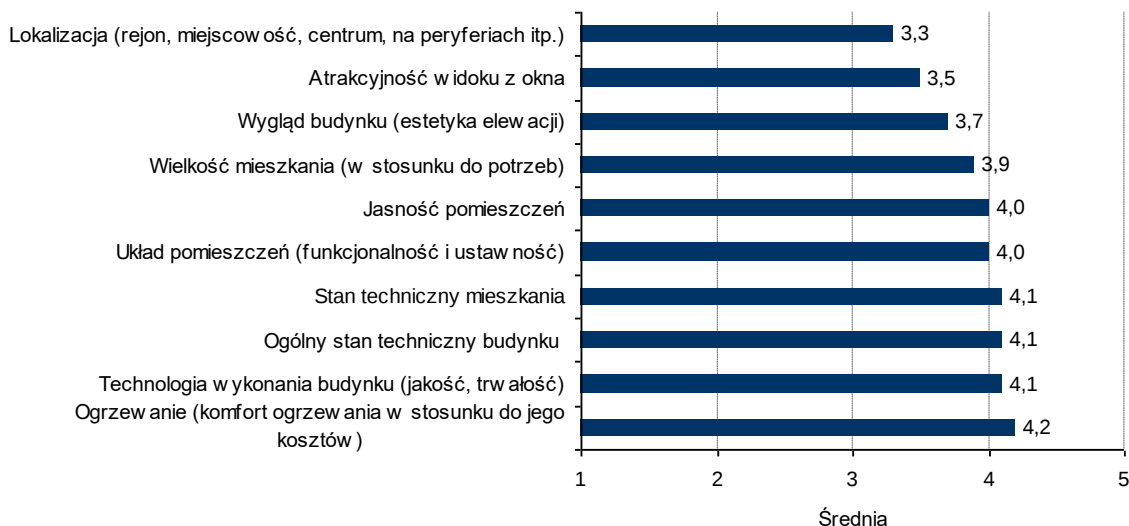
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem oscylują między 1,2 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,7 (bliskość zieleni/ parków). Oceny w tym zakresie są raczej przeciętne, a w niektórych przypadkach nawet niższe od przeciętnych. Relatywnie gorzej, poza wspomnianą dostępnością komunikacji szynowej, oceniono dostępność miejsc parkingowych, dostępność małych, lokalnych punktów usługowych, stan chodników, krawężników, podjazdów, dostępność punktów podstawowej opieki zdrowotnej oraz dostępność tzw. małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci).

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

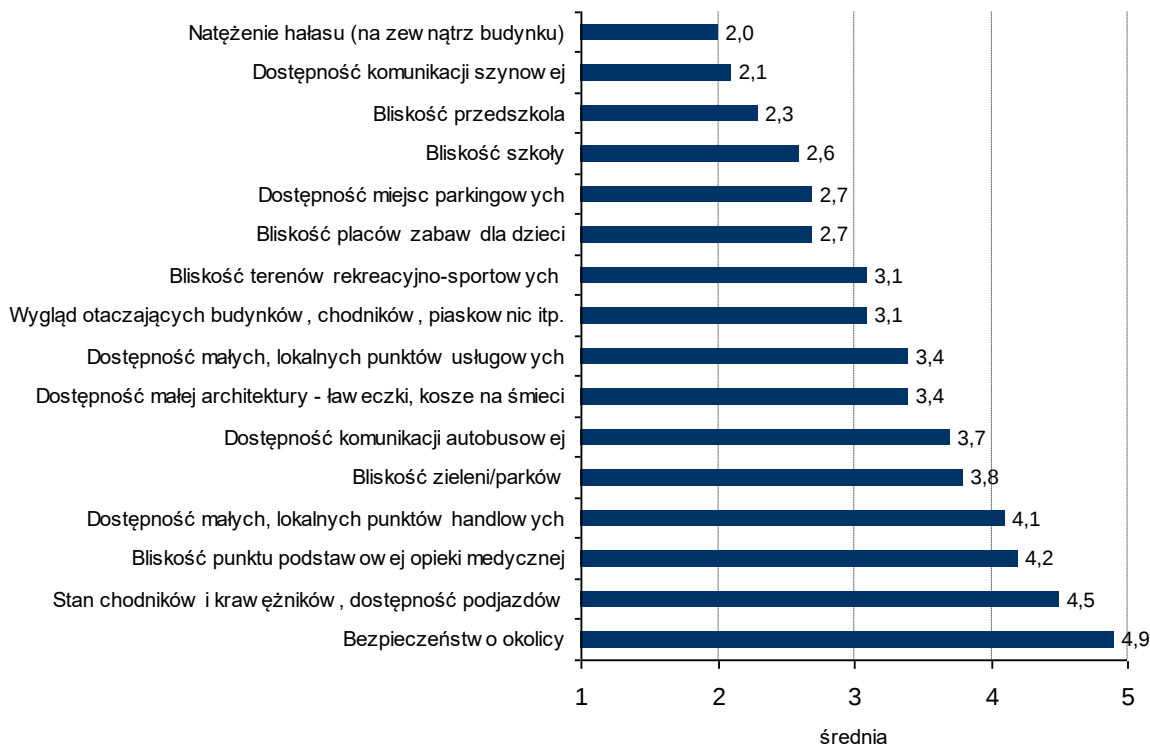
- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 71% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. W zasadzie można powiedzieć, że rezultat ten jest wynikiem zadowolenia z mieszkania. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, 9% badanych wybrałoby Poznań - ściśle centrum (1%), osiedla mieszkaniowe poza centrum miasta (3%), peryferia miasta (5%). Ewentualny wyjazd z Metropolii Poznań wskazało 16% respondentów.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - połowa ankietowanych (51%) wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego. Wybór opcji z osobną kuchnią zadeklarowało 48% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (62%). Nieco ponad 1/3 badanych wybrałaby wariant z centralnym ogrzewaniem zbiorowym. Niewielki odsetek (1%) wskazał na inny system ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 71% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 16% osób. Blisko co dziesiąty ankietowany (12%) wybrałby wariant z kilkoma łazienkami.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych (92%) wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz

sieciowy. Tylko 1% respondentów zdecydowałby się na gaz butlowy, 6% - nie chciałoby mieć gazu w mieszkaniu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem



Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem

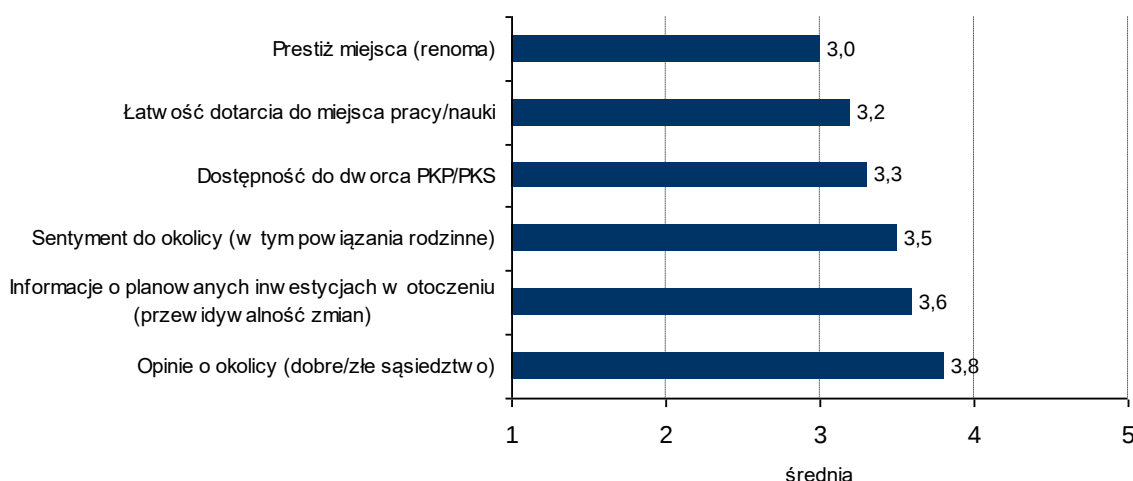


- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że pewne cechy są dla ankietowanych dość ważne; wyższe wartości

związane są z takimi cechami jak: ogrzewanie, stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku oraz ogólny stan techniczny budynku oraz mieszkania.

- Z kolei w przypadku wymaganych poziomów preferencji związanych z otoczeniem, respondenci bardzo duże znaczenie nadali bezpieczeństwu okolicy. Ważne są dla nich także: stan chodników i krawężników, dostępność podjazdów, bliskość punktów podstawowej opieki medycznej, dostępność małych, lokalnych punktów handlowych, bliskość zieleni, parków. Szczególnie warto zwrócić uwagę na element związany z dostępnością punktów opieki medycznej oraz tzw. małą architekturą; przy wcześniejszej ocenie miejsca zamieszkania, cechy te były relatywnie gorzej ocenione.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,8, to można powiedzieć, że dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: opinie o okolicy (sąsiedztwo) oraz informacja o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Zdecydowana większość badanych osób (84%) w ogóle nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Kolejne 5% ankietowanych również skłania się ku takiemu pogładowi. Skrajnie przeciwnego zdania jest 11% ankietowanych.
- W związku z powyższym niespełna 3/4 osób (72%) nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (26%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej, za ledwie 2% respondentów planuje taką operację przeprowadzić w ciągu najbliższych dwóch lat.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz gminy Mosina, wyłaniający się z przeprowadzonych badań, można powiedzieć, że większość badanych osób jest raczej zadowolona ze swojego mieszkania i otoczenia. Większość odczuwających potrzebę zmiany miejsca zamieszkania nie zmieniałaby gminy, a zatem zapewne na decyzję, czy myśli o zmianie miejsca zamieszkania wpływ mogą mieć czynniki osobiste lub indywidualne potrzeby poszczególnych osób.

Cechą charakterystyczną gminy jest to, że zdecydowana większość ankietowanych wskazała, że koszty utrzymania mieszkania / domu oscylują w przedziale od 600 do 1000 zł (47% badanych). Są również i osoby, które ponoszą koszty wyższe (od 1000 do 1500 zł - 15% czy powyżej 1500 zł - 4%). Znaczna grupa osób ponosi również wydatki mieszkaniowe na poziomie od 300 do 600 zł miesięcznie (29% respondentów). W gminie dość duży odsetek badanych nie udzielił odpowiedzi związanej z miesięcznymi dochodami gospodarstwa domowego. Wobec tego można powiedzieć, że największą część stanowią ankietowani z dochodami od 3 do 5 tys. zł (44%) oraz do 3 tys. zł (33%). Pojawiły się jednak i osoby, które zadeklarowały dochody na poziomie - od 5 do 7 tys. zł miesięcznie (8%). Na tle innych gmin Mosina wyróżnia się tym, że nie zidentyfikowano respondentów z grupy osób relatywnie zamożniejszych.

Charakterystyczne dla gminy jest także to, że co prawda większość ankietowanych wskazała, że zamieszkuje na terenie gminy od ponad 25 lat (aż 57%), ale jednocześnie odnotowano także powyżej 10% odsetek tzw. nowych mieszkańców, a więc osób, które zamieszkują gminę w okresie poniżej 5 lat. To plasuje Mosinę wśród gmin o względnie większej liczbie nowych mieszkańców. Pod względem czasu zamieszkiwania Mosina jest wśród gmin o relatywnie wyższej średniej.

Z przeprowadzonych prac wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych z terenu gminy Mosina. Największą grupę stanowiły osoby z wykształceniem średnim (38%), a następnie z wykształceniem zawodowym (25%). Można więc powiedzieć, że poziom wykształcenia na tle pozostałych gmin jest relatywnie niższy.

Cennym materiałem do przemyśleń są rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości u ankietowanych. W pierwszym z obszarów, związanym z oceną otoczenia, widać, że istnieje czynnik oceniany pozytywnie - bliskość zieleni. Pozostałe elementy oceniono raczej przeciętnie, przy czym niższe od przeciętnej oceny cechują takie czynniki jak: hałas, dostępność małej architektury (ławeczki, kosze na śmieci), tak ważnej chociażby z punktu widzenia odpoczynku i relacji społecznych mieszkańców, bliskość punktów opieki medycznej, stan chodników, krawężników, podjazdów, dostępność małych, lokalnych punktów usługowych, terenów rekreacyjno-sportowych, miejsc parkingowych, a także komunikacji szynowej (element ten został oceniony najsłabiej). Być może warto byłoby się przyjrzeć poszczególnym elementom i spróbować dokonać ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi są preferencje związane z otoczeniem i miejscowością (ważne z punktu widzenia obecnych i przyszłych mieszkańców). Naturalne wydaje się to, że ankietowani wysoko cenią sobie bezpieczeństwo okolicy - związane jest to z elementarnymi potrzebami ludzkimi. Warto jednak zaznaczyć, że wysoką ocenę pośród wymagań uzyskano w odniesieniu do wspomnianego wcześniej stanu chodników i krawężników oraz podjazdów. Sugeruje to, że mieszkańcy w istocie dostrzegają ten problem i może być on dla nich do pewnego stopnia uciążliwy.

W przypadku wymagań związanych z miejscowością, które mogą być związane z prowadzoną przez lokalne władze polityką inwestycyjną, warto zwrócić uwagę, że mieszkańcy odczuwają potrzebę informowania o planowanych inwestycjach w otoczeniu oraz że ważna jest dla nich opinia o okolicy. O ile drugi z elementów nie budzi wątpliwości, o tyle w pierwszym z obszarów warto zwrócić uwagę na korzyści stosowania pozytywnej polityki informacyjnej, a związane jest to z korzyściami, zarówno dla lokalnych władz, jak i mieszkańców. Z jednej strony pozwala to na prowadzenie polityki informacyjnej, a więc ukazującej zakres działalności władz, z drugiej zaś daje mieszkańcom poczucie bezpieczeństwa w kwestii przewidywalności zmian. Ułatwia to podejmowanie decyzji związanych z przyszłością gospodarstw domowych, w tym i wydatkowaniem własnych środków pieniężnych.

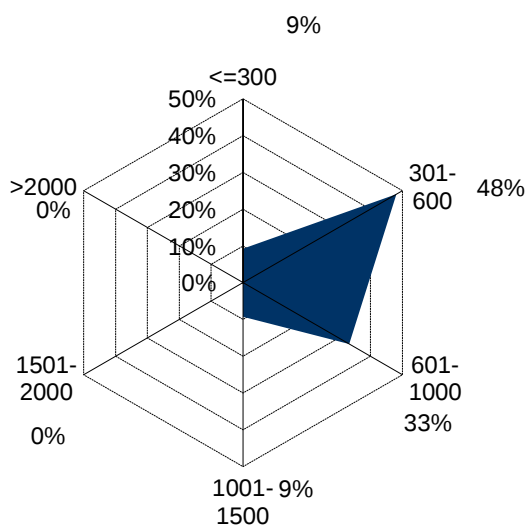
Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową nowych mieszkań pomocne mogą być wskazania ankietowanych: gaz sieciowy, indywidualne ogrzewanie, choć część osób byłaby zainteresowana ogrzewaniem zbiorowym, kuchnia raczej w formie aneksu (choć odpowiedzi ankietowanych są tu podzielone), WC i łazienka traktowane osobno. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m², co zapewne wiąże się z możliwościami nabywczymi potencjalnych kupujących na lokalnym rynku nieruchomości.

Murowana Goślina

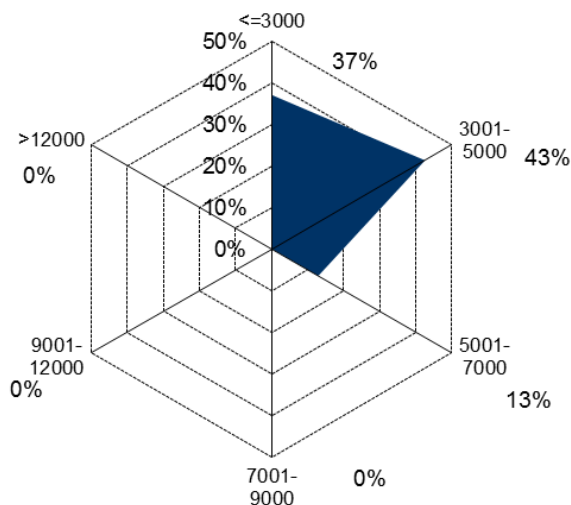
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Murowana Goślina, 63% stanowiły kobiety, 37% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 45 do 59 lat (33%) oraz od 30 do 44 lat (28%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 44% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 28% - średnie, zaś 9% - wyższe. 17% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

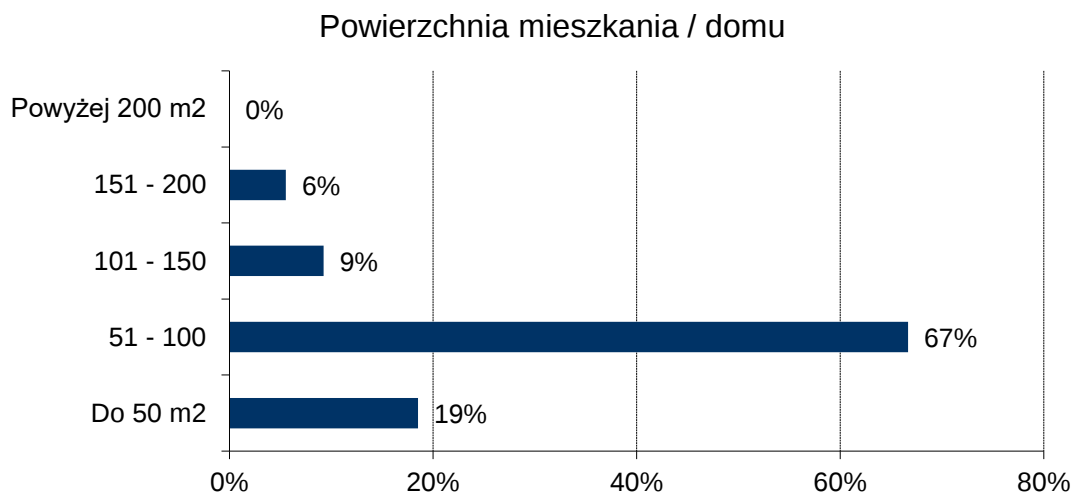
- Największa grupa ankietowanych (48%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Co trzeci badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Tylko 9% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł. Z kolei 9% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (43%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Kolejne 37%

badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalsze 13% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie.

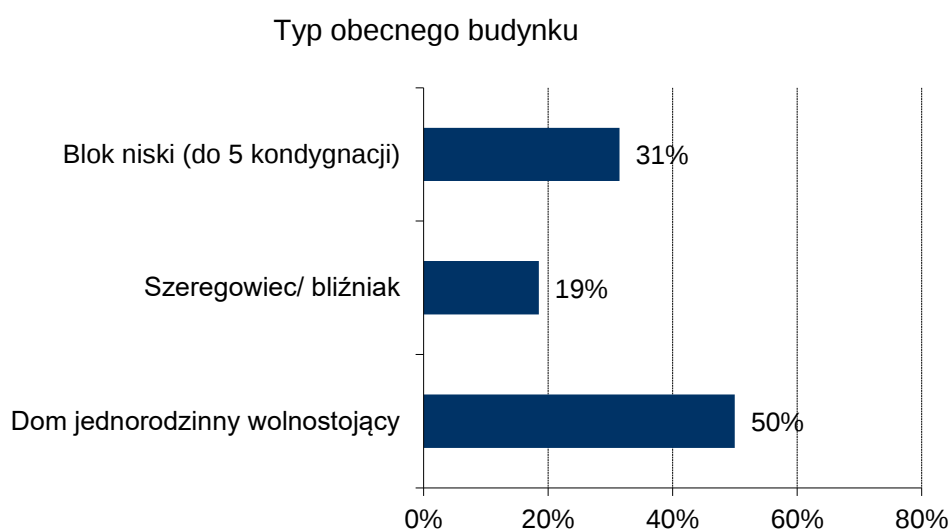
- Ankietowani na terenie gminy Murowana Goślina żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 26% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 24% w trzyosobowych. 20% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 17% - w bardziej licznych. Z kolei 13% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Murowanej Goślinie zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (4%).
- 7% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Murowana Goślina 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś – 2%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (72%) zamieszkuje Murowaną Goślinę ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat jest niewielki i wynosi 6%). Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 40 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Murowana Goślina aż 76% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Murowana Goślina - 87% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Murowanej Gośliny, deklarowały takie kierunki jak: Pobiedziska (2%), Poznań (6%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%).

I. Obecny stan zamieszkania

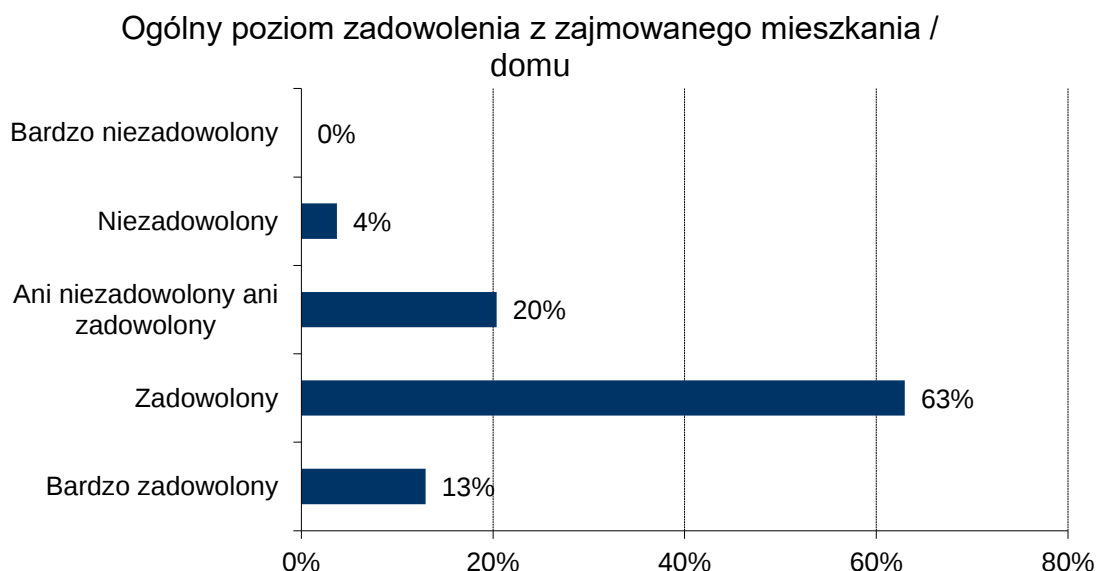
- Wśród respondentów z gminy Murowana Goślina przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (67%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (67%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchnią 151-200 m² (6%), przy czym domów o powierzchni większej niż 200 m² w badaniu nie odnotowano.



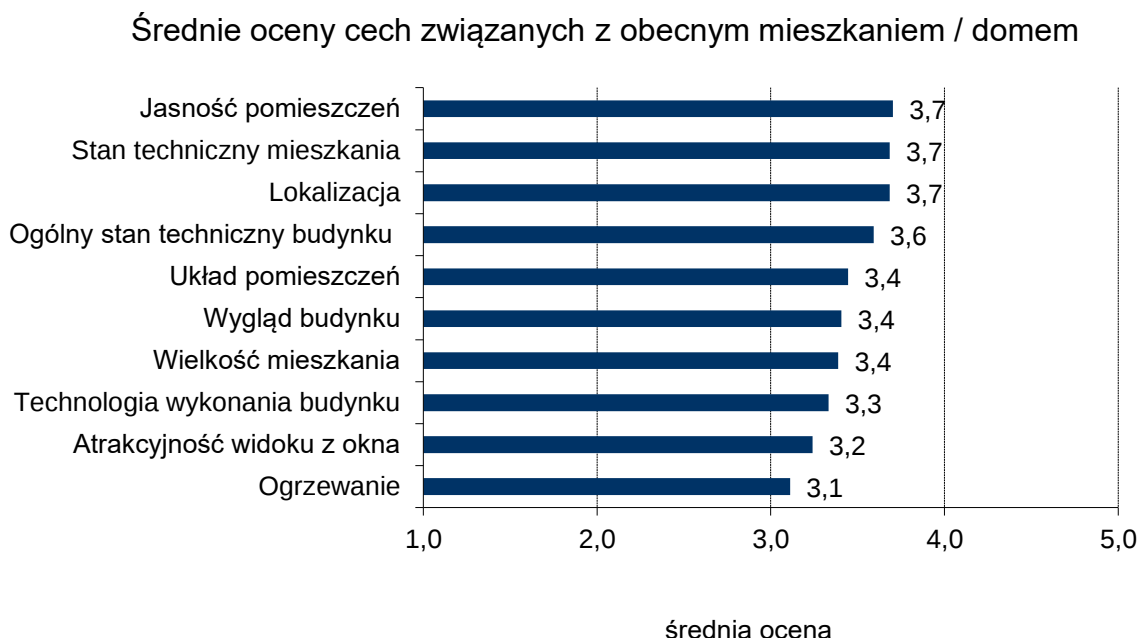
- 2/3 ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem lub użyczenie (13%), spółdzielcze prawo do lokalu (2%). W przypadku 6% zasobów zdiagnozowano brak tytułu prawnego do domu/mieszkania.
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (89%).
- Wśród ankietowanych większość (61%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 33% badanych. Kolejne 4% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (72%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (19%).
- Większość ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 26% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz sieciowy.



- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (50%). Drugi w kolejności jest blok niski (31%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (19%). Nie notowano innych typów budynku.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako przeciętny (46%). W 28% oceniono go jako dobry, w 26% jako zły.



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 63% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 13% duże zadowolenie.



- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,1 (ogrzewanie) a 3,7 (stan techniczny mieszkania, lokalizacja i jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankieterzy względnie

wyżej oceniali także ogólny stan techniczny budynku, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna czy technologię wykonania budynku.



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (56%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (39%).



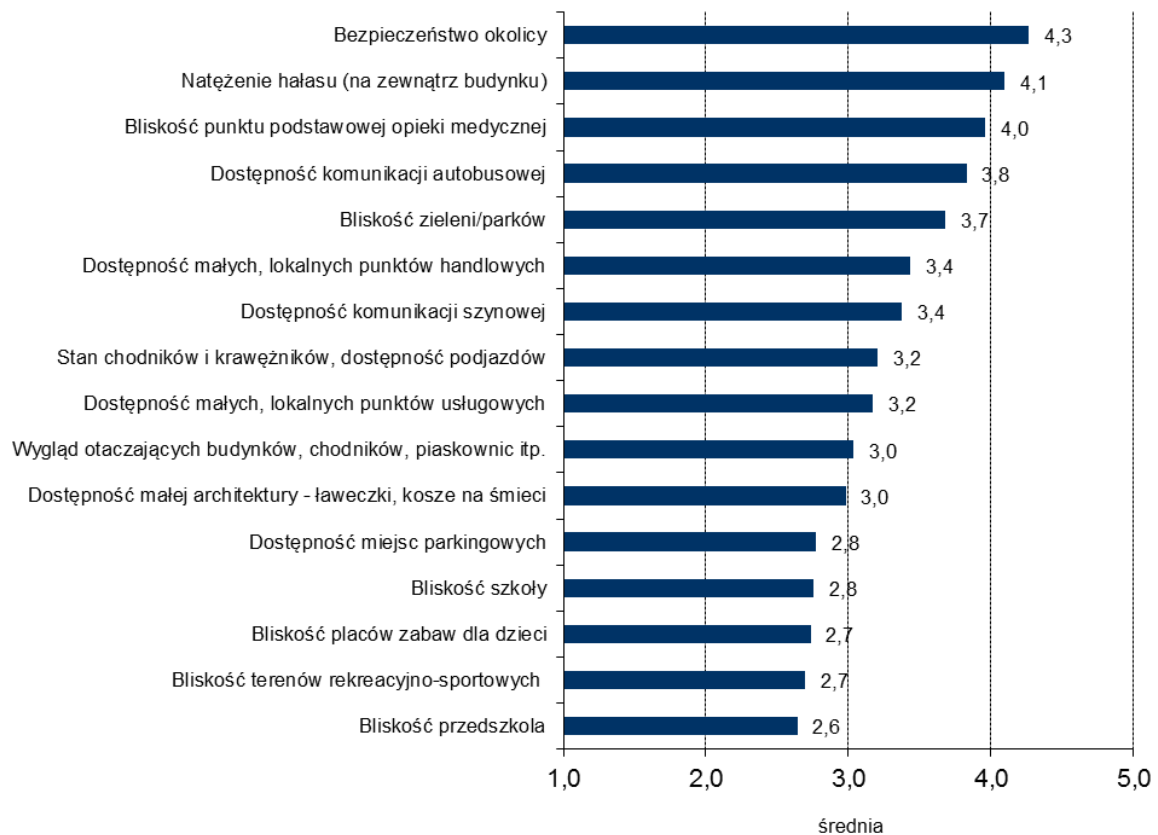
- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,4 (dostępność małej architektury oraz stan chodników, krawężników) a 3,8 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość zieleni/parków oraz natężenie hałasu na zewnątrz budynków. Gorzej zaś dostępność komunikacji szynowej, wygląd otaczających budynków oraz dostępność miejsc parkingowych.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 89% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną (87% chce nadal zamieszkiwać w gminie Murowana Goślina). Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (prawie 4%) wybrałby lokalizację na peryferiach miasta Poznania oraz (także blisko 4%) poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce na osiedlach mieszkaniowych (2%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (94%), a jako aneks kuchenny widziałoby 6% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (69%), dalsze 32% - centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 65% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 35% osób.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (98%). Dalsze 2% nie chciałoby w ogóle posiadać dostępu do gazu.

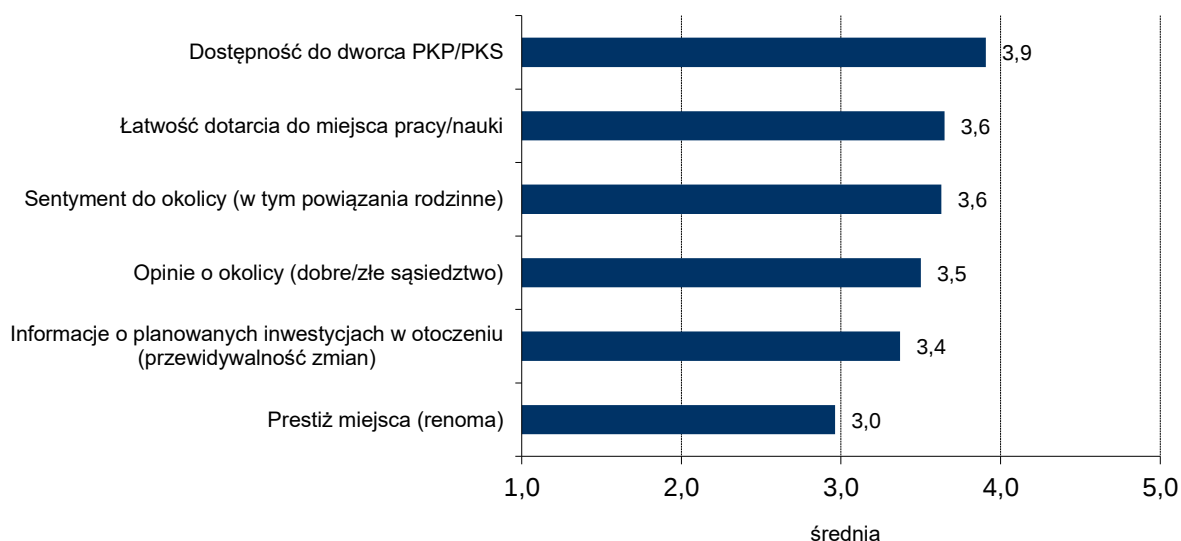


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,1 do 4,1 w skali od 1 do 5); nieco wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: technologia wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku oraz stan techniczny mieszkania.
- Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,6 do 4,3). Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych, choć względnie wyższe związane są z takimi elementami jak: bezpieczeństwo okolicy, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej - można sądzić, że elementy te są ważne dla respondentów.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,9, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważny okazał się dostęp do dworca PKS/PKP.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (76%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.
- W związku z powyższym 72% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (22%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 4%, w najbliższych 1-2 latach - 2%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Murowana Goślina, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 76% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (87%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak relatywnie niskie koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Murowana Goślina, podobnie jak w gminie Buk, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Aż 37% respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 43%, że 5 tys. zł, a zatem dla zdecydowanej większości osób (80%) maksymalny

pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 72% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek dość wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł zaledwie 6% i należy do najniższych.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Murowana Goślina. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem podstawowym (17%) oraz zawodowym (44%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy. Być może warto byłoby w tym zakresie przemyśleć pewne czynności, których celem byłyby poprawa tego obszaru, np. przyciągnięcie do gminy osób z wyższym wykształceniem.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są ze stanem technicznym mieszkania, lokalizacją i jasnością pomieszczeń. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie - wartości zbliżone do 3,5 punktu. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą: należą do nich ogrzewanie i atrakcyjność widoku z okna. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie drugiego z wspomnianych elementów należy podjąć działania z poprawą estetyki otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami obiektów wielorodzinnych w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najslabiej wypadają: dostępność komunikacji szynowej, wygląd otaczających budynków oraz dostępność miejsc parkingowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego (tu: szynowego).

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, wskazywali oni przede wszystkim na potrzebę dostępu do dworca PKS/PKP oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3-4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię powyżej 1000 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

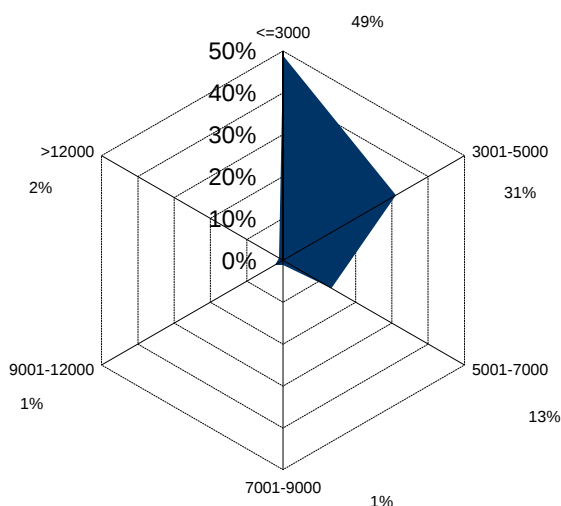
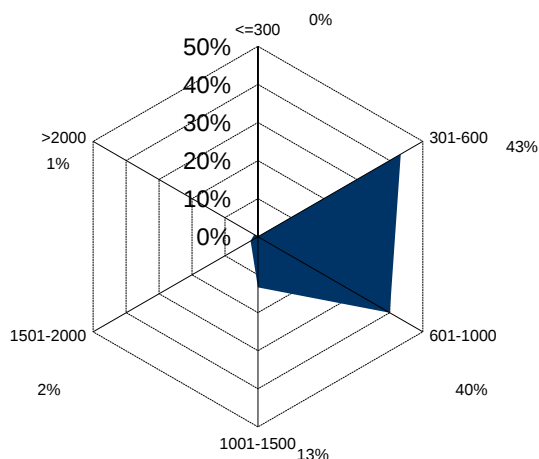
W przypadku gminy Murowana Goślina mamy do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, relatywnie słabo wykształconych, słabo zarabiających, o niskich wydatkach na sferę mieszkaniową, a więc raczej nieskłonnych do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

Oborniki

Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Oborniki, 67% stanowiły kobiety, 33% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (30%) oraz od 45 do 59 lat (29%). Liczna była też grupa 60-69-latków (20%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 39% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie, 26% - wyższe, zaś 23% - zawodowe. 12% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu

Zarobki gospodarstwa domowego

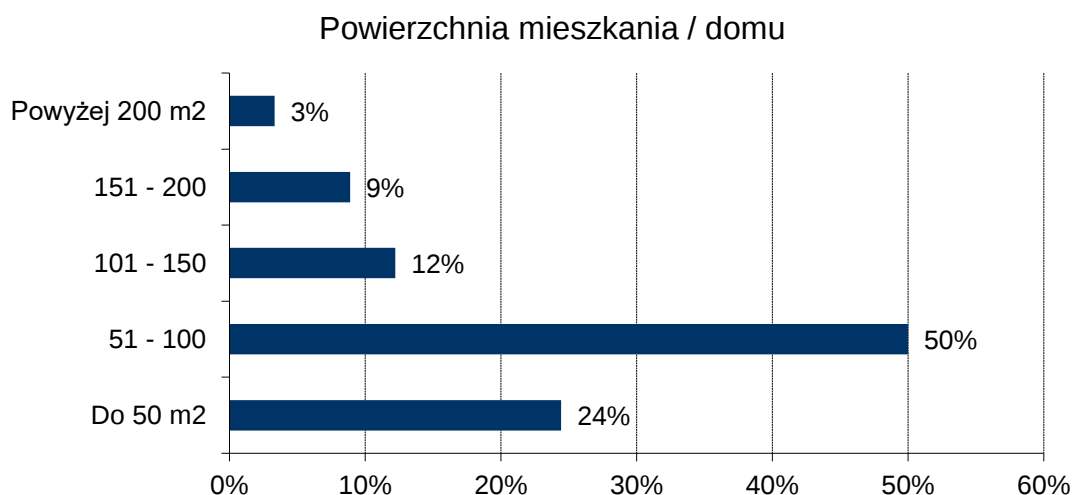
- Największa grupa ankietowanych (43%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Kolejne 40% badanych wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Tylko 16% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (13% wydaje 1000-1500 zł, 2% 1500-2000 zł, a 1% powyżej 2000 zł).
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (49%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Kolejne 31% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się w granicach 3-5 tys. zł. Dalsze 13% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 4% zarabia więcej niż 7 tys. zł.
- Ankietowani na terenie gminy Oborniki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 24% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych, 22% w dwuosobowych. 21% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach

czterooosobowych, a 14% - w bardziej licznych. Z kolei 18% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 98% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Obornikach zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (2%).
- 13% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Oborniki 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (67%) zamieszkuje Oborniki ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) wynosi 13%, co jest dość wysokim wynikiem na tle innych gmin Metropolii Poznań. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 36 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Oborniki aż 78% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Oborniki - 80% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Obornik, deklarowały takie kierunki jak: Suchy Las (3%), Buk (1%), Dopiewo (1%), Poznań (7%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (2%).

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Oborniki przeważają mieszkańcy zamieszkujący mieszkania (57%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (50%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (3%).



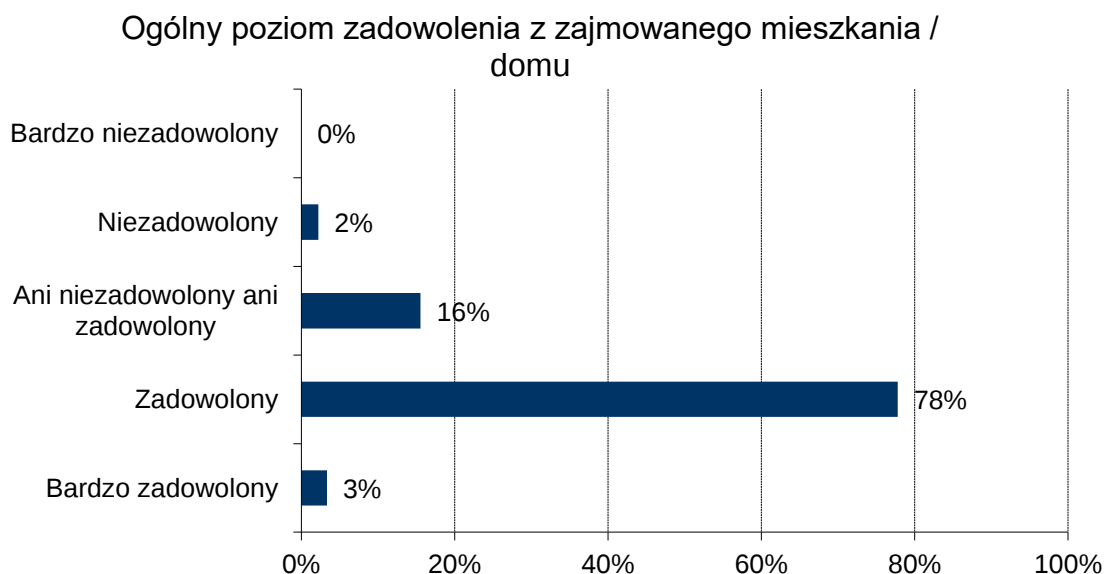
- 63% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (13%), przydział na lokal komunalny (8%), najem lub użyczenie (6%), spółdzielcze prawo do lokalu (4%).

- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (88%).
- Wśród ankietowanych większość (63%) deklaruje, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 20% badanych. Kolejne 14% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko 2% deklaruje brak WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (82%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (9%), pieców kaflowych (8%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).
- Większość ankietowanych (57%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 38% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz butlowy. W domostwach 4% respondentów nie była obecna sieć gazowa.

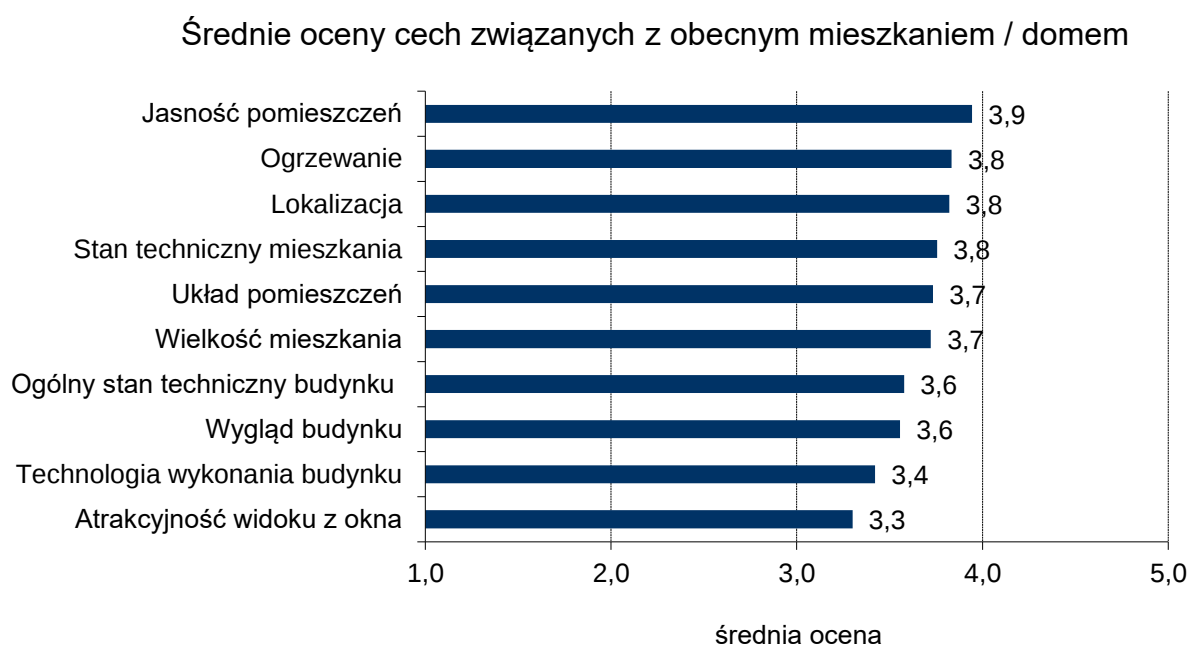
Typ obecnego budynku



- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (41%). Drugi w kolejności jest blok niski (38%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje kamienica (10%), a dopiero za nią szeregowiec/bliźniak (8%) i willa miejska (2%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (71%). W 19% oceniono go jako przeciętny, w 9% jako zły.

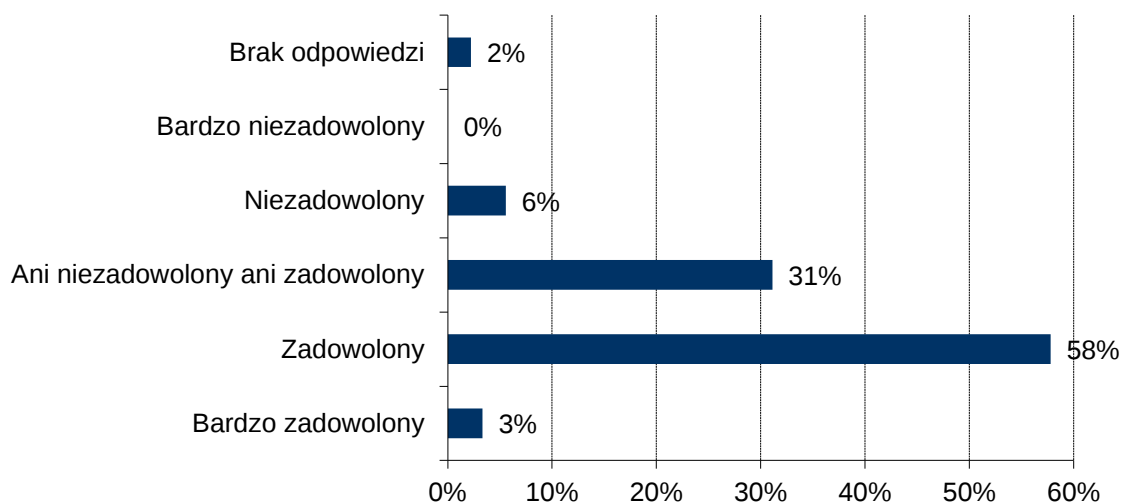


- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 78% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 3% duże zadowolenie.



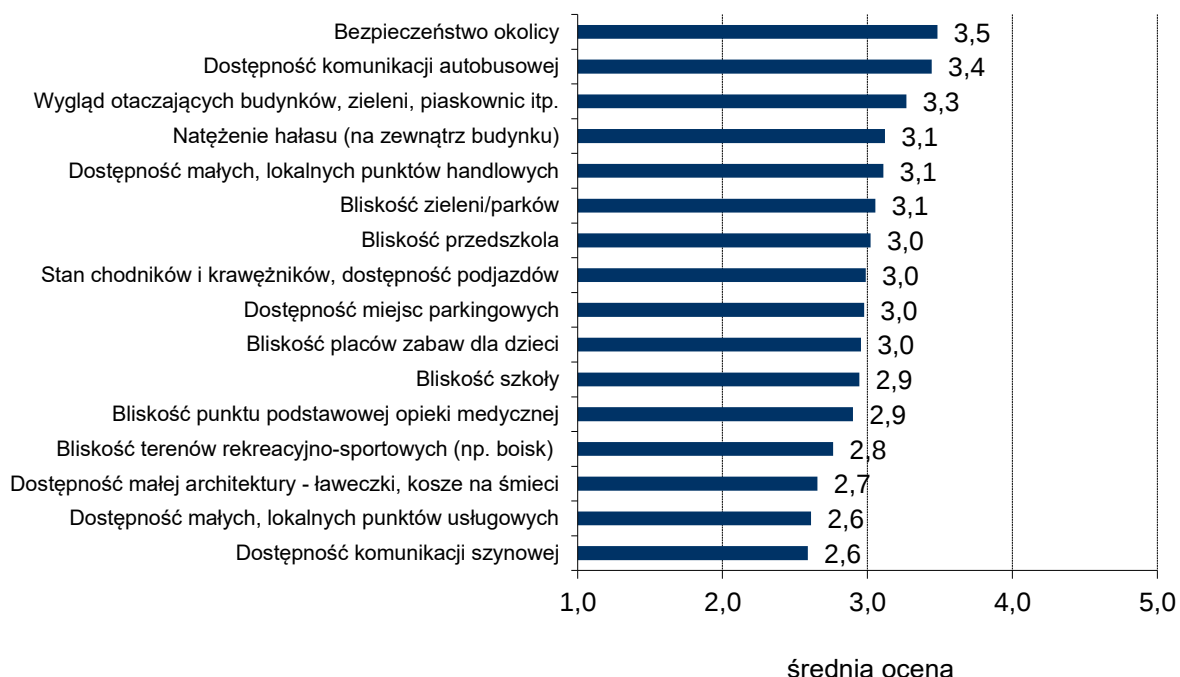
- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,3 (atrakcyjność widoku z okna) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali także lokalizację, stan techniczny mieszkania i ogrzewanie, niżżej zaś technologię wykonania budynku.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (58%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (31%).

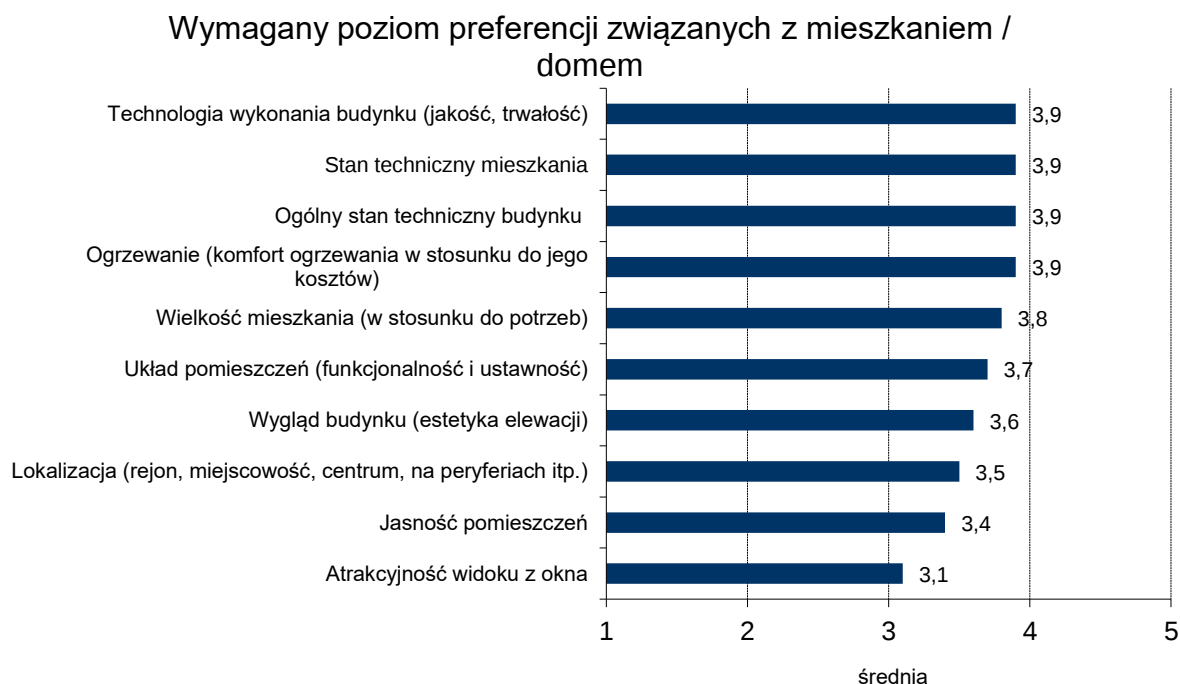
Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



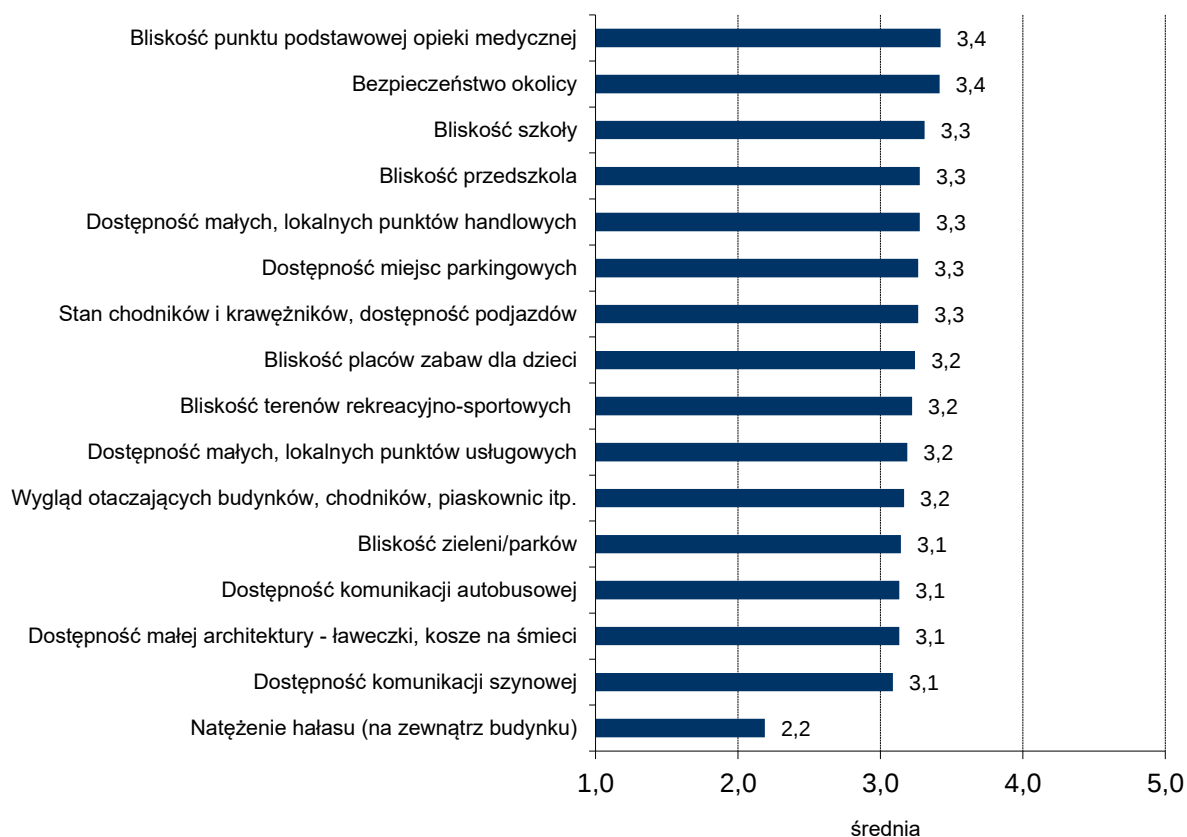
- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,6 (dostępność komunikacji szynowej, dostępność małych, lokalnych punktów usługowych) a 3,5 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także dostępność komunikacji autobusowej. Gorzej zaś dostępność małej architektury, bliskość terenów rekreacyjno-sportowych.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 90% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną (80% chce nadal zamieszkiwać w gminie Oborniki). Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek wybrałby lokalizację w Poznaniu (7%), dalej - poza Metropolią Poznań (2%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (92%), a jako aneks kuchenny widziałoby 8% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (73%), dalsze 22% - centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 74% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 23% osób.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (97%). Pozostałe 3% respondentów nie chciałoby w ogóle posiadać dostępu do gazu.

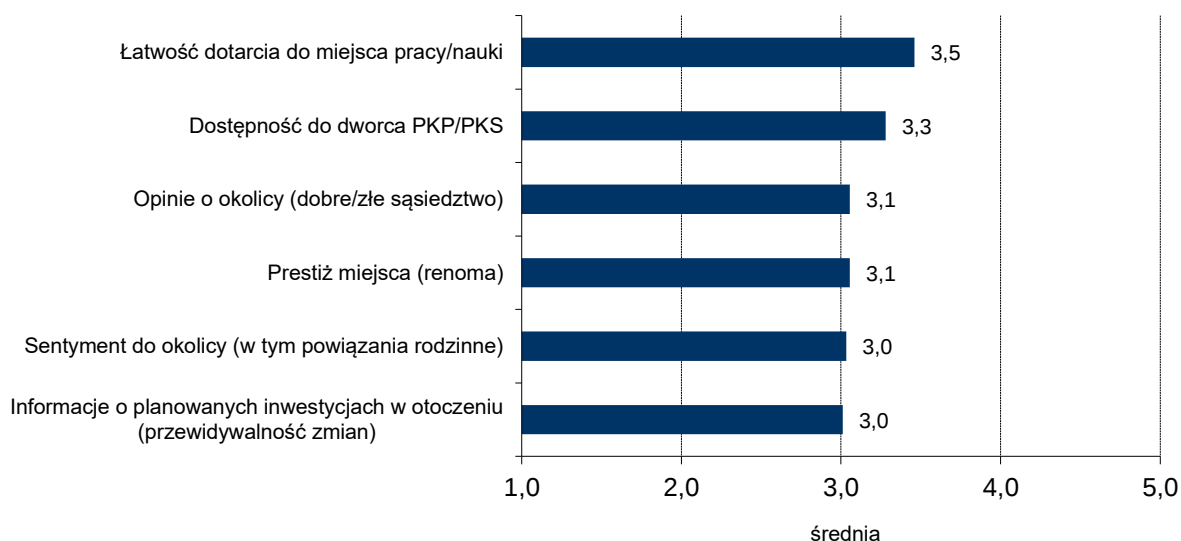


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują wokół wartości przeciętnych (od 3,1 do 3,9 w skali od 1 do 5); nieco wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: technologia wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku, stan techniczny mieszkania oraz ogrzewanie.
- Podobną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,2 do 3,4). Tu również wartości zbliżone są do przeciętnych. Jedynym składnikiem ocenianym wyraźnie niżej (2,2) jest natężenie hałasu na zewnątrz budynku, co może oznaczać, że respondenci nie notują silnie tego rodzaju problemu.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 3,5, to można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważny okazała się łatwość dotarcia do miejsca pracy oraz dostępność do dworca PKS/PKP (czynniki te mogą być ze sobą powiązane).

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (78%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 6% ankietowanych.
- W związku z powyższym 76% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat – 3%, w najbliższych 1-2 latach – 2%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Oborniki, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 78% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (80%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak relatywnie niskie koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Oborniki, podobnie jak w gminie Buk czy Murowana Goślina, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te zazwyczaj nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Aż 49% respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 31%, że 5 tys. zł, a zatem dla zdecydowanej

większości osób (80%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją takie, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 67% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek dość wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 13% i należy do przeciętnych.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Oborniki. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (39%) oraz wyższym (26%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wysoki. Może być to pochodną miejskiego charakteru głównej miejscowości gminy i z pewnością stanowi atut/kapitał.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z jasnością pomieszczeń, lokalizacją, stanem technicznym mieszkania i ogrzewaniem. Warto także dodać, że generalna ocena czynników, które są związane z zamieszkiwanym budynkiem, oceniono nieco wyżej niż przeciętnie - wartości czynników wahają się zwykle pomiędzy 3,6 a 3,8 punktu. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą: należą do nich technologia wykonania budynku i atrakcyjność widoku z okna. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie drugiego z wspomnianych elementów należy podjąć działania z zakresu poprawy estetyki otoczenia obiektów mieszkalnych. Sugeruje się rozważenie podjęcia rozmów, konsultacji z zarządcami zasobów wielorodzinnych w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność komunikacji szynowej oraz małych, lokalnych punktów usługowych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego oraz sfery wyższej jakości aprowizacji.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, wskazywali oni przede wszystkim na potrzebę łatwości dotarcia do miejsca pracy oraz dostępu do dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni najczęściej mieszkań 3-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię granicach 500-1000 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczyymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

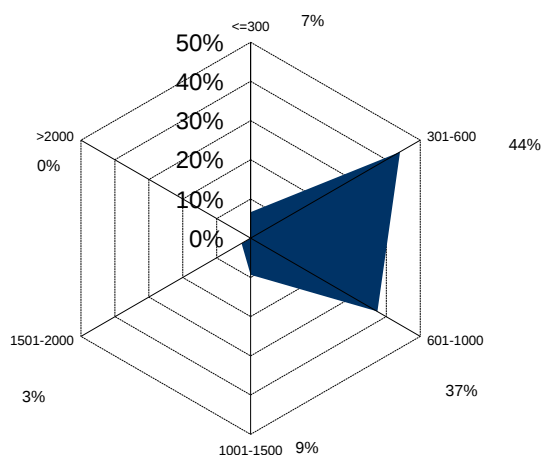
W przypadku zbadanych mieszkańców gminy Oborniki mamy do czynienia z osobami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, relatywnie dobrze wykształconych, słabo zarabiających, o niskich wydatkach na sferę mieszkaniową, a więc generalnie niezbyt skłonnych do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

Pobiedziska

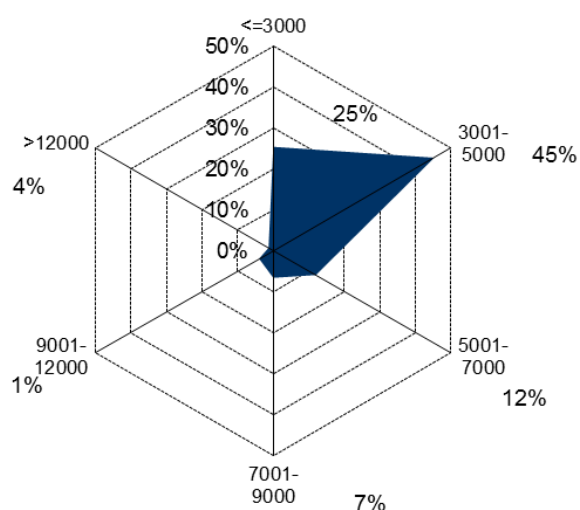
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Pobiedziska, 69% stanowiły kobiety, 31% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 45 lat (49%) oraz od 45 do 59 lat (27%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 32% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie średnie, natomiast wyższe i zawodowe – po 27%. 7% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



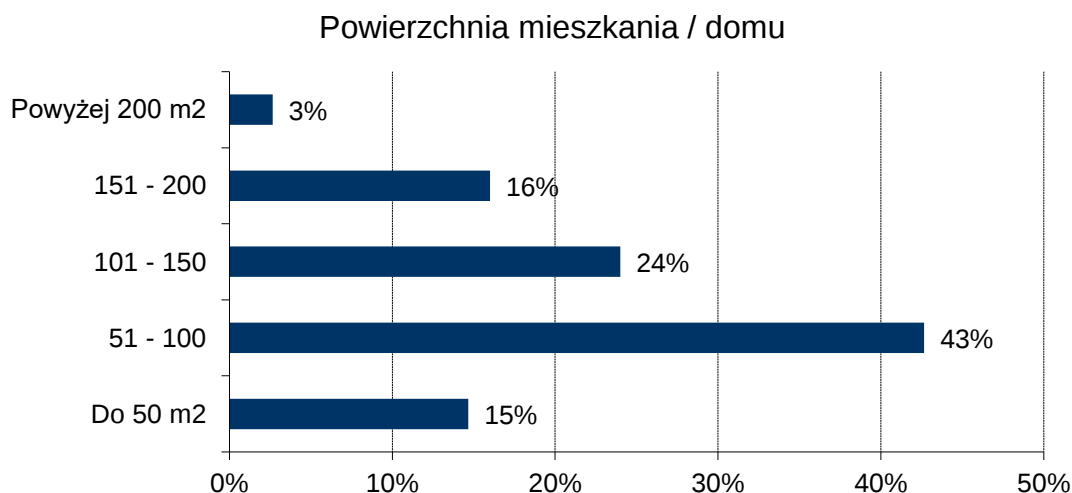
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (44%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. 37% badanych wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. Tylko 12% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł. (w przypadku 9% są to wydatki rzędu 1000-1500 zł, a w przypadku 3% 1500-2000zł). Z kolei 7% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (45%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Kolejne 25% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalsze 12% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. W przypadku 12% badanych zarobki przekraczają 7 tys. zł.
- Ankietowani na terenie gminy Pobiedziska żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – co trzeci funkcjonuje w 5-osobowych i bardziej licznych, 23% z nich w trzyosobowych gospodarstwach domowych, 21% w czteroosobowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych, a tylko 7% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Pobiedziskach zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 25% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Pobiedziska 97% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś – 3%. Warto dodać, że wśród badanych osób najliczniejsza grupa (45%) zamieszkuje Pobiedziska od ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest niewielki i wynosi 7%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 27 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Pobiedziska 56% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% badanych. Warto także dodać, że wśród osób, które zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania zaledwie w 41% sytuacji zaobserwowano zainteresowanie pozostaniem w gminie Pobiedziska. Jest to zjawisko dziwne, bo z reguły w naturalny sposób na rynku nieruchomości większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy. Wiodącą odpowiedzią co do kierunków zmian lokalizacyjnych było opuszczenie gminy, ale poza teren aglomeracji poznańskiej (43%). Poza tym 16% osób poddanych badaniu deklarowano chęć zamieszkania w Poznaniu.

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Pobiedziska przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (67%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (43%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m² (niecałe 3%).



- 57% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (24%), najem (7%), przydział na mieszkanie komunalne (3%) i przydział na mieszkanie socjalne (3%). W 5% zbadanych sytuacji zdiagnozowano brak prawa do zajmowanego lokalu.
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (81%).

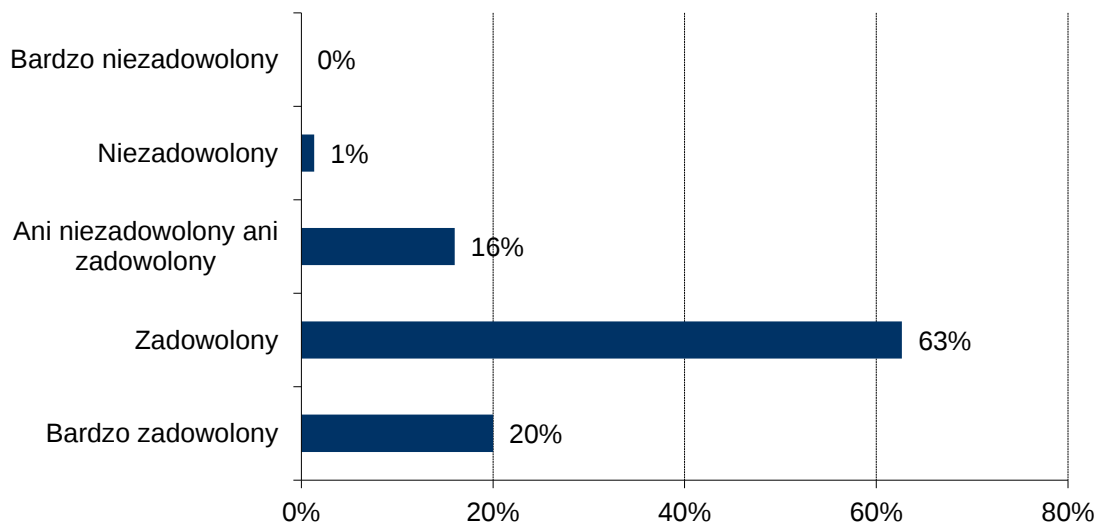
- Wśród ankietowanych większość (61%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 20% badanych. Kolejne 17% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko 1% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (69%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (19%), ogrzewanie z pieców, np. pieców kaflowych (4%) oraz innych rodzajów ogrzewania (8%).
- Większość ankietowanych (69%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 25% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz sieciowy. W domostwach 5% respondentów nie była obecna sieć gazowa.

Typ obecnego budynku



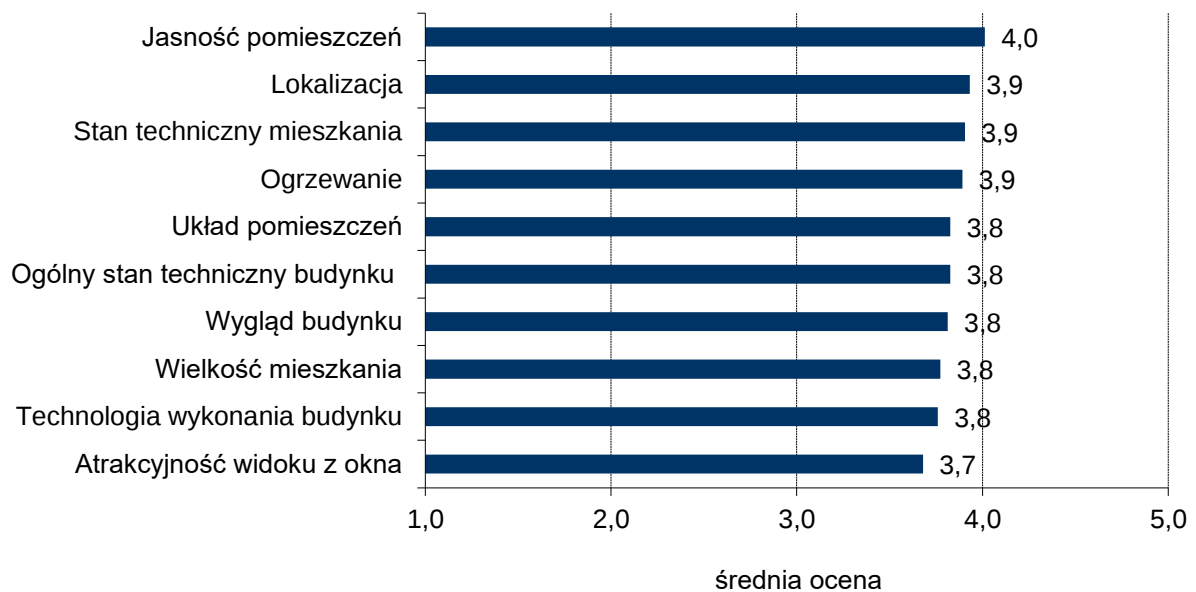
- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (69%). Drugi w kolejności jest blok niski (13%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje blok wysoki (5%) i szeregowiec/bliźniak (5%). Najmniej było mieszkań w kamienicach (4%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%), natomiast w pozostałych 37% - jako przeciętny (w 1% sytuacji badani nie udzielili odpowiedzi).

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



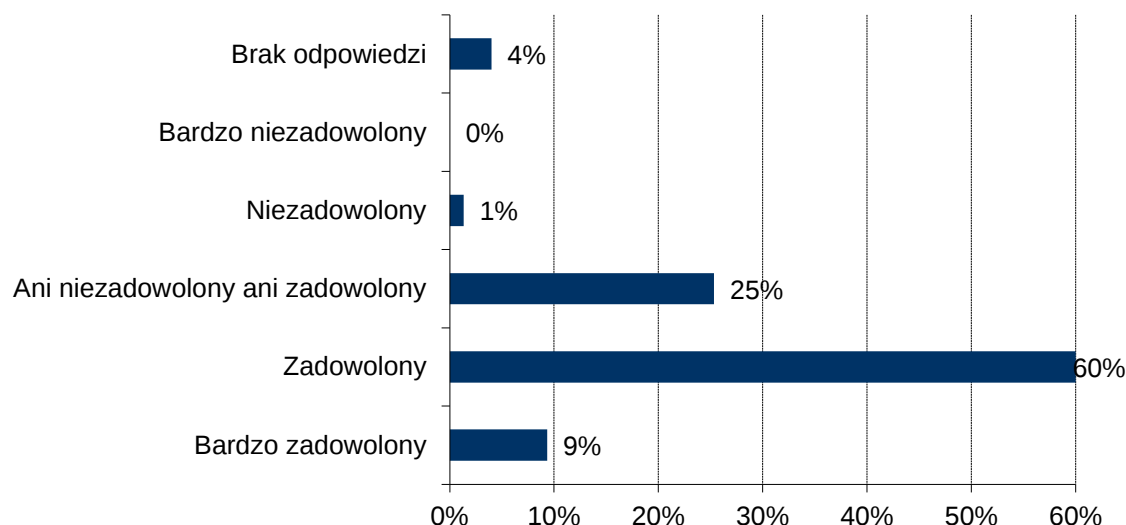
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 63% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 20% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



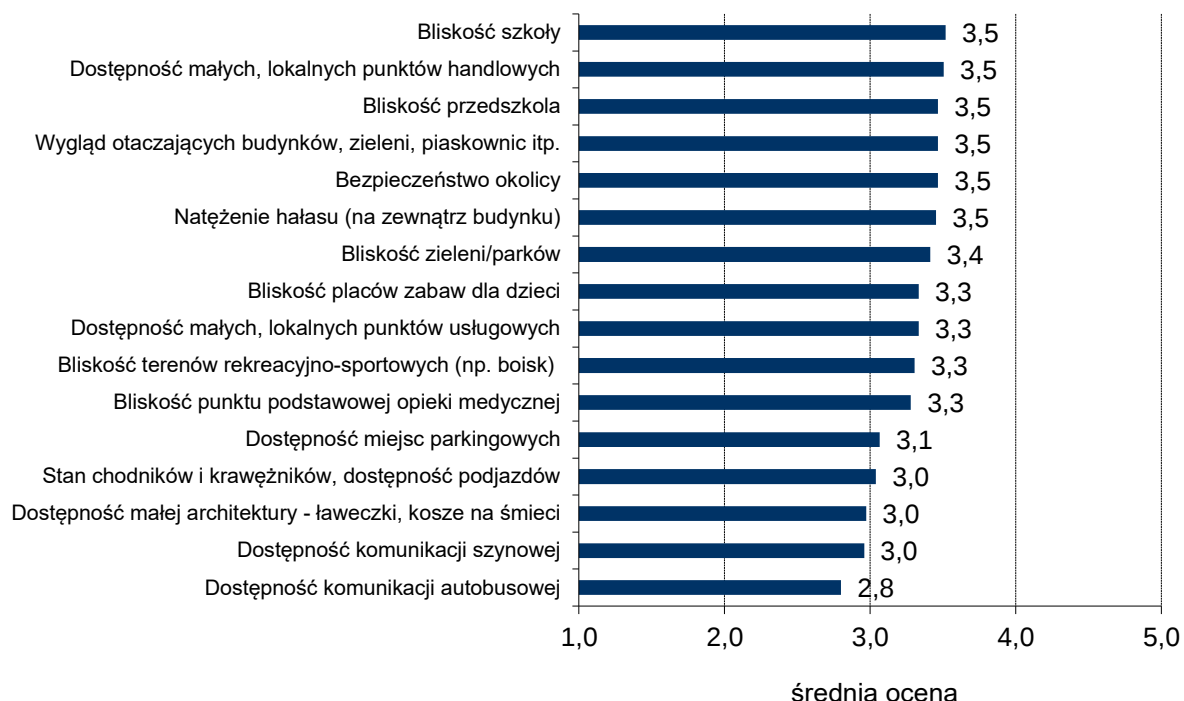
- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one bardzo zbliżone do siebie. Ankietowani względnie wyżej oceniali także lokalizację i ogrzewanie.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (60%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niewykazujący wyraźnego zadowolenia/niezadowolenia (25%). Osób bardzo zadowolonych było w zbadanej próbie 9%.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



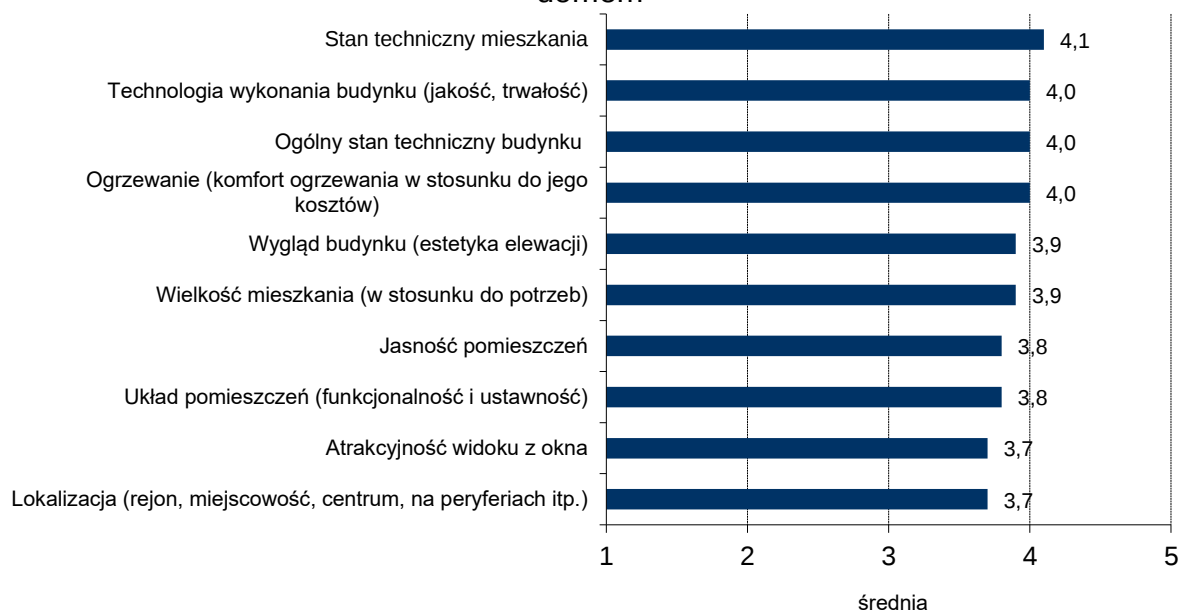
- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,8 (dostępność komunikacji autobusowej) a 3,5 (bliskość szkoły, przedszkola, lokalnych punktów handlowych, wygląd otaczających budynków, natężenie hałasu na zewnątrz budynków, bezpieczeństwo okolicy). Względnie nisko oceniano także: dostępność

komunikacji szynowej, małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na przeciętnym poziomie i były one słabo zróżnicowane.

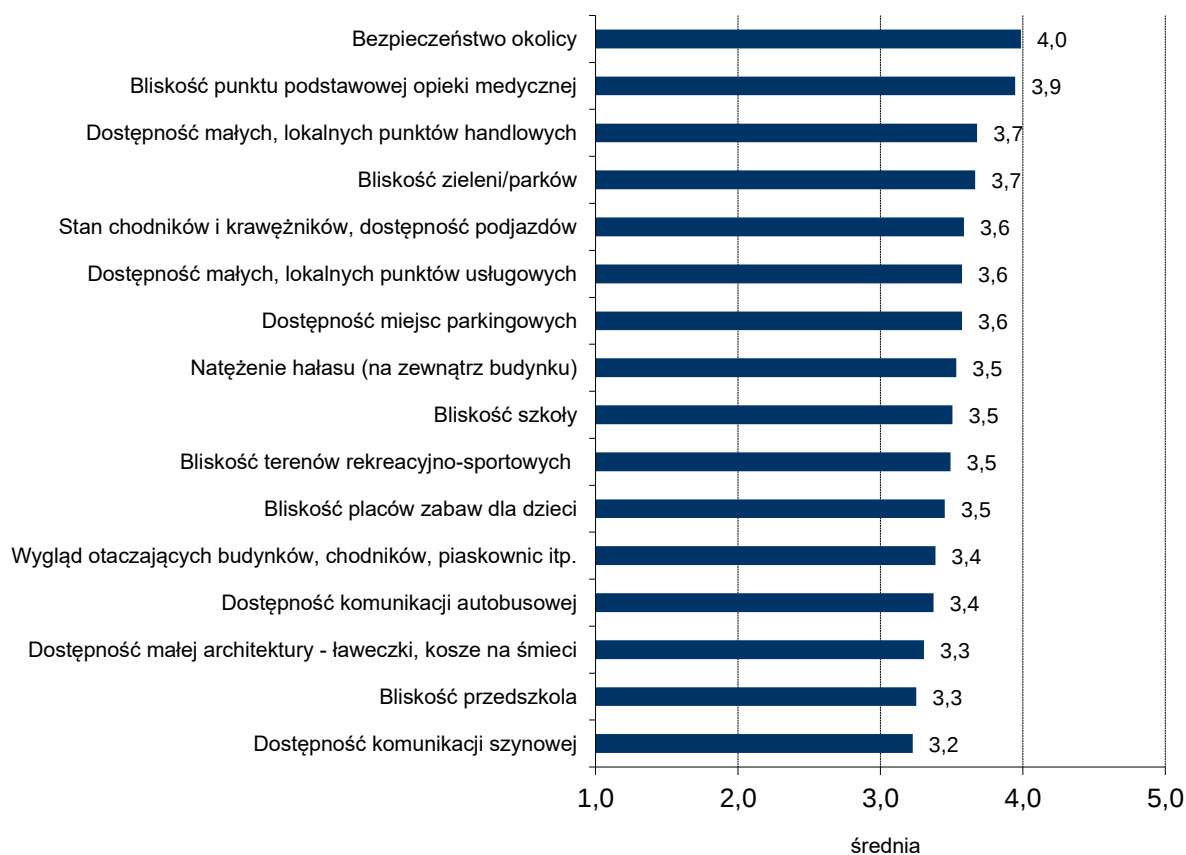
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 43% badanych wskazało na obszary poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań jako preferowane. Taka reakcja, nietypowa dla gmin poznańskiego obszaru metropolitalnego, wynika najprawdopodobniej z dostrzegania wysokiej dostępności komunikacyjnej obszarów ciągnących ku Gnieznu (obecność drogi ekspresowej S-5). W miejscowościach podpoznańskich chciałoby mieszkać 41% respondentów – i wszyscy oni wskazywali wyłącznie na Pobiedziska. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek wybrałby Poznań (16% respondentów).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (77%), a jako aneks kuchenny widziałoby 23% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (51%), dalsze 16% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a inne sposoby ogrzewania aż 33%,
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 43% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; na ich połączenie zdecydowałoby się 29% osób, natomiast kolejne 25% wskazuje na chęć posiadania kilku łazienek,
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (52%). Pozostałe 37% życzyłoby sobie gazu butlowego, a 9% respondentów nie chciałoby w ogóle posiadać dostępu do gazu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem /
domem

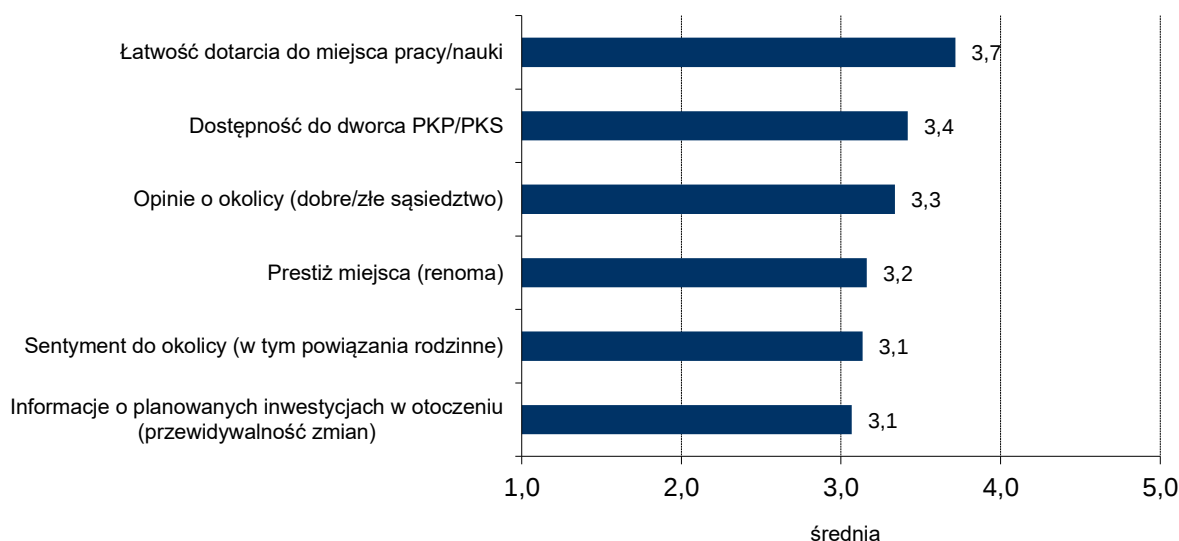


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wysokie i mało zróżnicowane (od 3,7 do 4,1 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości związane są z takimi cechami jak: technologia wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku, stan techniczny mieszkania oraz ogrzewanie.
- Nieco bardziej zróżnicowaną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 3,2 do 4,0). Wymagane deklarowane wartości są jednak zbliżone do przeciętnych. Wśród składników ocenianych względnie najniżej (3,2) jest dostępność komunikacji szynowej, co może oznaczać, że respondenci nie notują silnie tego rodzaju problemu. Do największych problemów zaliczają natomiast kwestię bezpieczeństwa okolicy (4,0) oraz dostępności podstawowej opieki medycznej (3,9).

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,1 do 3,7 można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Nieznaczna większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (56%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 3% ankietowanych.
- W wyniku badań ustalono, iż 77% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Oznacza to, że wśród osób odczuwających potrzebę zmiany miejsca zamieszkania jest znaczna grupa, która nie może sobie na to pozwolić. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (15%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat – 5%, w najbliższych 1-2 latach – 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę obraz statystyczny gminy Pobiedziska, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 56% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Natomiast jeśli wziąć pod uwagę potencjalne pomysły na zmianę dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to tylko niewielka część mieszkańców chciałaby pozostać w granicach gminy Pobiedziska - 41%. Aż 43% ludności wybrałoby wówczas tereny poza Pobiedziskami, poza Poznaniem i poza aglomeracją poznańską (!) Dalsze 16% badanych wybrałoby zmianę miejsca zamieszkania na Poznań. Przywiązanie mieszkańców do gminy Pobiedziska, ale też do aglomeracji poznańskiej jest zatem niewielkie. Zapewne mamy do czynienia z zainteresowaniem przestrzenią powiatu gnieźnieńskiego, który przy relatywnie niskich cenach nieruchomości zapewnia również akceptowalne warunki komunikacyjne (w tym połączenie kolejowe oraz drogowe – drogą ekspresową S-5 z Poznaniem).

Koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dochody mieszkańców badanej gminy należy ocenić jako przeciętne. W gminie Pobiedziska, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych,

miesięczne koszty utrzymania mieszkania/domu najczęściej wahają się w granicach 300-1000 zł, bardzo rzadko przekraczają 1500 zł. Miesięczne dochody gospodarstw domowych są przeciętne. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody 45% z nich mieszczą się pomiędzy 3 a 5 tys. zł. Dla 25% z nich nie przekraczają one 3 tys. zł. Zatem dla większości osób (70%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że mimo zaobserwowanej sytuacji w Pobiedziskach rozkład dochodów jest bardziej korzystny niż w przypadku np. Buku, Obornik, Śremu czy Skoków.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że odsetek ankietowanych zamieszkujących gminę dłużej niż od 25 lat nie jest wysoki (45%) na tle innych badanych gmin. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 7% i należy do niskich.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Pobiedziska. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (32%) oraz wyższym i zawodowym (po 27%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest przeciętny.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny związane z zamieszkiwanym budynkiem są mało zróżnicowane i jednocześnie dość wysokie – oscylują wokół noty 3,8-3,9. Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność komunikacji autobusowej oraz dostępność komunikacji szynowej, stan małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego oraz sfery podstawowej infrastruktury. Taka percepcja lokalnej rzeczywistości wśród respondentów zapewne jest skutkiem ich rosnących oczekiwań, wymogów współczesności i jednocześnie wskazówką dla władz lokalnych, jakie są potrzeby społeczności Pobiedzisk.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, wskazywali oni przede wszystkim na potrzebę łatwości dotarcia do miejsca pracy oraz dostępu do dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni najczęściej mieszkań 3-4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego (tu akurat niewielka przewaga osób z takimi oczekiwaniami; wielu respondentów życzy sobie korzystać z gazu z butli gazowej) oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię granicach 500-1000 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

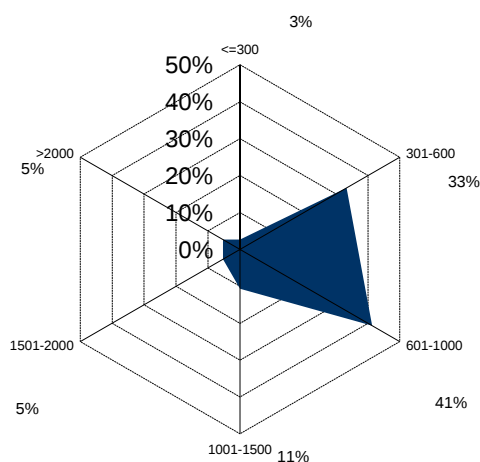
W przypadku gminy Pobiedziska mamy zatem do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu potencjalnej mobilności przestrzennej, przeciętnie wykształconych, przeciętnie zarabiających, o dość niskich wydatkach na sferę mieszkaniową. Jest to społeczność wykazująca najmniejsze przywiązanie do swojej gminy w kontekście potencjalnych pomysłów na zmianę miejsca zamieszkania. Jednocześnie niewielu z nich realnie planuje takie zmiany, co wiąże się z ich niską siłą nabywczą.

Puszczykowo

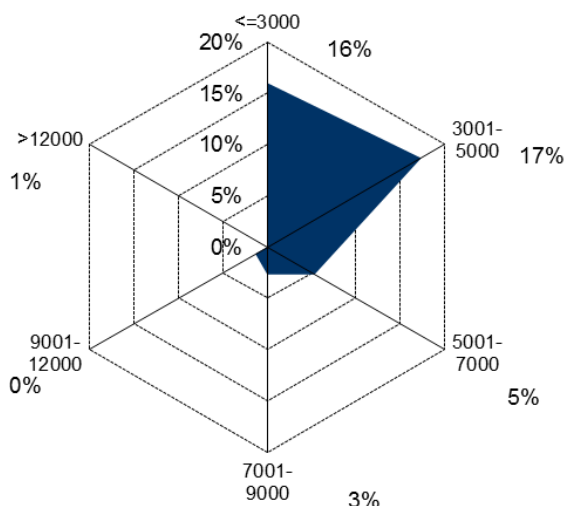
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Puszczykowo, 59% stanowiły kobiety, 40% - mężczyźni (brak wskazań – 1%)
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku powyżej 70 lat (32%) oraz w wieku 60-69 lat (28%). Dość liczna była też grupa wiekowa 45-59 lat (25%). Społeczność lokalna obfituje w seniorów.
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 49% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie wyższe, 25% - średnie, zaś 20% - zawodowe. Tylko 4% badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

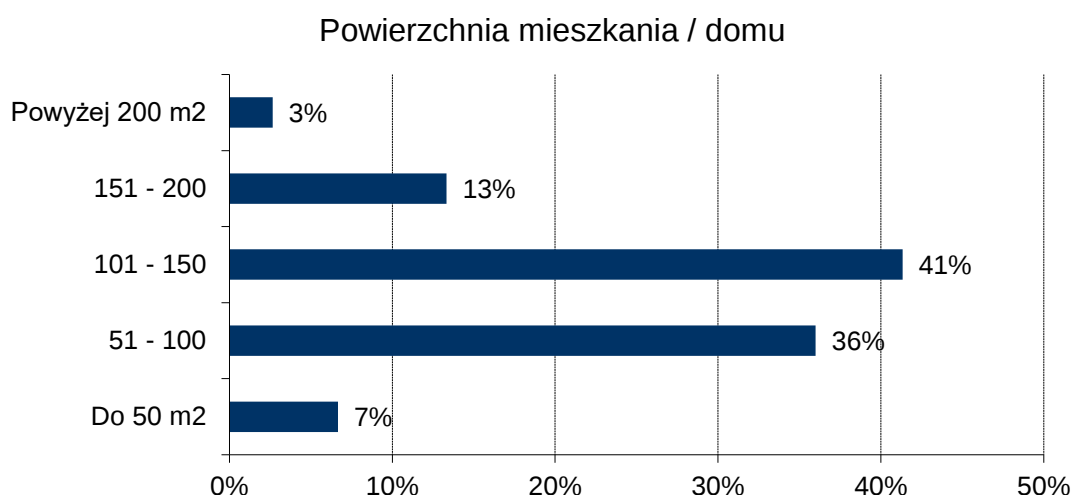
- Największa grupa ankietowanych (41%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co trzeci badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Dość dużo, bo 21% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (w tym: 11% 1000-1500 zł, 5% 1500-2000 zł, 5% powyżej 2000 zł). Z kolei zaledwie 3% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego – najistotniejszą informacją jest nieudzielenie odpowiedzi w przypadku 57% respondentów (!) Wśród otrzymanych odpowiedzi największą grupę (17%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Kolejne 16% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poniżej 3 tys. zł. Dalsze 5% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie. Tylko 4% badanych wskazywało na zarobki wyższe od 7 tys. zł.
- Ankietowani na terenie gminy Puszczykowo żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 33% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych, 27% w trzyosobowych. 20% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach

czterooosobowych, a 12% - w bardziej licznych. Z kolei 8% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Puszczykowie zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (4%).
- 15% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Puszczykowo 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób większość (60%) zamieszkuje Puszczykowo ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) wynosi 8%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 35 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Puszczykowo aż 79% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest dość liczna grupa 11% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Puszczykowo – 73% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Puszczykowa, deklarowały takie kierunki jak: Mosina (3%), Luboń (1%), Kórnik (1%), Poznań (8%) oraz poza Metropolią Poznań (7%).

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Puszczykowo przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (87%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 101 do 150 m² (41%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m² (niecałe 3%).

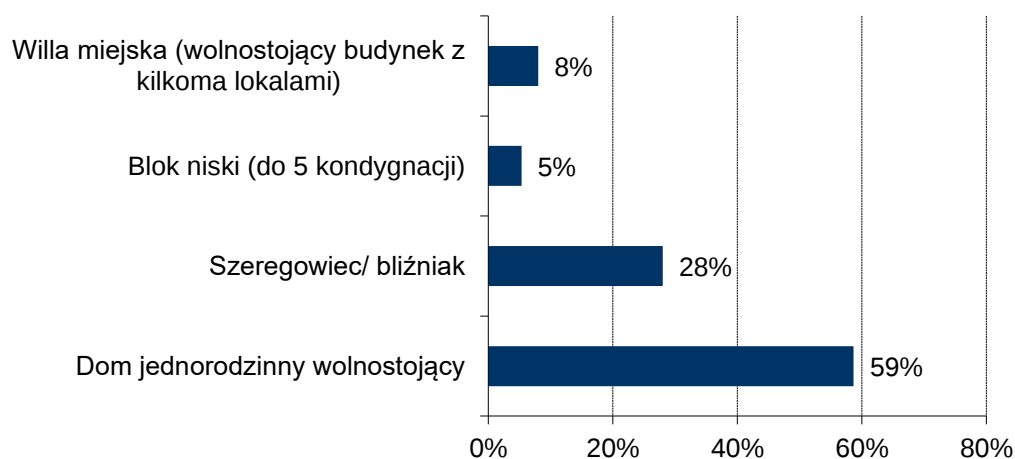


- 67% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: współwłasność bez wskazania na lokal mieszkalny

(20%), najem lub użyczenie (7%). Co ciekawe, w zaledwie 1% zbadanych przypadków odnotowano własność hipoteczną.

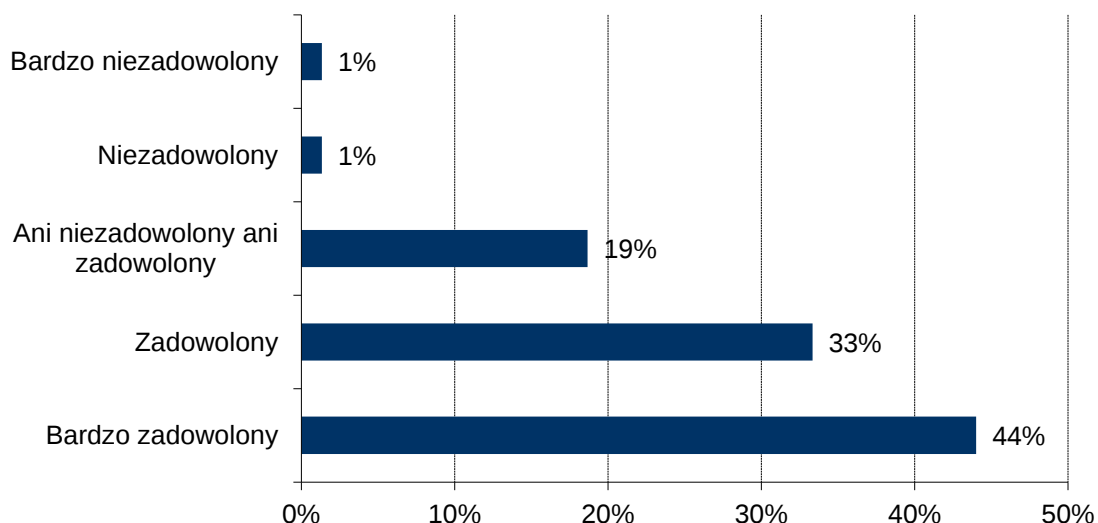
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (81%).
- Wśród ankietowanych większość (52%) deklaruowała, że posiada kilka łazienek. Sytuacji, w których WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu było 28%. Wariant, w którym WC i łazienka są w odrębnych pomieszczeniach zdarzał się w 20% przypadków. Nie zadeklarowano braku WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (87%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (11%), ogrzewanie z pieców, np. pieców kaflowych (1%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).
- Większość ankietowanych (79%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 16% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz z butli. W domostwach 5% respondentów sieć gazowa w ogóle nie była obecna.

Typ obecnego budynku



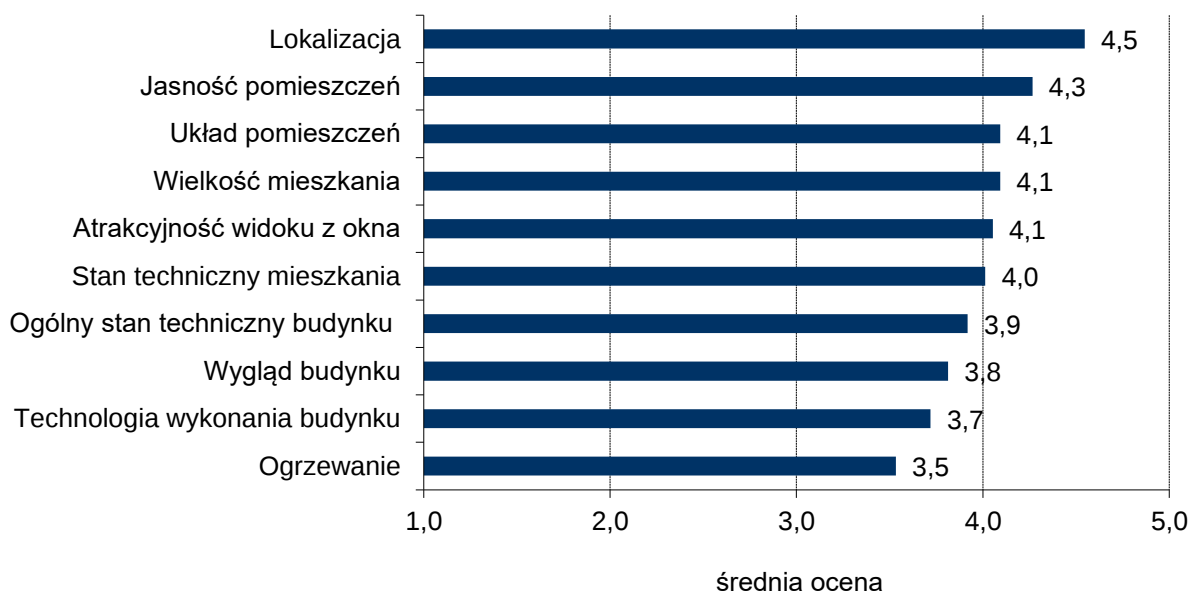
- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (59%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (28%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku willa miejska (8%), a za nią – blok niski (5%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (72%). Za przeciętny stan techniczny budynku oceniło 25% respondentów, natomiast za zły – zaledwie 1% z nich (w 1% sytuacji badani nie udzielili odpowiedzi).

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



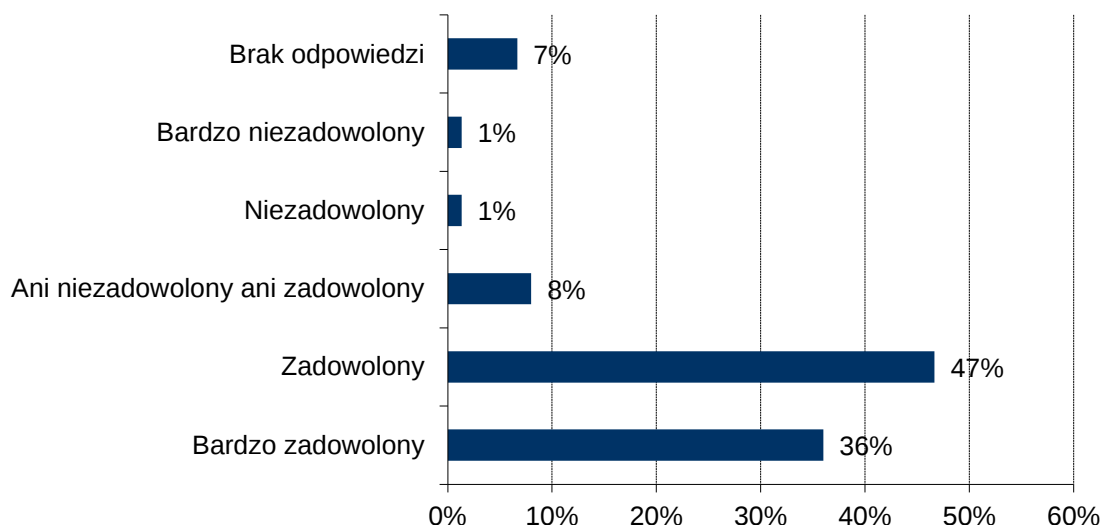
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie wyrażające nastawienie bardzo pozytywne (44%) oraz pozytywne (dalsze 33%).

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



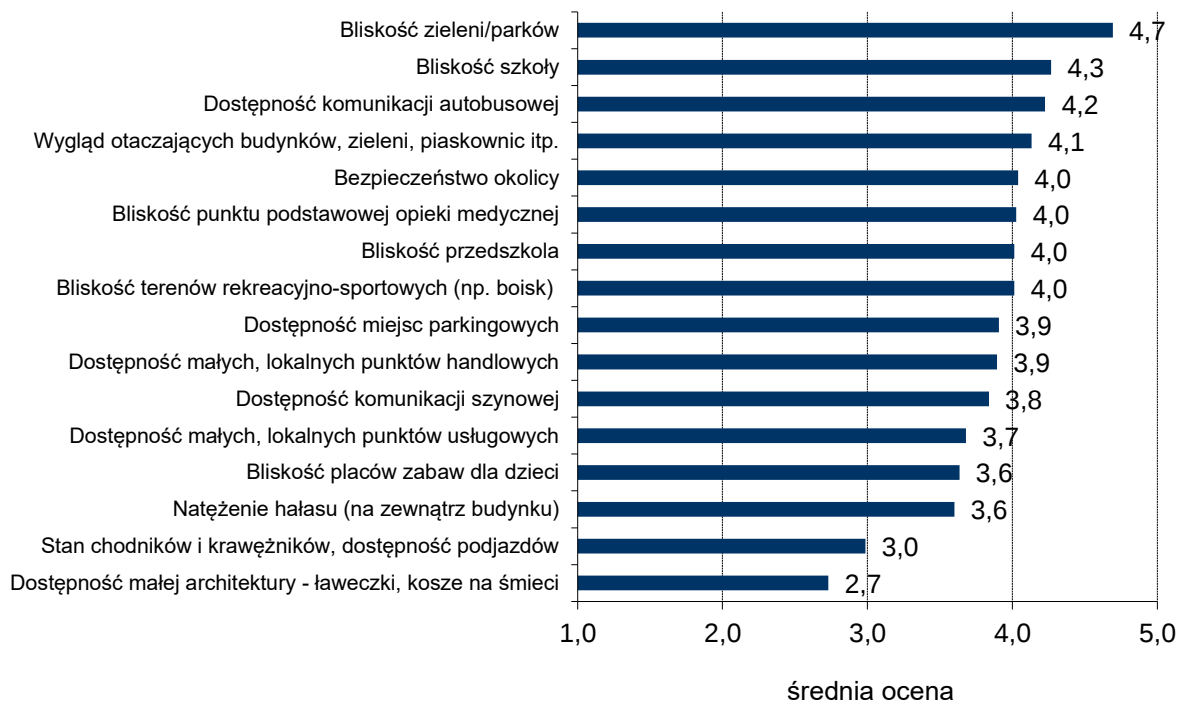
- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,5 (ogrzewanie) a 4,5 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one dość zbliżone do siebie. Ankietowani względnie wyżej oceniali także jasność pomieszczeń, atrakcyjność widoku z okna, układ pomieszczeń i wielkość mieszkania. Zarysowuje się obraz zasobów mieszkaniowych o wysoko cenionych przez ich użytkowników walorach.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (47%). Nieco mniejszy udział stanowią badani wykazujący bardzo duże zadowolenie (36%). Odnotowano zaledwie 10% innych (gorszych) not, co oznacza, że jakość otoczenia domostw jest oceniana zdecydowanie pozytywnie.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

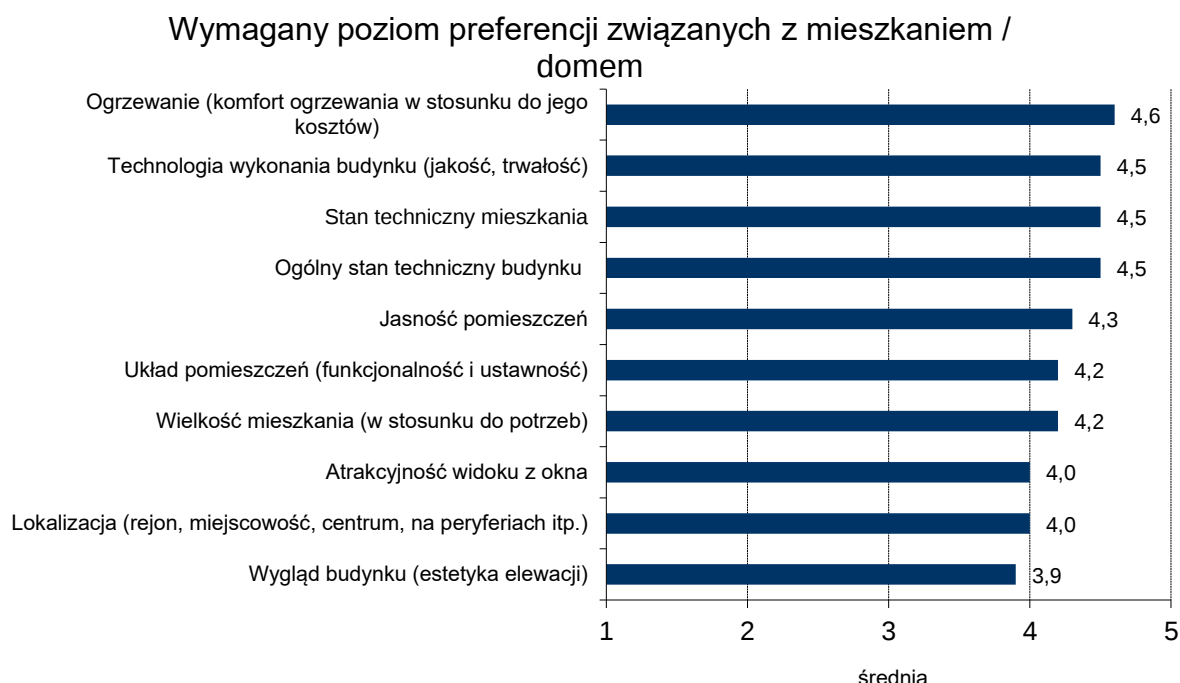


- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu są silnie zróżnicowane i wahają się pomiędzy 2,7 (dostępność małej architektury) a 4,7 (bliskość zieleni i parków). Względnie wysoko oceniano ponadto: bliskość szkoły, dostępność komunikacji autobusowej, wygląd otaczających budynków i zieleni. Relatywnie nisko

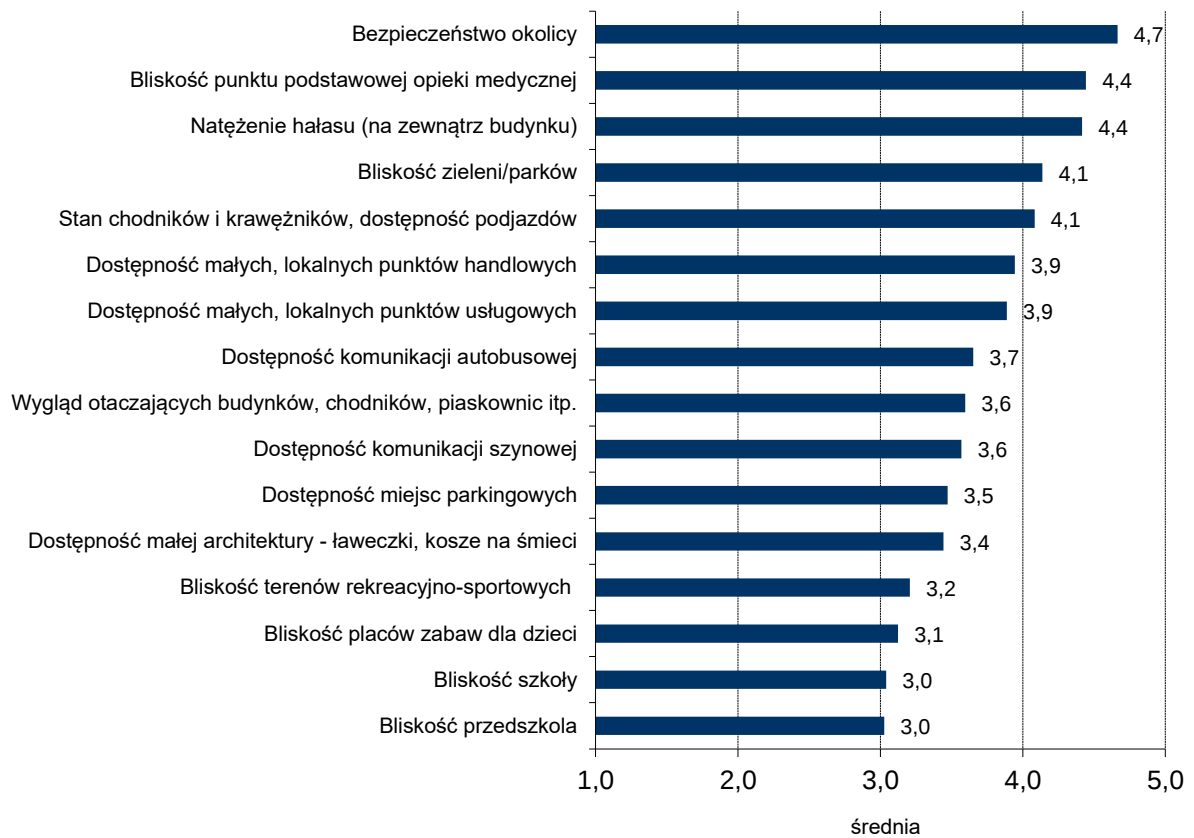
oceniano natomiast stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na wysokim poziomie.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania to miejscowości podpoznańskie (81% odpowiedzi). Wśród nich najpopularniejsza była gmina Puszczykowo (73%), a pojawiały się także nieliczne wskazania na sąsiednie gminy – Luboń, Mosinę i Kórnik. Poza obszarem Metropolii Poznań chciałoby zamieszkać 7% respondentów. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania, największy – choć obiektywnie niewielki - odsetek wybrałby lokalizację na peryferiach miasta (4%), w jego śródmieściu chciałoby mieszkać 3% badanych, a 1% na osiedlach mieszkaniowych.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (72%), a jako aneks kuchenny widziałoby 24% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (89%), a zaledwie 5% - centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 48% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; aż 40% respondentów wskazuje na chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na połączenie WC i łazienki zdecydowałoby się tylko 8% osób,
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz – wszyscy respondenci, którzy udzielili odpowiedzi wybraliby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy.

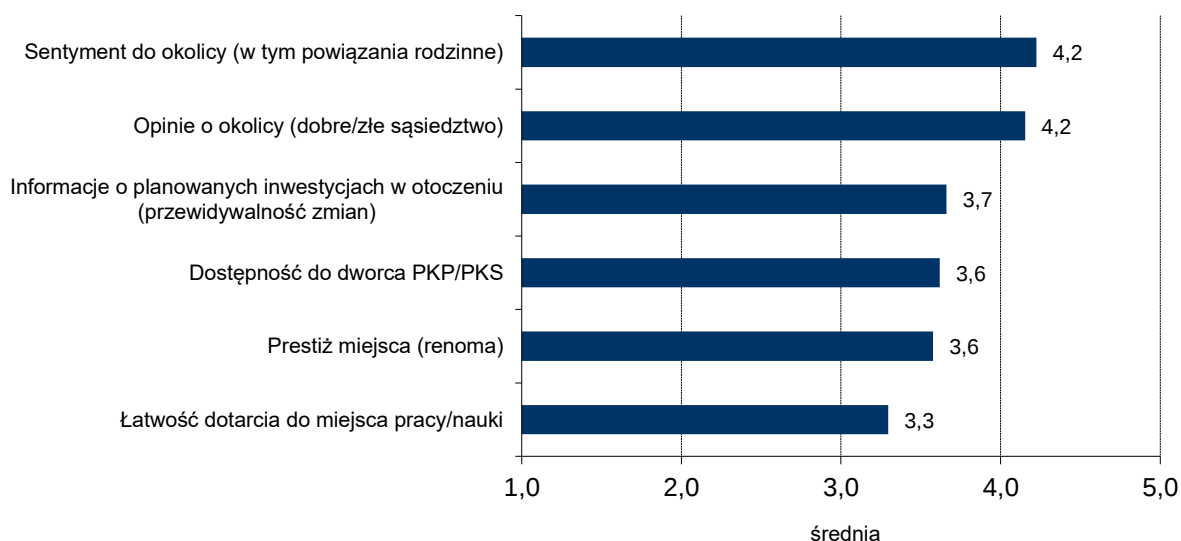


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są wysokie (od 3,9 do 4,6 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości związane są z takimi cechami jak: ogrzewanie, technologia wykonania budynku, ogólny stan techniczny budynku oraz stan techniczny mieszkania.
- Bardzo zróżnicowaną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 3,0 do 4,7). Wśród składników ocenianych względnie najniżej (3,0-3,2) jest: bliskość przedszkola i szkoły, terenów rekreacyjnych i placów zabaw dla dzieci, co może oznaczać, że respondenci nie notują silnie tego rodzaju problemu. Do największych problemów zaliczają natomiast kwestię bezpieczeństwa okolicy (4,7), dostępności podstawowej opieki medycznej oraz natężenia hałasu na zewnątrz budynków (po 4,4).

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,3 do 4,2 można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważne okazały się: sentyment do okolicy oraz opinie o okolicy (dobre/złe sąsiedztwo). Dla mieszkańców Puszczykowa ważne jest zatem subiektywne przywiązanie do miejsca oraz wytworzone w nim relacje.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Zdecydowana większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (79%). Skrajnie przeciwnego zdania jest natomiast 11% ankietowanych, co stanowi wyraźnie dostrzegalną grupę o odmiennych preferencjach lokalizacyjnych.
- Ustalono, iż 85% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (9%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat – 3%, w najbliższych 1-2 latach – 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Puszczykowo, można powiedzieć, że opinie ankietowanych o gminie są zdecydowanie pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 79% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Natomiast nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (73%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak przeciętnej wysokości koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dość wysokie dochody mieszkańców. W gminie Puszczykowo, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te przekraczają 1500 zł tylko w 10% przypadków. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano szereg gmin, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są niższe. Zgodnie z deklaracjami pozyskanymi od ankietowanych, ich dochody należą do przeciętnych. Są to jednak dane niemiarodajne, jako że aż 57% mieszkańców nie udzieliło odpowiedzi na pytanie o poziom

zarobków. Jest to wyjątkowa w skali całej Metropolii Poznań sytuacja. Można ją interpretować jako potrzebę unikania informacji o wysokich dochodach. Nie jest tajemnicą, iż jedne z najdroższych nieruchomości na terenie powiatu poznańskiego są zlokalizowane właśnie na terenie gminy Puszczykowo.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 60% badanych i na tle pozostałych gmin jest odsetek nieco wyższy od średniego. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 8% i jest dość niski.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Puszczykowo. Największą grupę stanowią osoby z wykształceniem wyższym (49%) oraz średnim (25%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest wręcz niespotykany wysoki. Sugeruje to specyficzne oczekiwania lokalnej społeczności, takie jak potrzeba samodecydowania, wpływu na realizację społecznych procesów decyzyjnych, świadomość i tożsamość lokalna i społeczna.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z lokalizacją i jasnością pomieszczeń. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dobrze - wartości zbliżone do 4 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą: należą do nich ogrzewanie i technologia wykonania budynku, stan techniczny budynku. Wydaje się, że przynajmniej w zakresie ostatniego elementu należy rozważyć podejmowanie działań remontowych obiektów mieszkalnych. Sugeruje się konsultacje z zarządcami obiektów wielorodzinnych w tym zakresie.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie natomiast oceny otoczenia są dobre.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, wskazywali oni przede wszystkim na zapewnienie łatwego dotarcia do miejsca pracy oraz na potrzebę dostępu do dworca PKS/PKP (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3-4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów i wysokimi cenami jednostkowymi działek na lokalnym rynku nieruchomości.

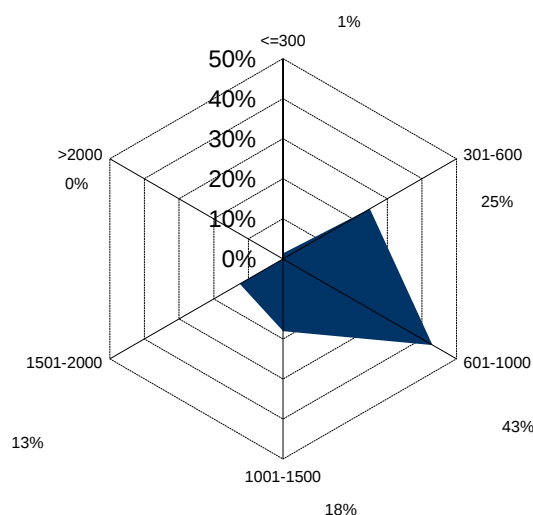
W przypadku gminy Puszczykowo mamy do czynienia z mieszkańcami zadowolonymi z jakości przestrzeni i zamieszkiwanych zasobów. Są to bardzo dobrze wykształceni, zapewne dobrze zarabiający (ale powszechnie ukrywający w badaniu informację o swoich dochodach), nieskłonni do zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów obywatele, w przeważającej mierze w wieku senioralnym.

Rokietnica

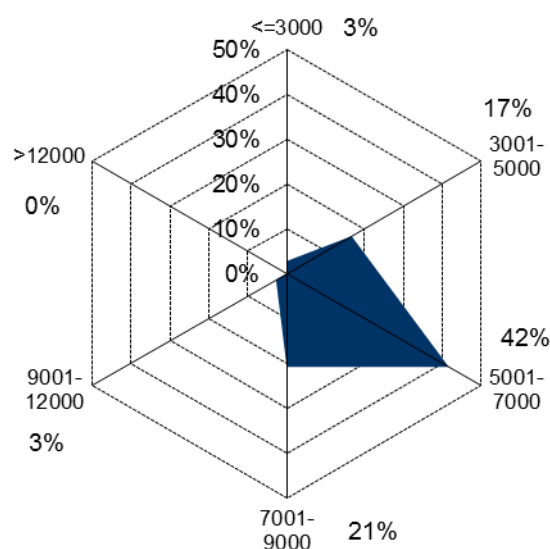
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Rokietnica, 72% stanowiły kobiety, 28% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (50%) oraz w grupie wiekowej 60 do 69 lat (17%) oraz od 45 do 59 lat (15%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 43% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie wyższe, 32% - średnie, zaś 21% - zawodowe. 4% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

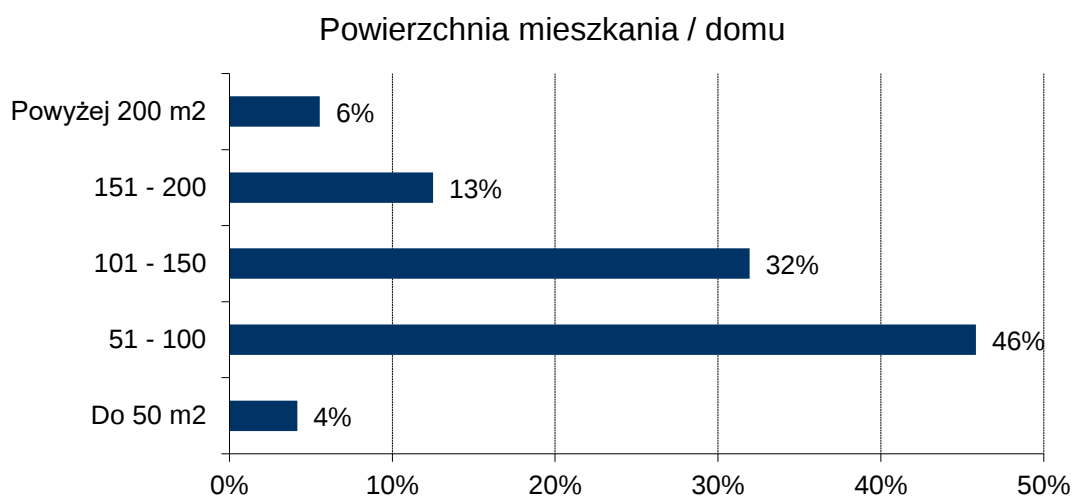
- Największa grupa ankietowanych (43%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co czwarty badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Aż 31% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł (w tym: 18% 1000-1500 zł, 13% 1500-2000 zł). Z kolei zaledwie 1% zadeklarował, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (42%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5-7 tys. zł. Kolejne 21% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się w zakresie 7-9 tys. zł. Dalsze 17% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 3-5 tys. zł miesięcznie. Zaledwie 3% ankietowanych zarabia w granicach 9-12 tys. zł. Na tle innych gmin Metropolii Poznań Rokietnica charakteryzuje się wysoką dochodowością swoich mieszkańców.
- Ankietowani na terenie gminy Rokietnica żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 33% z nich funkcjonuje w ramach czteroosobowych gospodarstw

domowych, 25% w trzyosobowych. 21% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach pięcioosobowych i bardziej licznych, a 17% - w dwuosobowych. Z kolei zaledwie 4% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

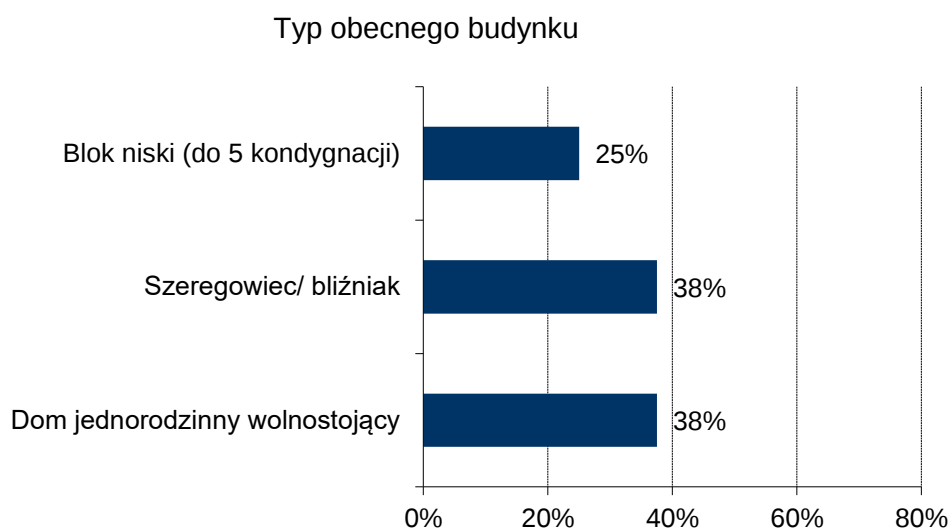
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Rokietnicy zamieszkuje jedno mieszkanie.
- Aż 44% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Rokietnica 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób najczęściej staż zamieszkiwania w gminie sięga powyżej 25 lat oraz 5-10 lat (te dwie grupy odpowiedzi skupiły po 25% ogółu zebranych danych). Nie jest to więc tak długotrwale zamieszkiwana gmina jak większość innych gmin, przynależących do Metropolii Poznań. Średnio respondent zamieszkiwał Rokietnicę przez 15 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Rokietnica aż 90% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Nie odnotowano nawet jednego skrajnie przeciwnego zdania wśród badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Rokietnica - 75% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkiwaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Rokietnicy, spośród podpoznańskich gmin deklarowały takie kierunki jak: Murowaną Goślinę (1%), Suchy Las (1%) i Swarzędz (1%). Do Poznania chce się wyprowadzić 15,3%, a w inne miejsca, poza Metropolię Poznań – 6% respondentów.

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Rokietnica przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (75%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (46%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z obiektów o powierzchni do 50m² (nieco ponad 4%).

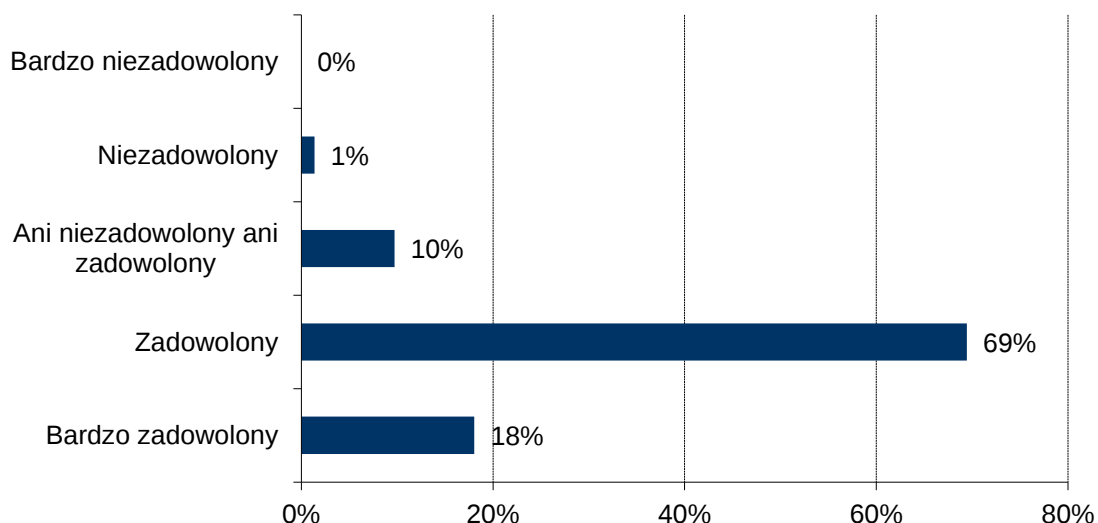


- 60% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. W zasadzie jedyną inną istotną formą własności była własność z hipoteką i sytuacja ta dotyczyła aż 39% respondentów.
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (60%).
- Ankietowani najczęściej deklarowali, że mają osobno łazienkę i WC (40%). Jednak niemal tak samo popularna była sytuacja posiadania kilku łazienek (39%). WC i łazienka znajdowały się w jednym pomieszczeniu w domostwach 21% respondentów. Nie zadeklarowano braku WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (88%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (7%), ogrzewanie z pieców, np. pieców kaflowych (1%) oraz innych rodzajów ogrzewania (1%).
- Większość ankietowanych (65%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 26% w miejscu zamieszkania dostępny jest gaz z butli. W domostwach 8% respondentów sieć gazowa w ogóle nie była obecna.



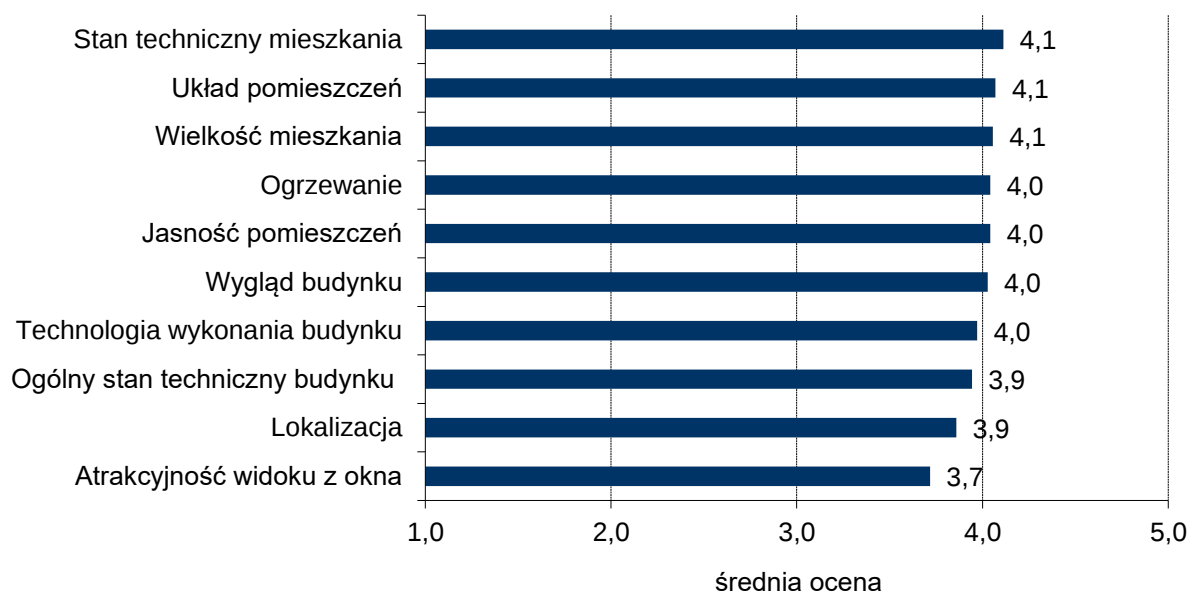
- Najliczniej respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (38%) i w szeregowcach/bliźniakach (38%). Dalsze w kolejności były niskie bloki (25%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (89%). Za przeciętny stan techniczny budynku uznało 11% respondentów. Nie było innych ocen.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



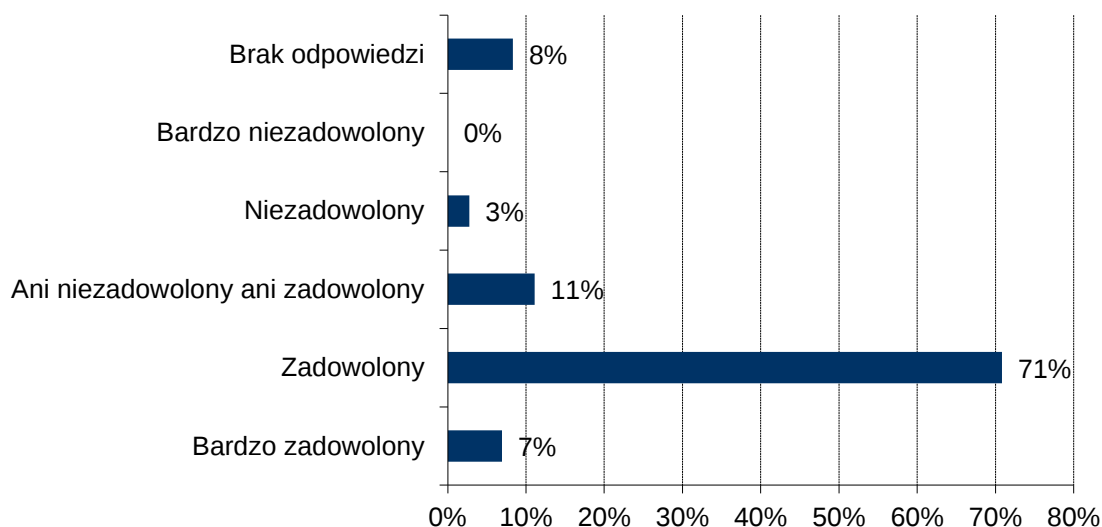
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie wyrażające nastawienie pozytywne (69%) oraz bardzo pozytywne (dalsze 18%).

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



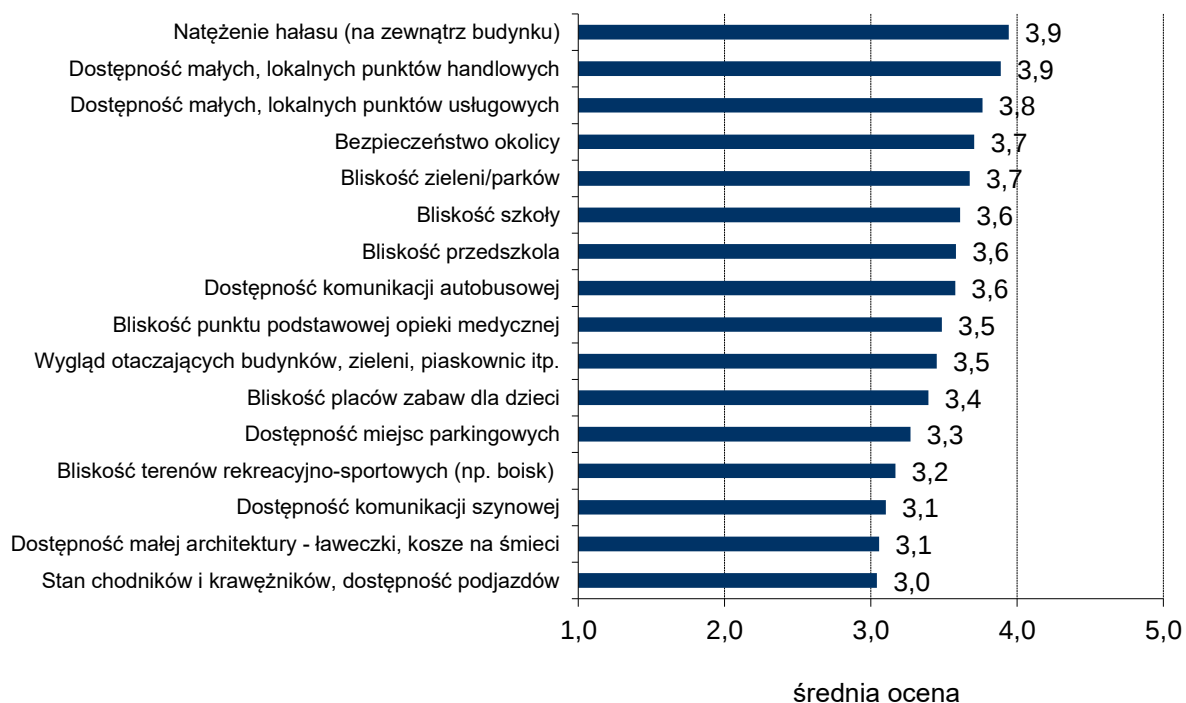
- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,1 (układ pomieszczeń, wielkość mieszkania, stan techniczny mieszkania) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dobre noty, co ciekawe, są one dość zbliżone do siebie. Zarysowuje się obraz zasobów mieszkaniowych o dość wysokiej, wszechstronnej ocenie wydanej przez ich użytkowników walorach.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (71%). Zdecydowanie mniejszy udział stanowią badani oceniający poziom zadowolenia neutralnie (11%). Osób bardzo zadowolonych było 7%.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



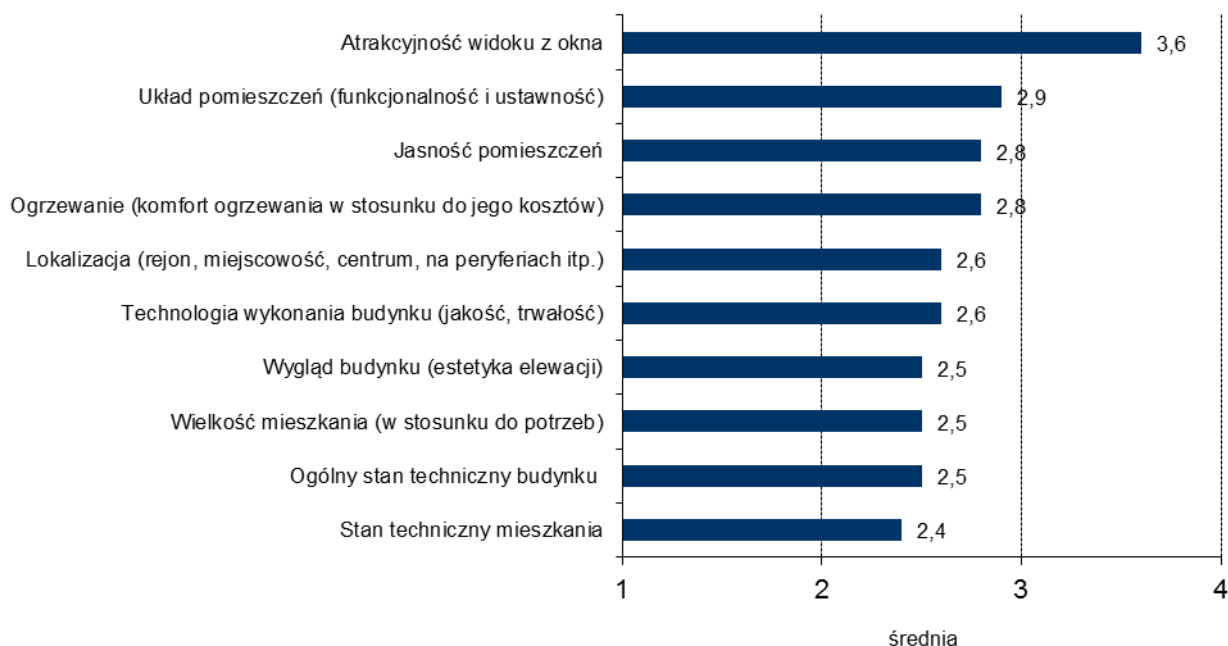
- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu są silnie zróżnicowane i wahają się pomiędzy 3,0 (stan chodników i krawężników) a 3,9 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych oraz natężenie hałasu na zewnątrz domów). Względnie wysoko oceniano ponadto: dostępność małych, lokalnych

punktów usługowych, bliskość parków/zieleni oraz bezpieczeństwo okolicy. Relatywnie nisko oceniano natomiast dostępność komunikacji szynowej, małej architektury i terenów sportowo-rekreacyjnych. Generalnie odnotowano oceny na średnim poziomie.

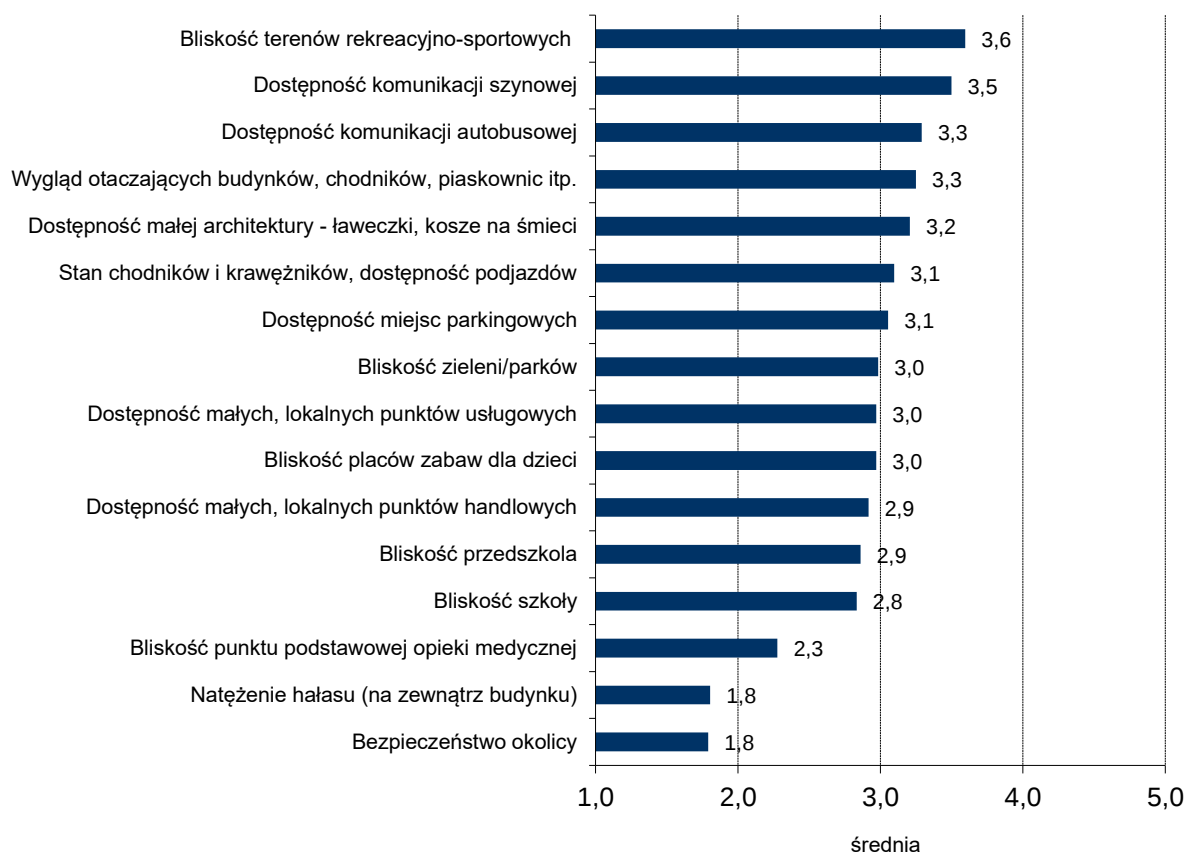
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania to miejscowości podpoznańskie (79% odpowiedzi). Wśród nich najpopularniejsza była gmina Rokietnica (75%), a pojawiały się także nieliczne wskazania na inne gminy – Suchy Las, Murowaną Goślinę, Swarzędz. Poza obszarem Metropolii Poznań wskazało chciałoby zamieszkać 6% respondentów. Z osób deklarujących chęć przeprowadzki do Poznania, największy odsetek wybrałby lokalizację na peryferiach miasta (14%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (83%), a jako aneks kuchenny widziałoby 17% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (89%), a 10% - centralne ogrzewanie zbiorowe,
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 50% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; aż 49% respondentów wskazuje na chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na połączenie WC i łazienki zdecydowałoby się tylko 1% osób,
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz – 96% respondentów chciałoby mieć mieszkanie / dom wyposażone w gaz sieciowy; natomiast 4% badanych w ogóle nie chciałoby w swoim domostwie dostępności gazu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem/ domem

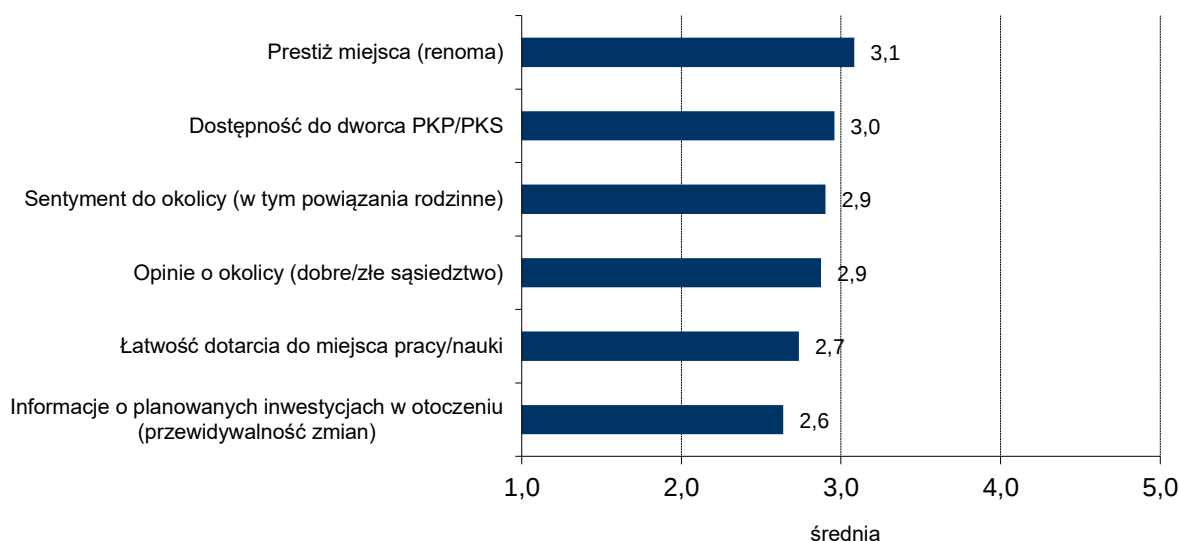


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są raczej niskie (od 2,4 do 3,6 w skali od 1 do 5). Wyłącznie problem atrakcyjności widoku z okna zawartościowano na więcej niż 3,0 (dokładnie 3,6). Poza tym noty innych czynników wymaganej oceny przyszłego mieszkania oscylują wokół wartości 2,4-2,9. Oznacza to, że mieszkańcy gminy nie są nadmiernie wymagający w odniesieniu do swoich domostw.
- Silnie zróżnicowaną sytuację zauważa się przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 1,8 do 3,6). Wśród składników ocenianych względnie najniżej (1,8) jest: bezpieczeństwo okolicy i natężenie hałasu na zewnątrz domów. Może to oznaczać, że respondenci nie notują silnie tego rodzaju problemu. Do największych problemów zaliczają natomiast bliskość terenów rekreacyjno-sportowych (3,6) i dostępność komunikacji szynowej (3,5).

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,6 do 3,1. Można zatem powiedzieć, że wymagania ankietowanych okazały się być relatywnie niewysokie oraz nieodróżniane.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Zdecydowana większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (90%). Osób silnie zainteresowanych zmianą miejsca zamieszkania w ogóle nie odnotowano.
- Ustalono, iż 94% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (4% respondentów) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Rokietnica, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 90% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik bardzo wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (75%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak dość wysokie koszty utrzymania mieszkania / domu oraz dość wysokie dochody mieszkańców. W gminie Rokietnica, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te nierzadko (co ósmy respondent) przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są zdecydowanie niższe. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te należą do jednych z najwyższych na terenie Metropolii Poznań. Aż 42% respondentów wskazała, że ich zarobki wynoszą 5-7 tys. zł, a dalsze 21%, że 7-9 tys. zł, a zatem dla 2/3 mieszkańców dochody przekraczają 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których

rozkład dochodów jest zdecydowanie mniej korzystny. Warto dodać, że jednocześnie mieszkańcy Rokietnicy są najpowszechniej spośród wszystkich badanych gmin zadłużeni hipotecznie – aż 44% z nich (a więc ponad dwa razy więcej niż średnia dla analizowanych gmin) aktualnie spłaca taki kredyt.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że zaledwie co czwarty ankietowany zamieszkuje gminę ponad 25 lat. Jest to niemal dwukrotnie niższy odsetek od średniej dla gmin Metropolii Poznań. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł aż 31% i należy do najwyższych wśród badanych gmin.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Rokietnica. 43% respondentów zadeklarowało wykształcenie wyższe, 32% - średnie. Jest to zatem bardzo dobrze wyedukowana społeczność lokalna.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z układem pomieszczeń, wielkością mieszkania, stanem technicznym mieszkania. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono dobrze - wartości oscylujące wokół 4 punktów. Trudno nawet mówić o wyraźnie niższej ocenie któregośkolwiek czynnika, bowiem charakteryzują się one niewielkim zróżnicowaniem.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. W ocenie ankietowanych najsłabiej wypadają: stan chodników i krawężników, dostępność komunikacji szynowej, małej architektury i terenów sportowo-rekreacyjnych. Do istotnej rangi urastają zatem problemy komunikacji i transportu zbiorowego oraz z zakresu szeroko rozumianej infrastruktury. Są to sygnały dotyczące potrzeb lokalnej społeczności.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Co ciekawe, w przypadku Rokietnicy można mówić o zupełnie przeciętnych (i niższych niż w przypadku innych gmin) wymaganiach obywateli, w zasadzie w kontekście każdego składnika oceny miejscowości. Oznacza to, że mieszkańcy prawdopodobnie nie odczuwają dyskomfortu lub braków w zakresie badanych zagadnień.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni mieszkań 3-4-pokojowych, z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią oraz osobną toaletą i WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², ale także dość często wskazywano na małe działki, od 250 do 500 m², co sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

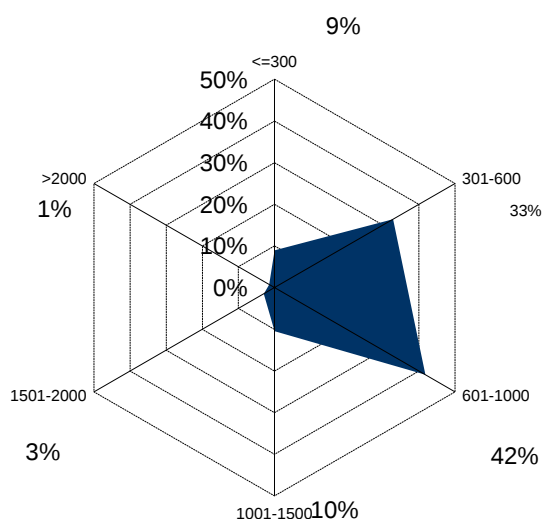
W przypadku badanych na terenie gminy Rokietnica mamy do czynienia z zadowolonymi mieszkańcami, o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, bardzo dobrze wykształconych, z wysokimi zarobkami, z relatywnie krótką historią w tej gminie, z licznymi kredytami hipotecznymi (niemal co drugie gospodarstwo domowe), a więc raczej nieskłonni do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów.

Skoki

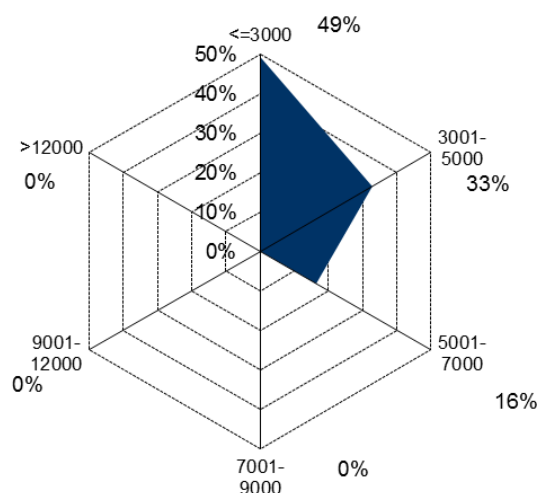
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Skoki, 64% stanowiły kobiety, 36% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 45 do 59 lat (36%) oraz od 60 do 69 lat (31%). Dość liczni byli też respondenci w wieku 30-44 lata (21%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie – 40% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 30% - średnie, zaś 6% - wyższe. Aż 24% spośród badanych osób wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



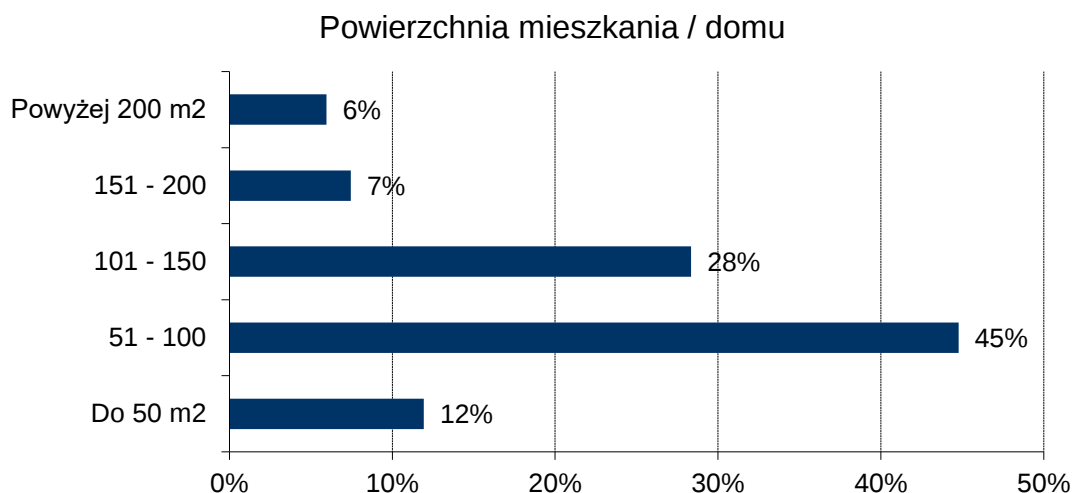
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (42%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu / mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Co trzeci badany wskazał, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. 14% respondentów twierdziło, że kwoty te przekraczają 1 tys. zł. (z czego: 10% miała wydatki rzędu 1000-1500 zł, 3% 1500-2000 zł, 1% powyżej 2000 zł). Z kolei 9% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się poniżej 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (49%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł. Co trzeci badany zarabiał w granicach 3-5 tys. zł. Kolejne 16% badanych wskazało, że ich miesięczne dochody utrzymują się poziomie 5-7 tys. zł.
- Ankietowani na terenie gminy Skoki żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – 27% z nich funkcjonuje w ramach pięcioosobowych i bardziej licznych gospodarstw domowych, 25% w trzyosobowych. 24% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 19% - w dwuosobowych. Z kolei tylko 3% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.

- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 91% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Skokach zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (9%).
- 8% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Skoki 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (87%) nie wskazała informacji co do czasu zamieszkiwania w gminie Skoki. Średni czas zamieszkiwania w gminie, wyszacowany na bazie pozostałych 13% odpowiedzi, wyniósł 26,3 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Skoki aż 79% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Skoki - 97% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkiwaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Odpowiedzi na tę kwestię nie uzyskano w 3% sytuacji.

I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Skoki przeważają mieszkańcy zamieszkujący domy (85%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 51 do 100 m² (45%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z obiektów o powierzchni powyżej 200 m² (6%).

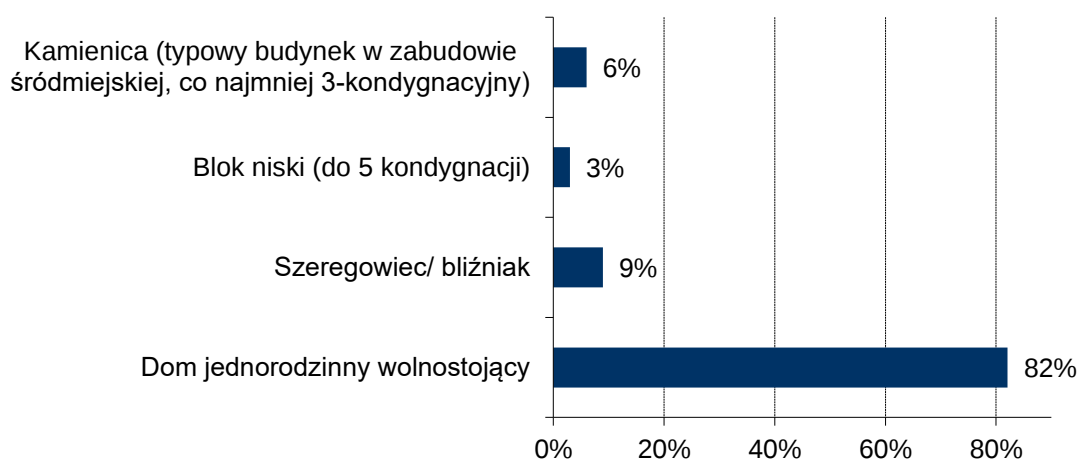


- 72% ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (8%), współwłasność ze wskazaniem na lokal (8%), przydział na mieszkanie komunalne (5%) i użyczenie (2%). W 8% zbadanych sytuacji zdiagnozowano brak prawa do zajmowanego lokalu.
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (87%).
- Wśród ankietowanych większość (66%) deklaruwała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało

19% badanych. Kolejne 10% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, a 5% deklaroowało brak WC i łazienki w lokalu.

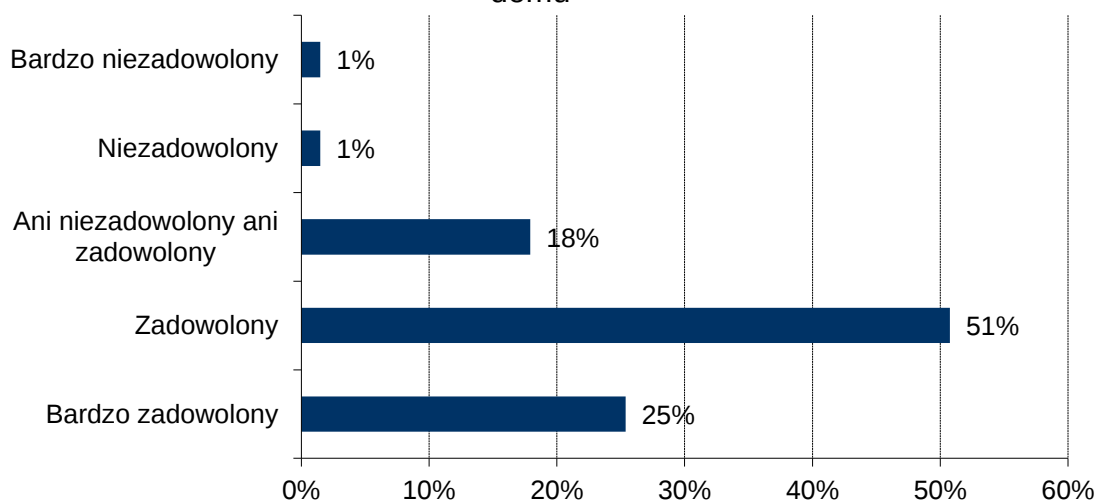
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (85%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała, że ogrzewa dom/mieszkanie z wykorzystaniem pieców, np. pieców kaflowych (13%) oraz innych rodzajów ogrzewania (2%).
- Większość ankietowanych (99%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz z butli. W domostwach niecałych 2% respondentów nie była obecna sieć gazowa.

Typ obecnego budynku



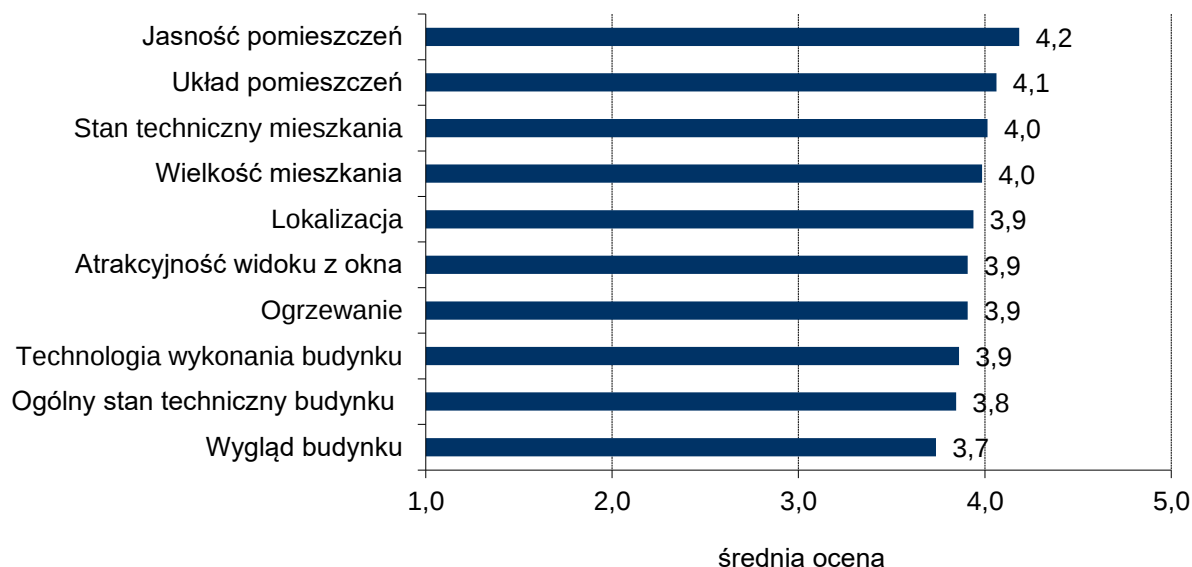
- Najliczniejsi respondenci zamieszkiwali w domach jednorodzinnych wolnostojących (82%). Drugi w kolejności jest szeregowiec/bliźniak (9%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje kamienica (6%). Najmniej było mieszkań w niskich blokach (3%).
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (61%), natomiast w 33% - jako przeciętny, a w 6% - jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



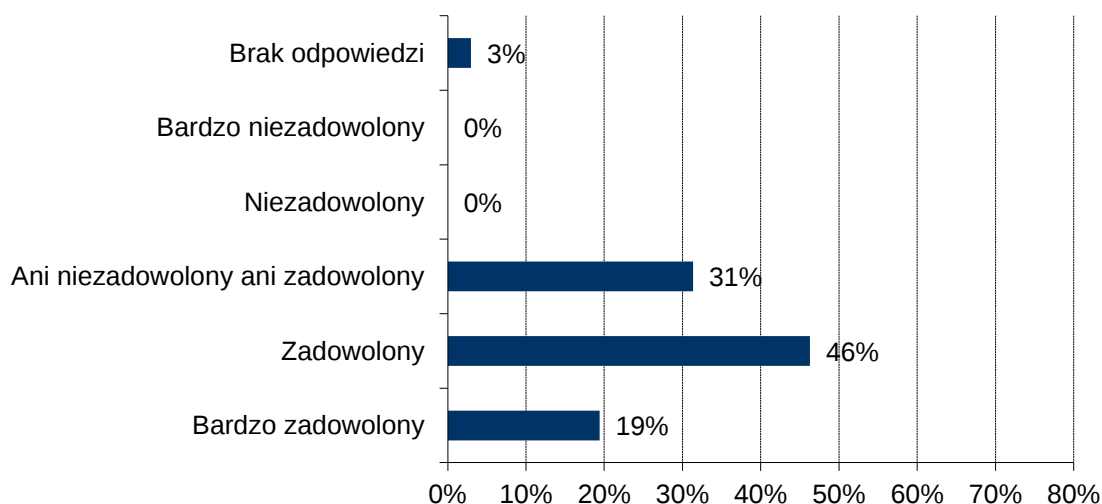
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 51% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalszych 25% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



- Przeciętne oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (wygląd budynku) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Wskazywano zatem dość dobre noty, co ciekawe, są one zbliżone do siebie. Ankietowani względnie wyżej oceniali także układ pomieszczeń, wielkość mieszkania i jego stan techniczny.

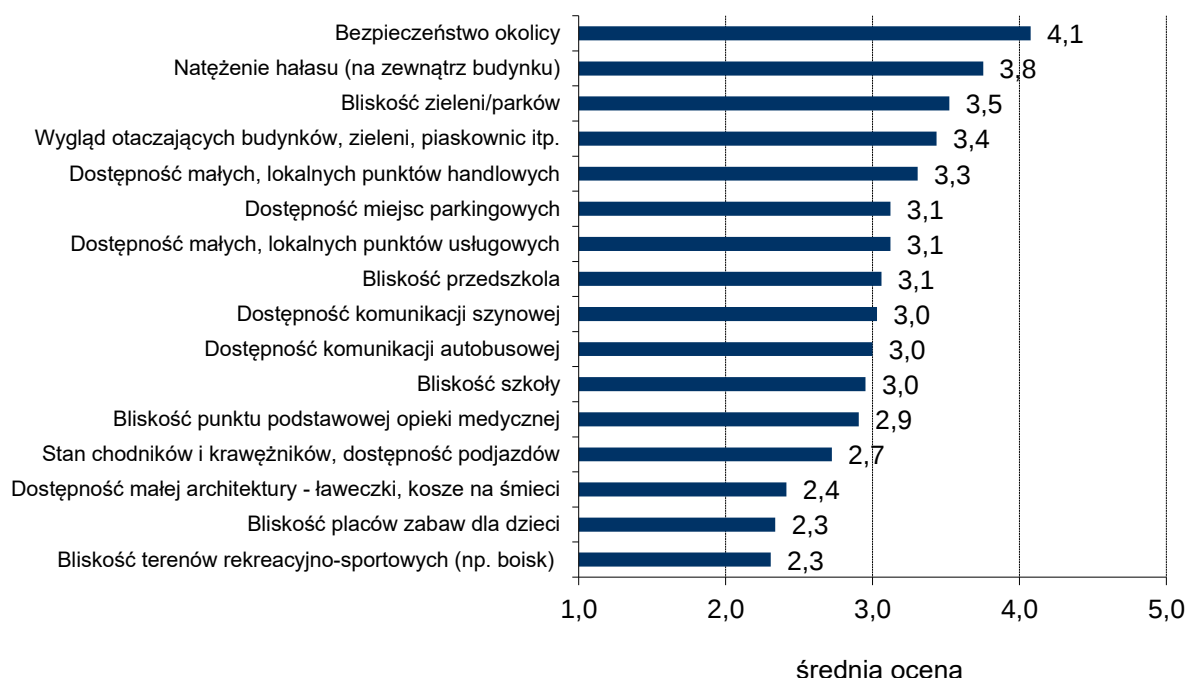
Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (46%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niewykazujący wyraźnego

zadowolenia/niezadowolenia (31%). Osób bardzo zadowolonych było w zbadanej próbie 19%.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



- Przeciętne oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania / domu oscylują między 2,3 (bliskość placów zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjno-sportowych) a 4,1 (bezpieczeństwo okolicy). Względnie nisko oceniano także: dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Generalnie odnotowano oceny na przeciętnym poziomie, były one znacznie zróżnicowane.

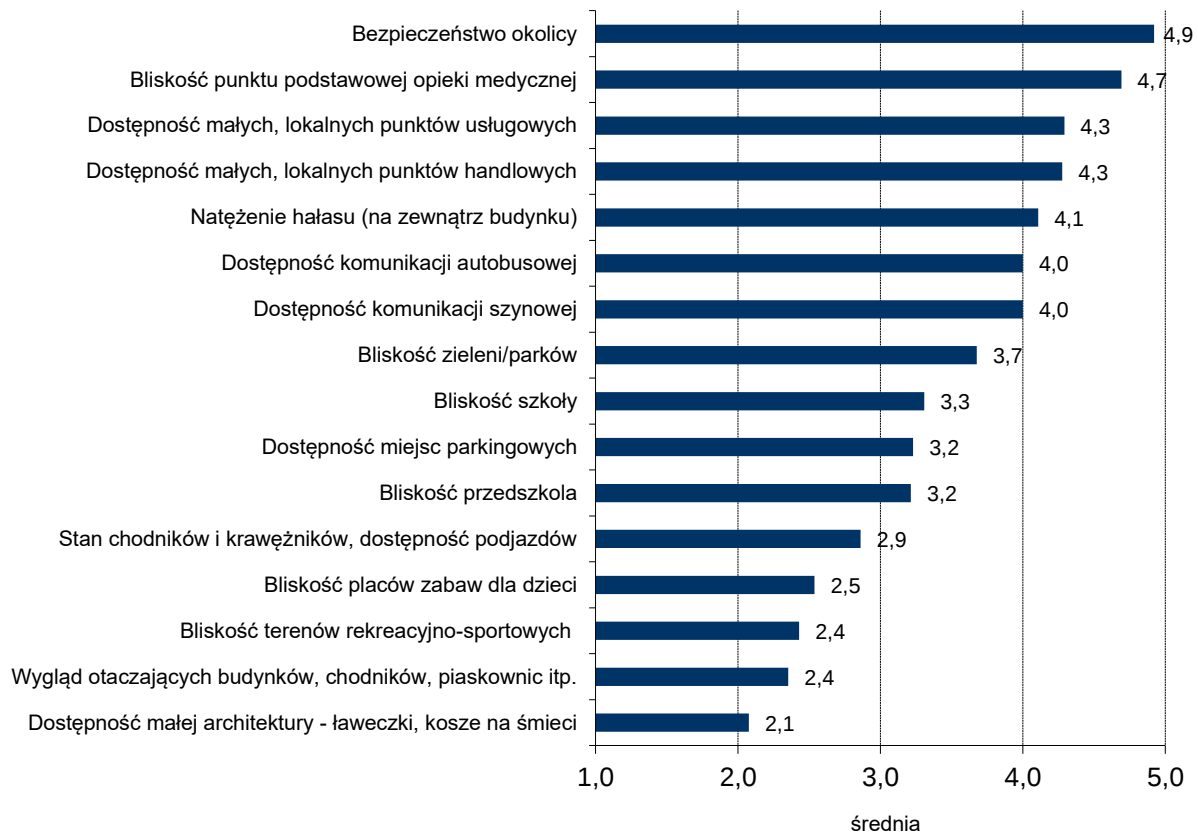
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania – 97% badanych wskazało na tereny Metropolii Poznań (ujmując rzecz precyzyjnie – tychże 97% respondentów chciałaby nadal mieszkać w gminie Skoki). Co ciekawe, nie ma innych poprawnie udzielonych odpowiedzi na to pytanie. Nie zdiagnozowano zatem żadnego zainteresowania Poznaniem.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania kuchni jako osobnego pomieszczenia (57%), a jako aneks kuchenny widziałoby 40% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (94%), jedynie 2% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a ogrzewanie z pieców np. kaflowych – kolejne 2% badanych (w 3% sytuacji nie udzielono odpowiedzi),
 - w odniesieniu do WC i łazienki – 81% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami; kolejne 15% ankietowanych osób wskazuje na chęć posiadania kilku łazienek, natomiast na ich połączenie zdecydowałoby się zaledwie 2% badanej grupy (w 3% sytuacji nie udzielono odpowiedzi),

- w przypadku wyposażenia budynku w gaz - większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (93%). Pozostałe 5% życzyłoby sobie gazu butlowego (3% respondentów nie udzieliło odpowiedzi).

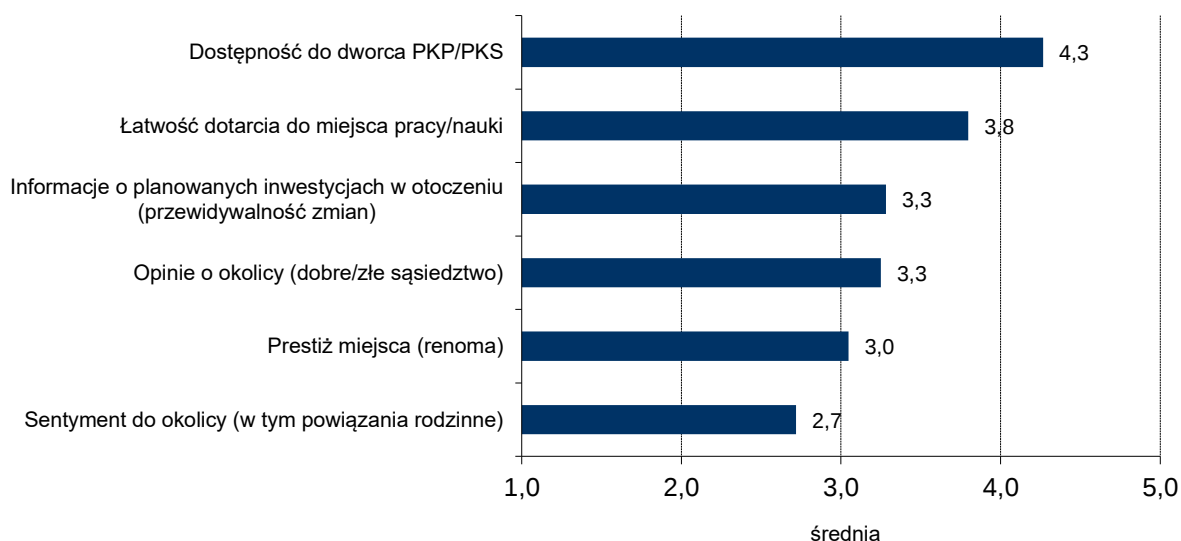


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wysokie i znacząco zróżnicowane (od 3,3 do 4,7 w skali od 1 do 5); najwyższe wartości związane są z takimi cechami jak: ogrzewanie, jasność pomieszczeń, wielkość mieszkania i ogólny stan techniczny budynku. To oznacza, że właśnie ww. parametry mieszkania są dla ich najistotniejsze i w stosunku do nich respondenci byłiby wymagający. Najniższe noty uzyskano w przypadku wymagań dotyczących lokalizacji i atrakcyjności widoku z okna.
- Niezwykle zróżnicowaną sytuację zauważa się przy określaniu wymaganego poziomu preferencji związanych z otoczeniem (oceny od 2,1 do 4,9). Wśród składników ocenianych względnie najniżej (2,1-2,5) jest dostępność małej architektury, wygląd otaczających budynków, chodników, bliskość terenów rekreacyjno-sportowych oraz placów zabaw dla dzieci. Takie oceny mogą oznaczać, że respondenci nie notują silnie tego rodzaju problemów albo nie są wymagający w odniesieniu do nich. Do wybitnie istotnych kwestii zaliczają natomiast bezpieczeństwo okolicy (4,9), dostępność podstawowej opieki medycznej (4,7) oraz małych, lokalnych punktów handlowych i usługowych (po 4,3).

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poza faktem, że poszczególne średnie przyjmują wartości od 2,7 do 4,3 można powiedzieć, że dla ankietowanych relatywnie ważna okazała się sprawa dostępności do dworca PKP/PKS (4,3) oraz łatwości dotarcia do miejsca pracy/nauki (3,8). Prawdopodobnie obie te kwestie są ze sobą powiązane.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (79%). Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% ankietowanych.
- Ustalono, iż 87% respondentów nie planuje zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (8%) myśli o tym w dłuższej niż 5-letniej perspektywie czasowej, a w ciągu najbliższych 3-5 lat – 2%. Nie było respondentów planujących wcześniejszą zmianę domostwa.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Skoki, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 79% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w doskonałej niemal większości (97%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak przeciętnej wysokości koszty utrzymania mieszkania / domu oraz bardzo niskie dochody mieszkańców. W gminie Skoki, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty utrzymania mieszkań niezmiennie rzadko przekraczają 1500 zł. Jednocześnie dochody badanych osób są niskie. Aż 49% respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 33%, że mieszczą w granicach 3-5 tys. zł, a zatem dla zdecydowanej większości osób (82%) maksymalny pułap dochodów

to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest zdecydowanie bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że zaledwie 8% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - na tle pozostałych gmin jest to odsetek niski. Jednocześnie nie odnotowano udziału tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat. Taka sytuacja jest zapewne skutkiem niezrozumiałego, powszechnego nieudzielenia informacji w przedstawianym zakresie – 87% respondentów uniknęło odpowiedzi na pytanie o czas zamieszkiwania na terenie gminy Skoki.

Z obrazu statystycznego wyłania się także obraz słabego (na tle wyników w całej Metropolii Poznań) wykształcenia ankietowanych z gminy Skoki. Bardzo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem podstawowym (24%) oraz zawodowym (40%). Osób z wykształceniem wyższym odnotowano wśród respondentów zaledwie 6%.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną mieszkań, ich otoczenia oraz wymaganiami co do miejscowości ocenianej przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny relatywnie niższe związane są z wyglądem i ogólnym stanem technicznym budynku. Warto także dodać, że ocena czynników atrakcyjności budynku jest mało zróżnicowana i pozostaje na dobrym poziomie (wahania pomiędzy 3,7 a 4,2).

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Potwierdzają się tu wcześniejsze obserwacje, że w ocenie ankietowanych najslabiej wypadają: bliskość placów zabaw dla dzieci oraz terenów rekreacyjno-sportowych, dostępność małej architektury oraz stan chodników i krawężników. Wyniki należy traktować jako sygnał alarmowy, ponieważ uzyskane notacje (2,4-2,7) są zdecydowanie poniżej wartości typowych dla pozostałych gmin Metropolii Poznań. Do istotnej rangi urastają zatem problemy szeroko rozumianej infrastruktury lokalnej.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście jakości życia mieszkańców. I tak, wskazywali oni silnie na potrzebę dostępu do dworca PKS/PKP oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy (zapewne obie kwestie są ze sobą skorelowane).

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z sytuacją mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę wyrażone w badaniu preferencje ankietowanych. Oczekują oni w zasadzie wszystkich formatów mieszkań (2-3-4-5-pokojowych), z dostępnością gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektem lokalu z wydzieloną kuchnią. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 500 do 1000 m², co zapewne związane jest z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

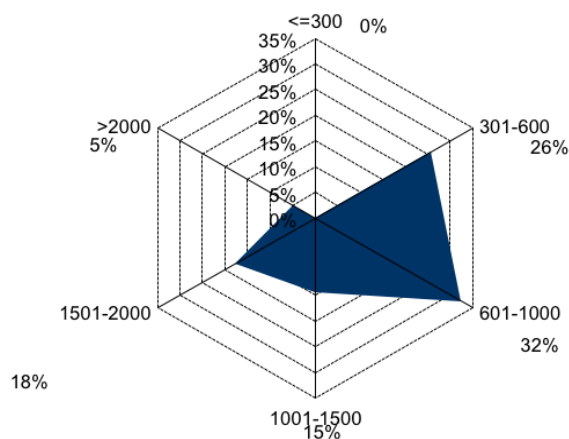
W przypadku gminy Skoki mamy do czynienia z mieszkańcami o wysokim stopniu stabilności przestrzennej, co wynika z ich niskich zarobków i słabego poziomu wykształcenia. Są zorientowani wybitnie lokalnie, nie wykazują skłonności do podejmowania wyzwania zmiany miejsca zamieszkania i zajmowanych zasobów. Jednocześnie są w znacznej mierze krytyczni wobec jakości oferowanego w Skokach otoczenia – przestrzeni towarzyszącej zamieszkiwanym przez nich budynkom.

Stęszew

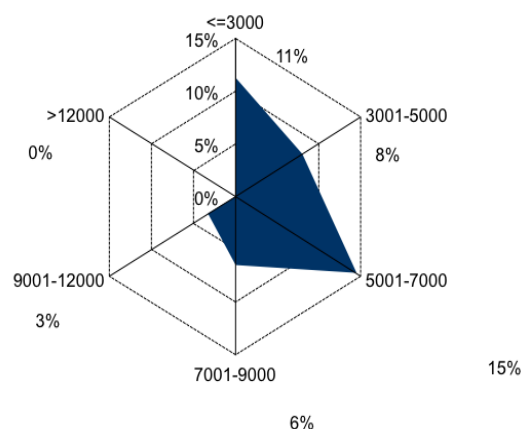
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Stęszew, 73% stanowiły kobiety, 27% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 45 do 59 lat (37%) oraz od 30 do 44 lat (36%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 27% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 24%- średnie, zaś 48% - wyższe. Nikt spośród badanych osób nie wskazał na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

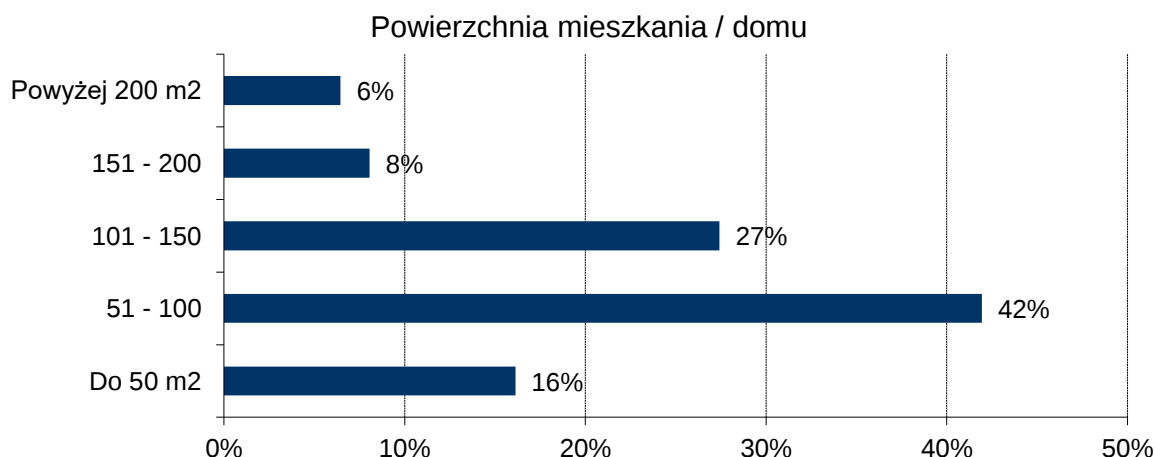
- Największa grupa ankietowanych (32%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (26%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Nieco mniej niż co piąty z respondentów (18%) wskazał, że kwoty te przekraczają 1500 zł - od 1500 do 2000 zł, a 15% zadeklarowało, że wydatki te kształtują się w przedziale od 1000 do 1500 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (15%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5-7 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie do 3 tys. zł (11%). Dalsze 6% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 7 do 9 tys. zł miesięcznie. Odpowiedzi na to pytanie odmówiło 57% badanych.
- Ankietowani na terenie gminy Stęszew żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - po 29% z nich funkcjonuje w ramach trzy- i czteroosobowych gospodarstw domowych. 18% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych, a 13% - w pięcio- i więcej osobowych. 11% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 97% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Stęszewie

zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa gospodarstwa domowe (3%).

- 34% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Stęszew 81% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś - 19%. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość zamieszkuje Stęszew ponad 25 lat (82% respondentów). Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest niewielki i wynosi 8%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 38 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Stęszew 48% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 5% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Stęszew - 65% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Stęszewa, deklarowały takie kierunki jak: Suchy Las (5%), Poznań (13%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (16%).

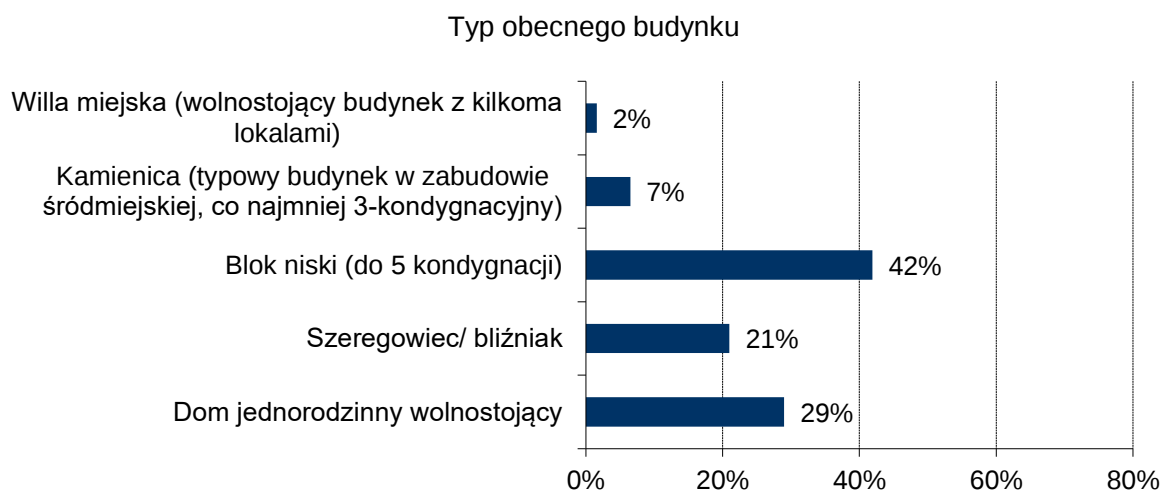
I. Obecny stan zamieszkania

- Wśród respondentów z gminy Stęszew połowę stanowią mieszkańcy zamieszkujący domy (50%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (42%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (6%).

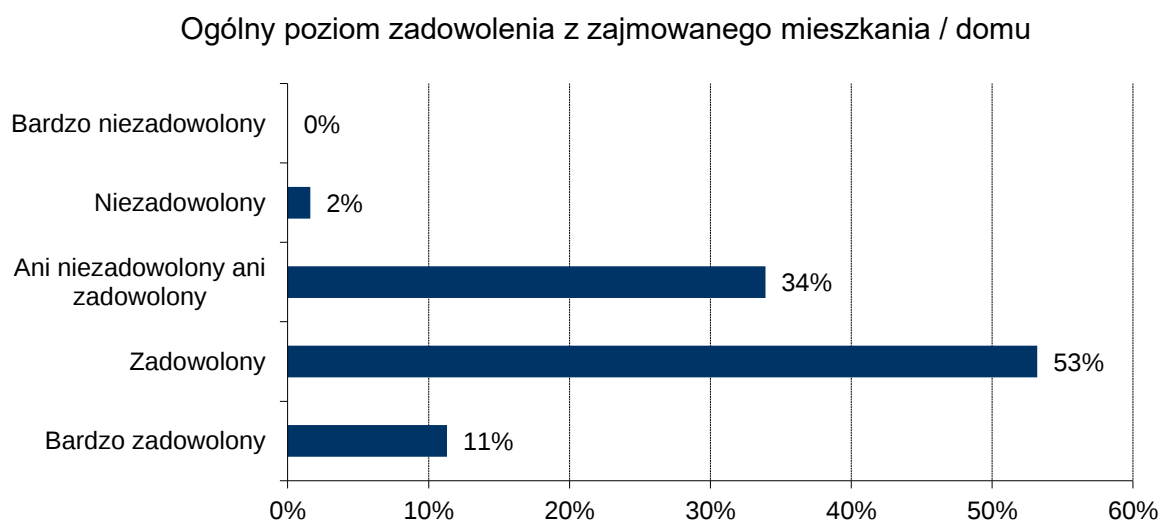


- Nieco mniej niż połowa (45%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: najem (27%), własność z hipoteką (13%), spółdzielcze własnościowe i spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (po 5%). Pozostałe formy (brak tytułu własności i użyczenie nie przekraczają 2%).
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (66%).

- Wśród ankietowanych większość (60%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 21% badanych. Kolejne 16% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek, zaś tylko niecałe 2% deklarowało brak WC i łazienki w lokalu.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (52%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (45%).
- Ponad połowa ankietowanych (65%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 34% w miejscu zamieszkania jest gaz butłowy.



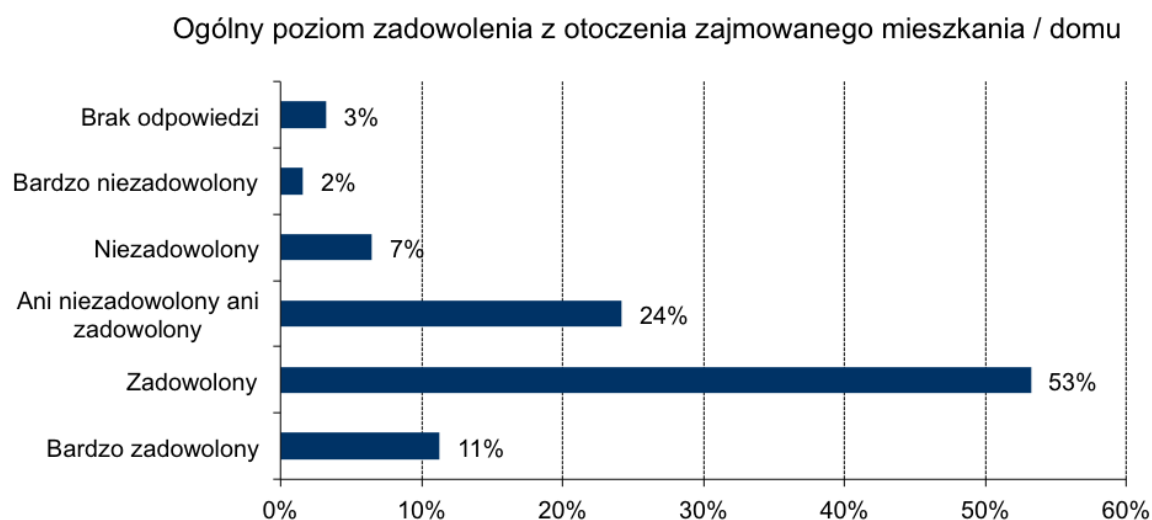
- Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (42%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (29%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec / bliźniak (21%). Pozostałe typy budynków (kamienica i willa miejska) wskazywane były rzadziej - odpowiednio 7% i 2%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (87%). W 8% oceniono go jako przeciętny, w 3% jako zły.



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - 53% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 11% duże zadowolenie.

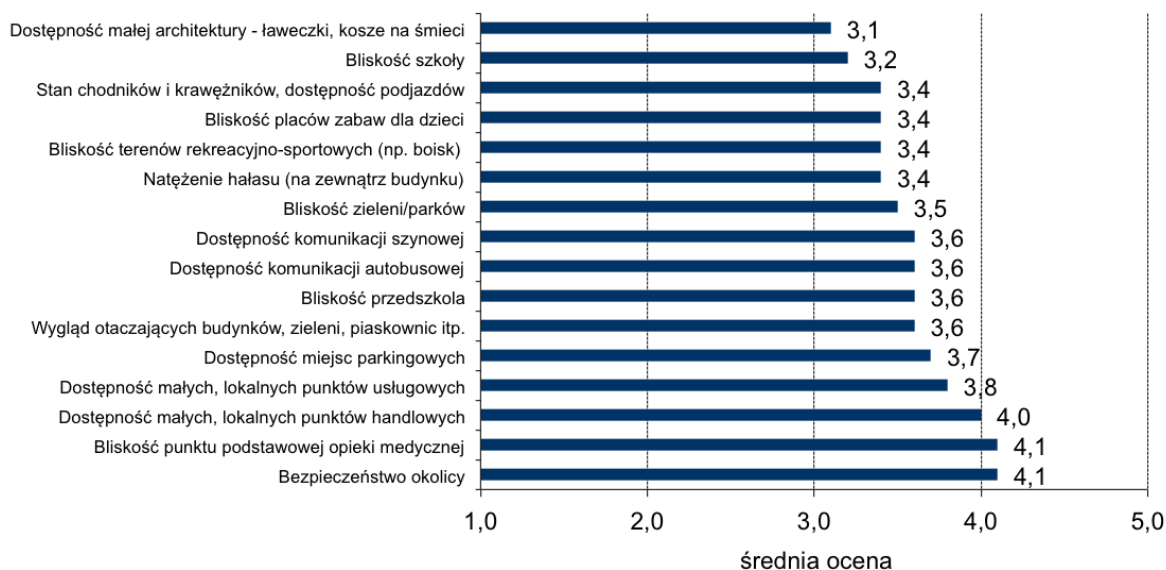


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,6 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,0 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację mieszkania/domu, jasność pomieszczeń i stan techniczny mieszkania, niżę zaś atrakcyjność widoku z okna, wielkość mieszkania i technologię jego wykonania.



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które wskazały odpowiedź „zadowolony” (53%) Nieco mniejszy udział stanowią badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony”) lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 24% i 11%). Dość duży odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone (24%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

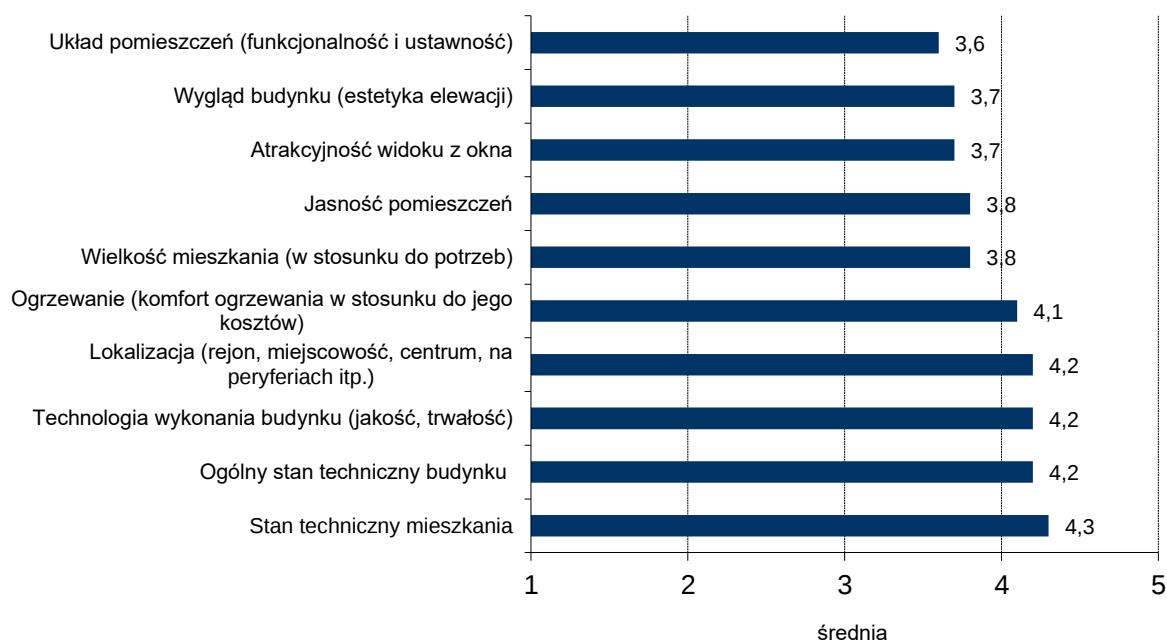


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 3,1 (dostępność małej architektury) a 4,1 (bliskość punktu podstawowej opieki medycznej i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także dostępność małych, lokalnych punktów handlowych i usługowych oraz miejsc parkingowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś bliskości szkoły, natężenia hałasu, bliskości terenów rekreacyjno-sportowych, placów zabaw dla dzieci oraz stanu krawężników i dostępności podjazdów.

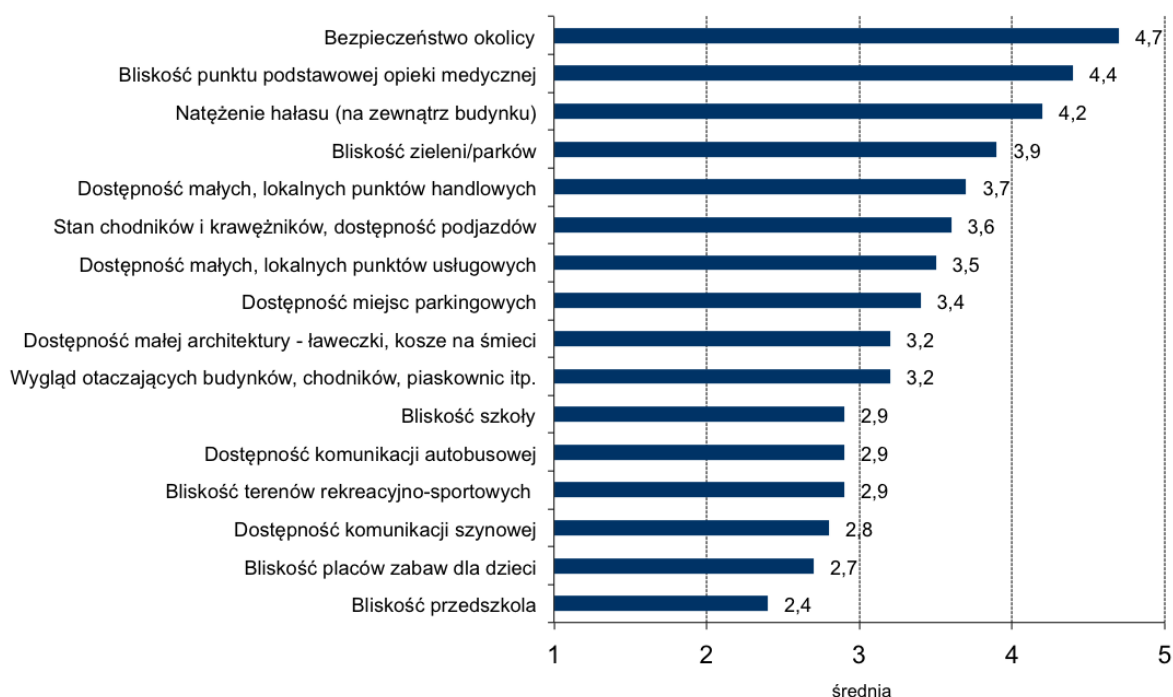
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 71% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (16%) wybrałby lokalizacje poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce na peryferiach miasta (8%), w ścisłym centrum (3%) lub w Śródmieściu (2%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (84%). Aneks kuchenny wybrałoby 16% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (86%), dalsze niecałe 13% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% - inny rodzaj ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 32% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 15% osób. Ponad połowa respondentów (53%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie / dom wyposażone jest w gaz sieciowy (95%). Dalsze 3% wybrałoby wariant z gazem butlowym.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

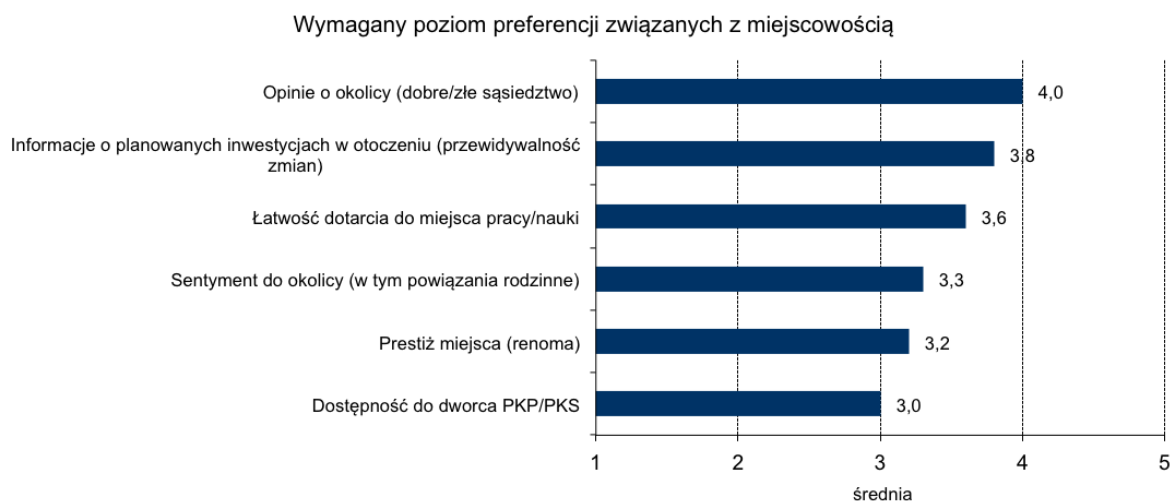


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania i budynku, technologia wykonania budynku, lokalizacja i ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).
- Przy wymaganiach poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) związane są

bezpieczeństwem okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz natężenie hałasu - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,0. Dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: opinie o okolicy oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- 48% badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest natomiast 5% ankietowanych.
- Połowa respondentów nie planuje obecnie zmiany mieszkania / domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (24%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 16%, w najbliższych 1-2 latach – prawie 5%, zaś do końca bieżącego roku – kolejne 5%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że jedynie 48% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania, co jest jednym z niższych wskaźników w stosunku do innych gmin. Ponadto, prawie połowa badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dłuższej perspektywie czasowej. Biorąc pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (65%) byłaby nadal gmina Stęszew.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Stęszew, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł, choć stosunkowo duża grupa zadeklarowała koszty na poziomie 1500-2000 zł, osiągając zdecydowanie najwyższy wskaźnik wśród badanych gmin. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które wykazują pewien rozrzut w stosunku do innych gmin. Dwie największe grupy dochodowe wśród respondentów obejmują dochody do 3 tys. zł (11%) oraz w granicach 5-7 tys. zł (15%), jednak większość badanych (56%) odmówiła odpowiedzi na to

pytanie (drugi najwyższy wskaźnik wśród badanych gmin), odpowiedzi nie mogą być więc traktowane jako reprezentatywne.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że aż 82% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat – jest to jeden z najwyższych wskaźników wśród pozostałych gmin. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 8%, co jest wartością dość niską. Struktura zamieszkania jest więc wyjątkowo stabilna, a gmina nie przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Stęszew. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (27%) oraz wyższym (48%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wyższy (drugi najwyższy wynik wśród badanych gmin), choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępnością punktów handlowych. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy szeroko rozumianego poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem dominują oceny przeciętne - wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność małej architektury. Czynniki ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, zwłaszcza, że działania, które pozwoliły poprawić sytuację nie wymagają dużych inwestycji.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: bliskość szkoły, placów zabaw i terenów rekreacyjno-sportowych oraz stan chodników. Czynniki te częściowo dotyczą elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Jeśli chodzi o bliskość szkoły jest to czynnik powiązany z polityką oświatową gminy i wymaga pogłębionej analizy. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności natężenie hałasu. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak, szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz informacja o planowanych inwestycjach. Wskazuje to na konieczność zwrócenia uwagi na kwestie związane z komunikacją z mieszkańcami i skuteczną polityką informacyjną.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Jeśli chodzi o powierzchnię mieszkania, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania dużych mieszkań – ponad połowa respondentów wybrałaby mieszkanie lub dom o powierzchni od

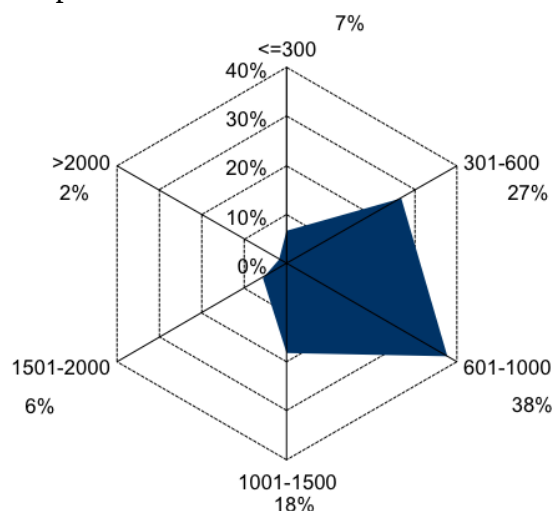
76-125 m², 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z osobną kuchnią oraz najchętniej kilku łazienek. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 501 do 1000 m². Niemniej, notowano także duży udział odpowiedzi 251-500 m² i 101-250 m² (po 23%), co sugeruje nastawienie zarówno na budownictwo jednorodzinne, jak i na szeregowe i bliźniacze. Zróżnicowanie odpowiedzi jest zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości.

Suchy Las

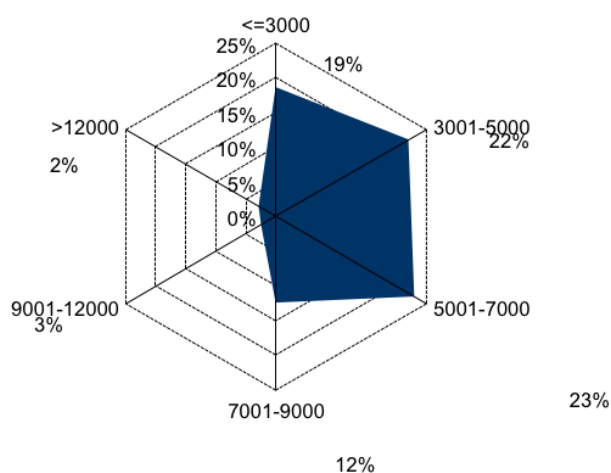
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Suchy Las, 67% stanowiły kobiety, 33% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 60 do 69 lat (30%) oraz od 30 do 44 lat (27%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 22% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 34%- średnie, zaś 40% - wyższe. 5% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



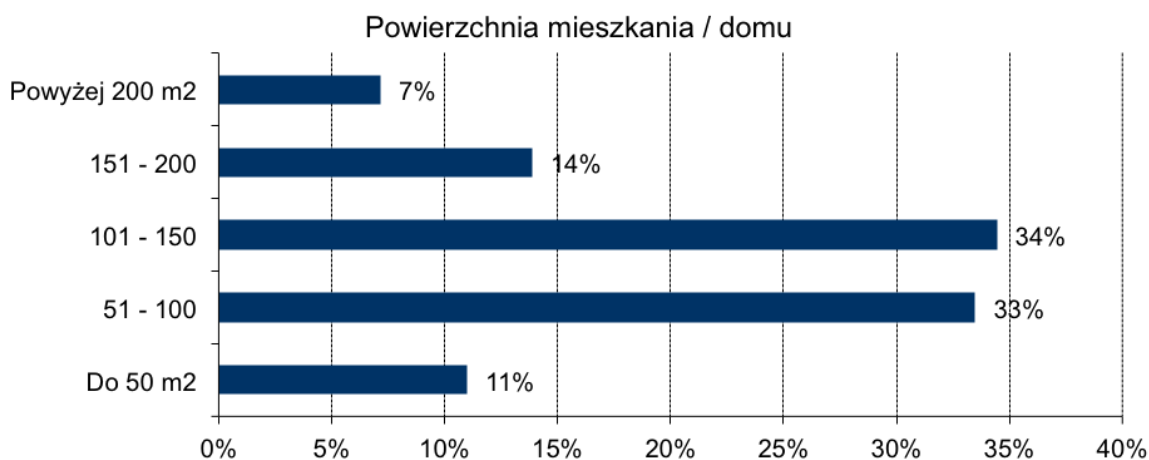
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (38%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Nieco mniej badanych (27%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. Nieco mniej niż co piąty z respondentów (18%) wskazał, że kwoty te przekraczają 1000 zł - od 1000 do 1500 zł, a 7% zadeklarowało, że wydatki te nie przekraczają 300 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (23%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 5-7 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody utrzymują się na poziomie 3-5 tys. zł (22%). Dalsze 19% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie nie przekraczającym 3 tys. zł miesięcznie.

- Ankietowani na terenie gminy Suchy Las żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - 31% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych. 25% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach trzyosobowych, a 21% - w czterosobowych. Tylko 9% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 96% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Suchym Lesie zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa (3%) lub trzy (15%) gospodarstwa domowe.
- 18% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Suchy Las 96% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś - 4%. Warto dodać, że wśród badanych osób mniej niż połowa (40%) zamieszkuje Suchy Las ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest średni na tle innych gmin Metropolii Poznań i wynosi 15%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 24 lata.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Suchy Las aż 62% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 4% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Suchy Las - 65% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Suchego Lasu, deklarowały takie kierunki jak: Poznań (28%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (4%). Kilka gmin takich jak Buk, Luboń, Mosina, Oborniki i Rokietnica przyciągnęłoby po niecałym 1% badanych.

I. Obecny stan zamieszkania

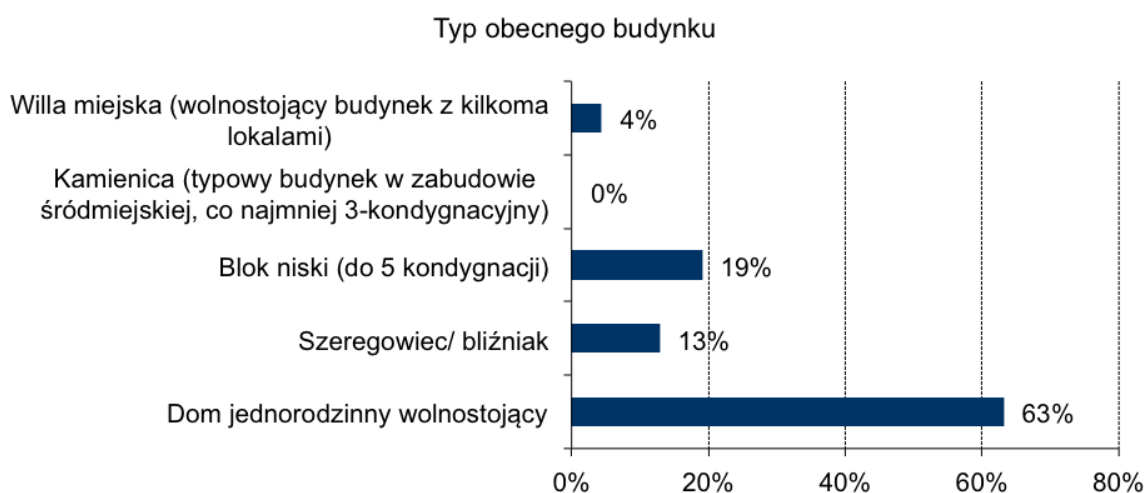
- Wśród respondentów z gminy Suchy Las ponad 3/4 stanowią mieszkańcy zamieszkujący domy (77%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania / domy o powierzchni od 101 do 150 m² (34%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (7%).



- Większość (74%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (18%) i najem

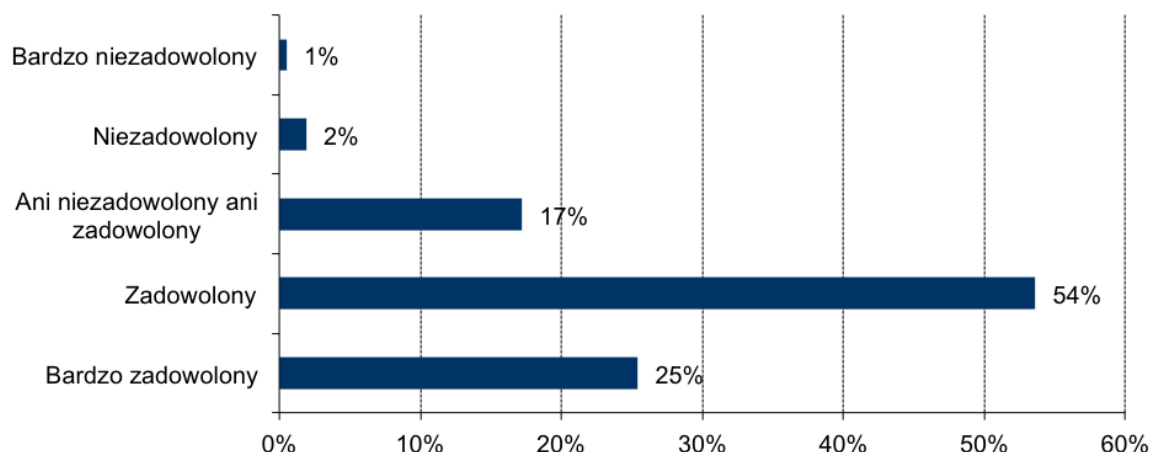
(6%). Pozostałe formy (brak tytułu własności, użyczenie i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nie przekraczają 1%)

- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (67%).
- Wśród ankietowanych największa grupa (39%) deklaruowała, że WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią jedno pomieszczenie, wskazało 37% badanych. Kolejne 22% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (73%). Kolejna duża grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (23%).
- Ponad 3/4 ankietowanych (78%) wskazała, że w ich mieszkaniach / domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 13% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.



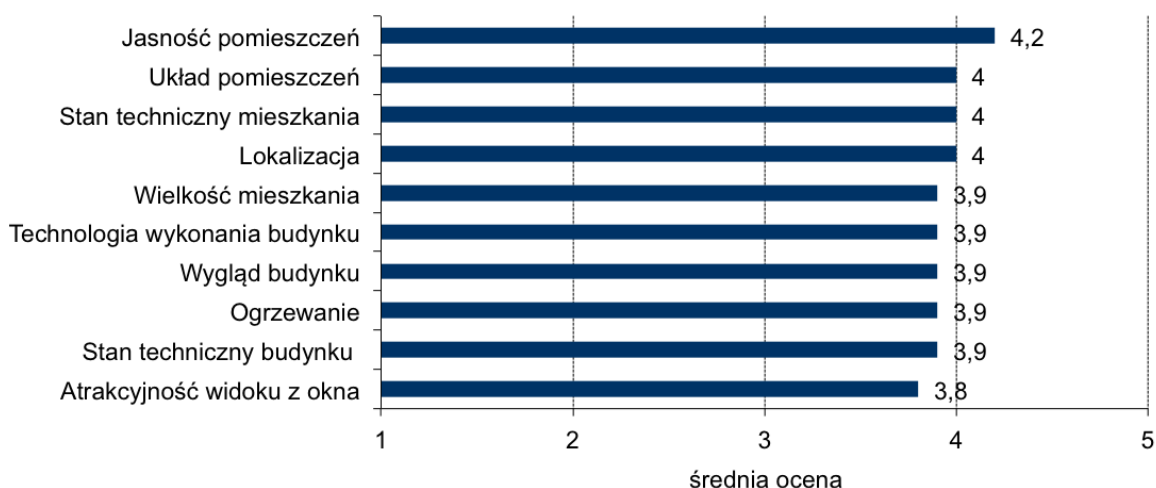
- Największa grupa badanych zamieszkuje domy jednorodzinne (63%). Drugi w kolejności jest blok niski (19%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec / bliźniak (13%). Ostatni badany typ budynku (willa miejska) wskazywany był rzadko – stanowił 4% wskazań.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (67%). W 26% oceniono go jako przeciętny, w 7% jako zły.

Ogólny poziom zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu



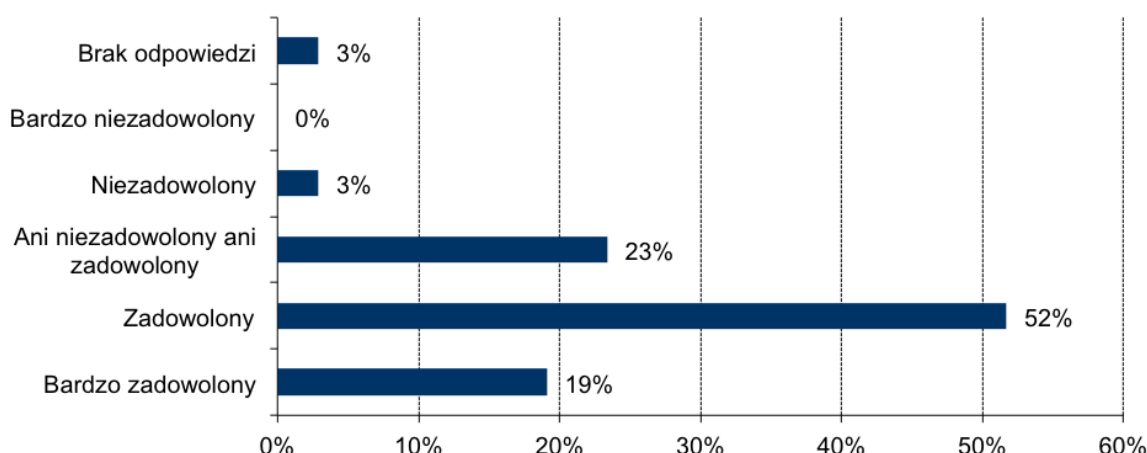
- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - 54% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 25% duże zadowolenie.

Średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem / domem



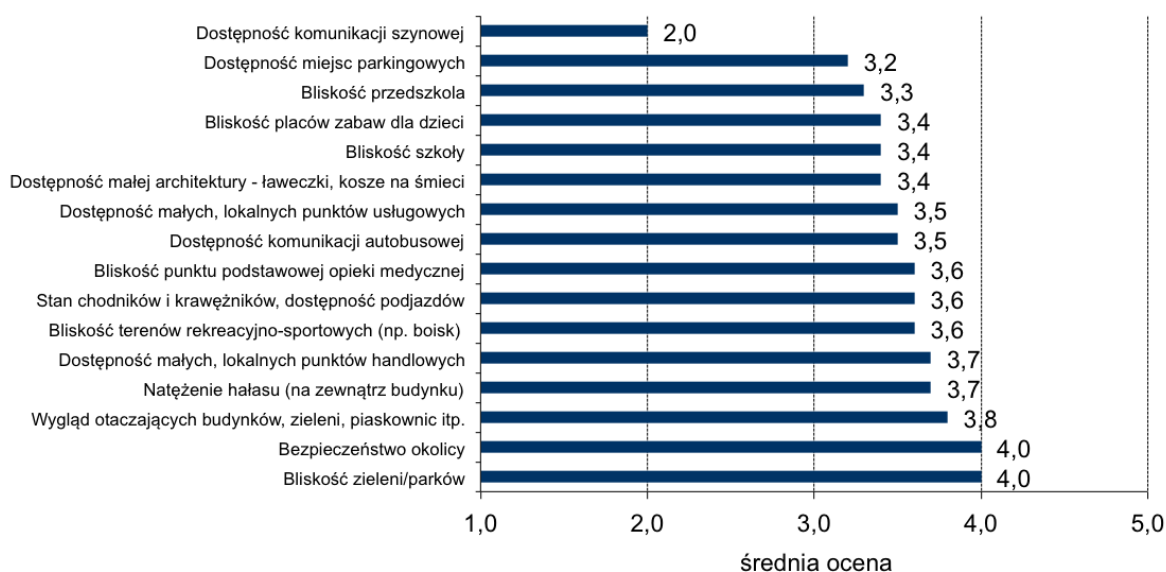
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,8 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność i układ pomieszczeń, stan techniczny mieszkania i jego lokalizację, niżej zaś atrakcyjność widoku z okna, stan techniczny budynku i komfort ogrzewania.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia zajmowanego mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (52%). Nieco mniejszy udział stanowią badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony”) lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 23% i 19%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem



- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,0 (bliskość zieleni/parków i bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także wygląd otaczających budynków, natężenie hałasu oraz dostępność małych, lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności miejsc parkingowych oraz bliskości przedszkola.

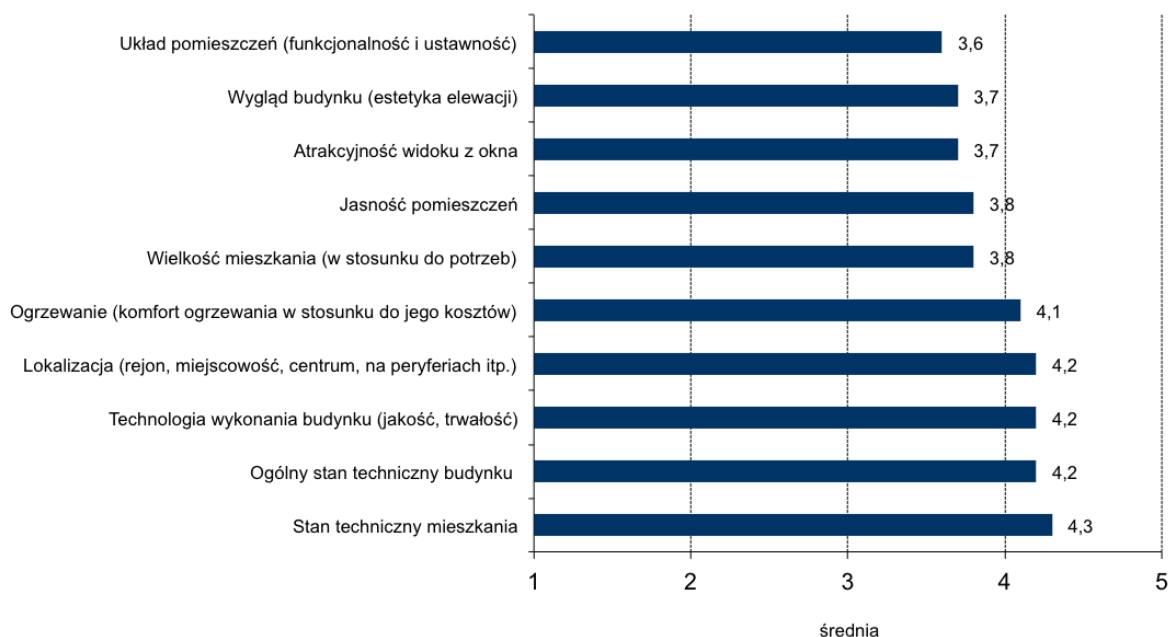
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 68% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne

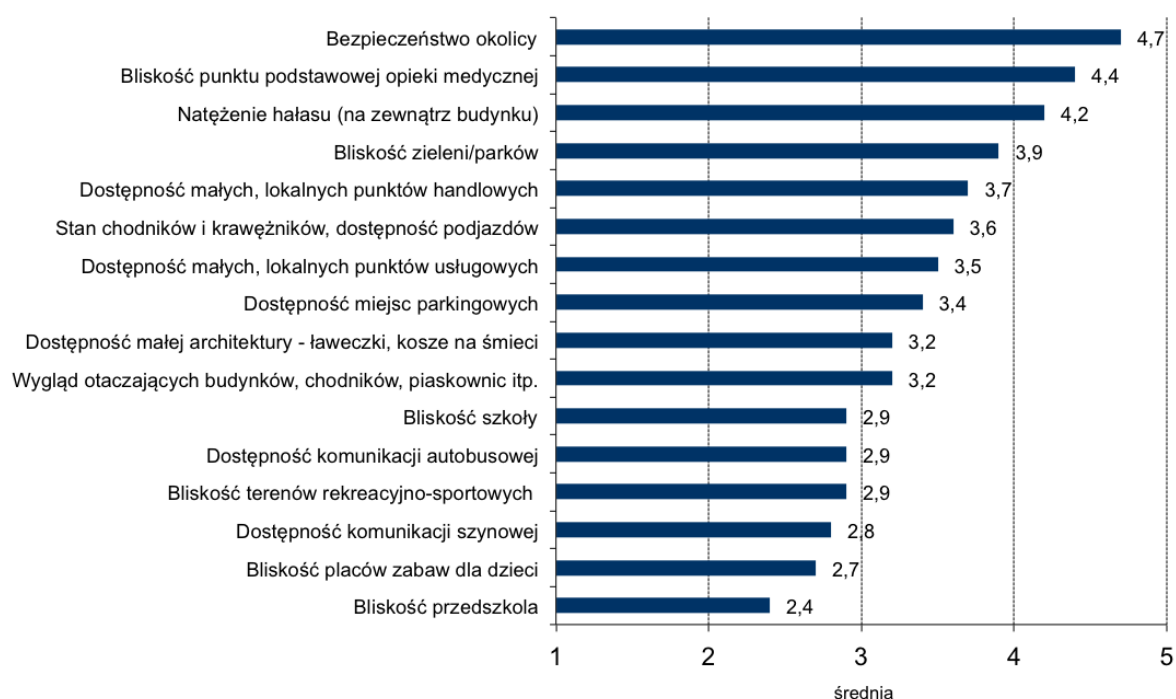
miejsca, największy odsetek (12%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania lub osiedlach mieszkaniowych (9%). Jedynie 4% respondentów zamieszkałoby poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań.

- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (53%). Aneks kuchenny wybrałoby 46% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (59%), dalsze 37% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% - inny rodzaj ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 57% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 13% osób. Ponad 1/5 respondentów (26%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (88%). 11% nie chciałoby posiadać gazu.

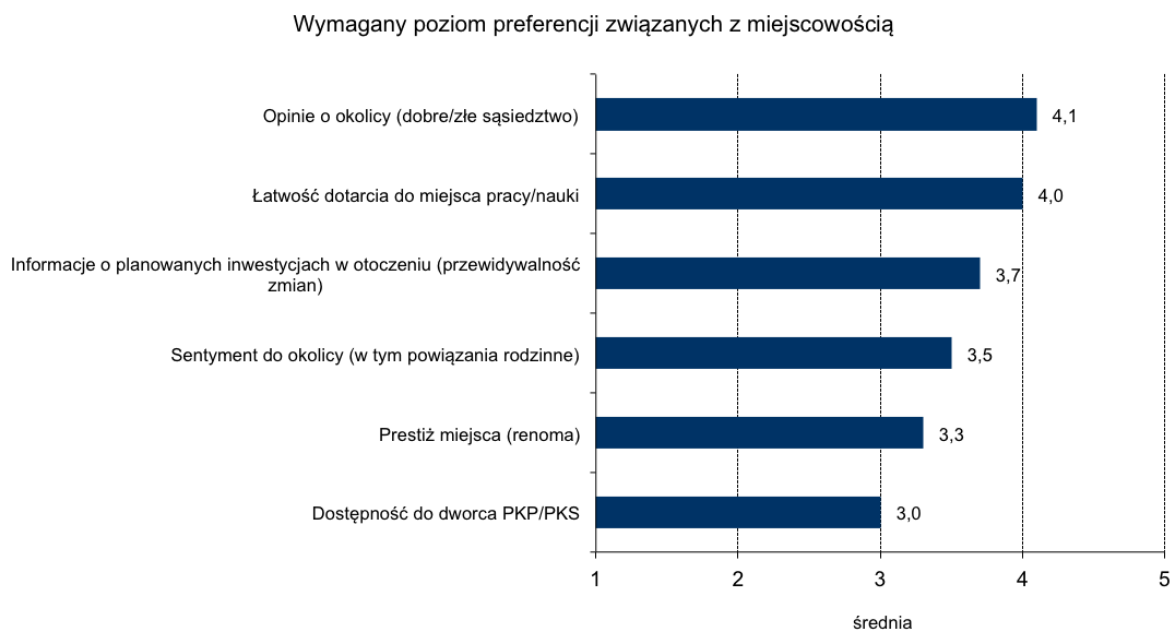
Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem



Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych, oceny powyżej 4 oznaczają wysokie wymagania w stosunku do przyszłego miejsca zamieszkania. Wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania, technologia wykonania budynku, stan techniczny budynku, lokalizacja i ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów).
- Przy wymaganych poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania związane są z bezpieczeństwem okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to natężenie hałasu oraz bliskość punktu podstawowej opieki medycznej - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,0 do 4,1. Dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: opinie o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa silnej potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (77%). Potrzebę zmiany odczuwa natomiast 9% ankietowanych.
- 70% respondentów nie planuje obecnie zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę, największy odsetek (15%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat – 6%, w najbliższych 1-2 latach – 7%, zaś do końca bieżącego roku – 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 62% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na stosunkowo niskim poziomie w stosunku do innych gmin, choć z drugiej strony tylko 10% badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania. Biorąc pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (65%) byłaby nadal gmina Suchy Las.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Suchy Las, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że odsetek badanych deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest na średnim poziomie w stosunku do badanych gmin. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które kształtują się na średnim poziomie w stosunku do innych gmin. Dwie największe grupy dochodowe wśród respondentów obejmują dochody pomiędzy

3 a 5 tys. zł (22%) oraz w granicach 5-7 tys. zł (23%), dość wysoki jest także odsetek zarabiających 7-9 tys. zł (12%), a zatem duża część badanych (57%) wykazuje średni i wysoki poziom dochodów. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest mniej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że jedynie 40% ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - na tle pozostałych gmin jest to odsetek na średnim poziomie. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 15% i również jest na średnim poziomie. Struktura zamieszkania jest średnio stabilna, a gmina przyciąga nowych mieszkańców, choć nie tylu co inne gminy (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Suchy Las. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (33%) oraz wyższym (40%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wyższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemysłów stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością zieleni oraz wyglądem otoczenia. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy poczucia bezpieczeństwa oraz estetyki zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem dominują oceny przeciętne - wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność komunikacji szynowej. Czynniki ten został oceniony najslabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać).

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: dostępność miejsc parkingowych i bliskość przedszkola. Pierwszy z tych czynników dotyczy elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Jeśli chodzi o bliskość przedszkola, wiąże się on z ogólną słabą dostępnością miejsc w punktach opieki przedszkolnej i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności natężenie hałasu. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy lub nauki. Wskazuje to na konieczność zwrócenia uwagi na kwestie związane z dobrą polityką informacyjną i transportową.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne

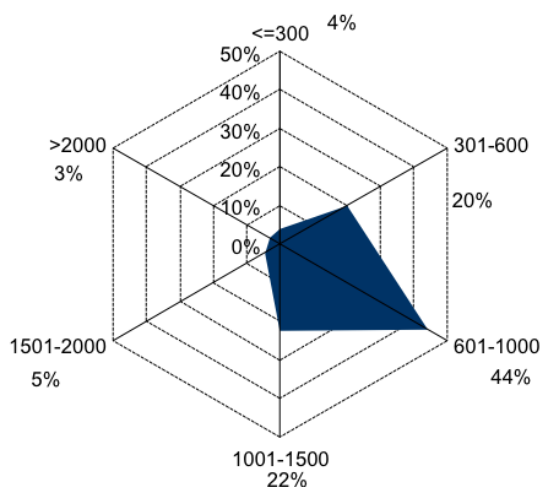
preferencje ankietowanych. Jeśli chodzi o powierzchnię mieszkania, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania średnich i dużych mieszkań – ponad 1/3 respondentów wybrałaby mieszkanie lub dom o powierzchni od 76-100 m², 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z osobną kuchnią i łazienką oddzieloną od WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

Swarzędz

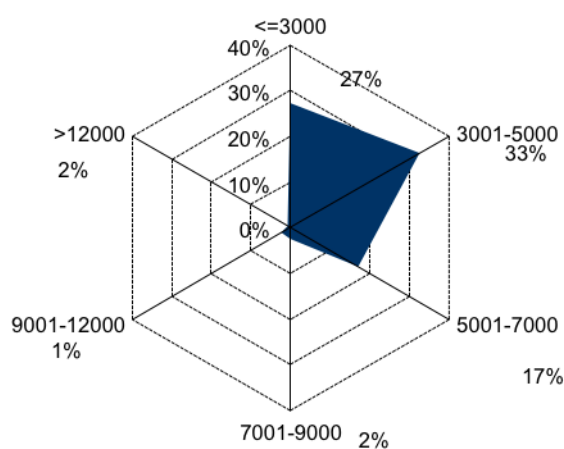
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Swarzędz, 76% stanowiły kobiety, 23% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (47%) oraz od 40 do 59 lat (20%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 14% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 45% - średnie, zaś 38% - wyższe. 3% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

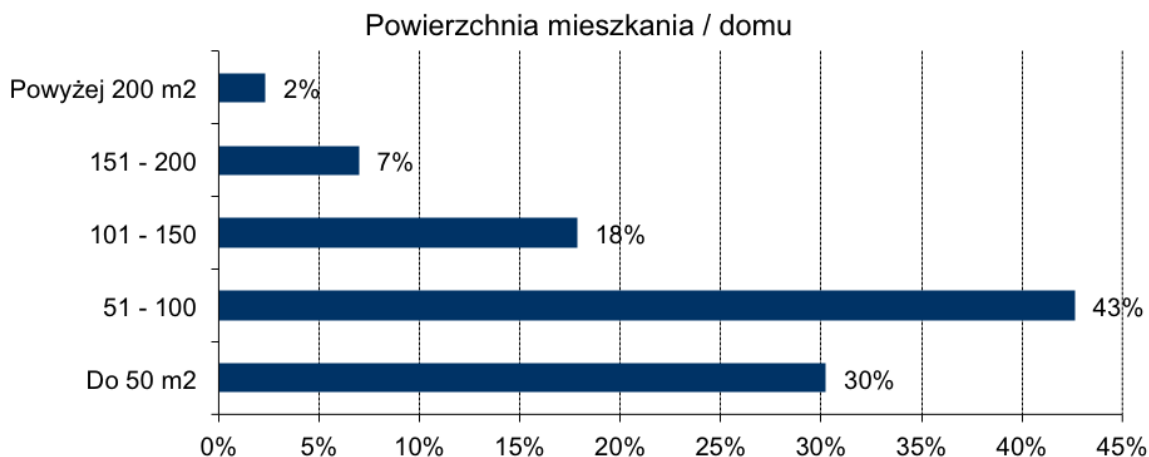
- Największa grupa ankietowanych (44%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Mniej badanych (odpowiednio 20 i 22%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł lub że przekraczają 1 tys. zł - od 1000 do 1500 zł. 5% badanych zadeklarowało, że wydatki mieszkaniowe zamykają się w kwocie 1500-2000 zł.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (33%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, których miesięczne dochody nie przekraczają 3 tys. zł

miesięcznie (27%). Dalsze 17% ankietowanych zadeklarowało zarobki na poziomie od 5- tys. zł miesięcznie.

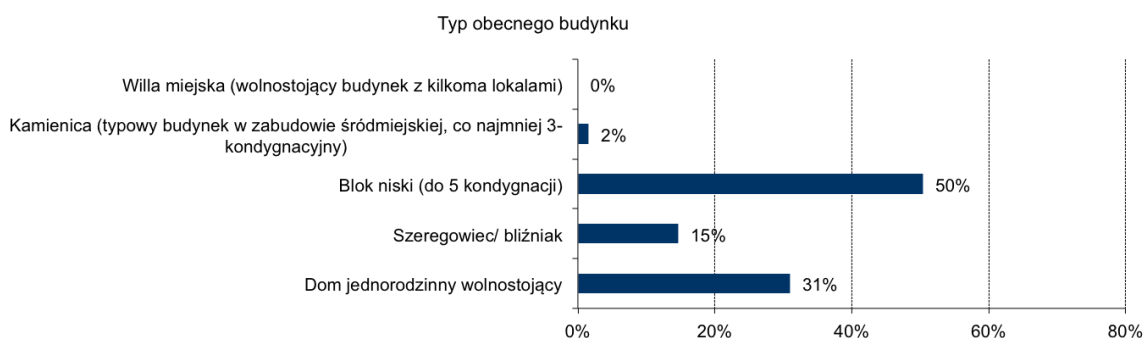
- Ankietowani na terenie gminy Swarzędz żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych - 32% z nich funkcjonuje w ramach trzyosobowych gospodarstw domowych. 26% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach dwuosobowych, a 21% - w czteroosobowych. Tylko 9% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 92% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Swarzędzu zamieszkuje jedno mieszkanie. W pozostałych przypadkach jeden lokal zamieszkiwany jest przez dwa (7%) gospodarstwa domowe.
- 33% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Swarzędz 95% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Tymczasowe zaś - 5%. Warto dodać, że wśród badanych osób nieco ponad ¼ (26%) zamieszkuje Swarzędz ponad 25 lat. Tymczasem udział nowych mieszkańców (zamieszkujących gminę do 5 lat) jest wysoki i wynosi 28%. Średni czas zamieszkiwania badanych osób w gminie wyniósł 19 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Swarzędz aż 59% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 2% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Swarzędz - 70% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Swarzędza, deklarowały takie kierunki jak: Suchy Las, Szamotuły i Śrem (po 2%), Poznań (9%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (6%). Kilka gmin takich jak Czerwonak, Kórnik, Mosina, Puszczykowo, Stęszew i Tarnowo Podgórne przyciągnęłoby po niecałym 1% badanych.

I. Obecny stan zamieszkania

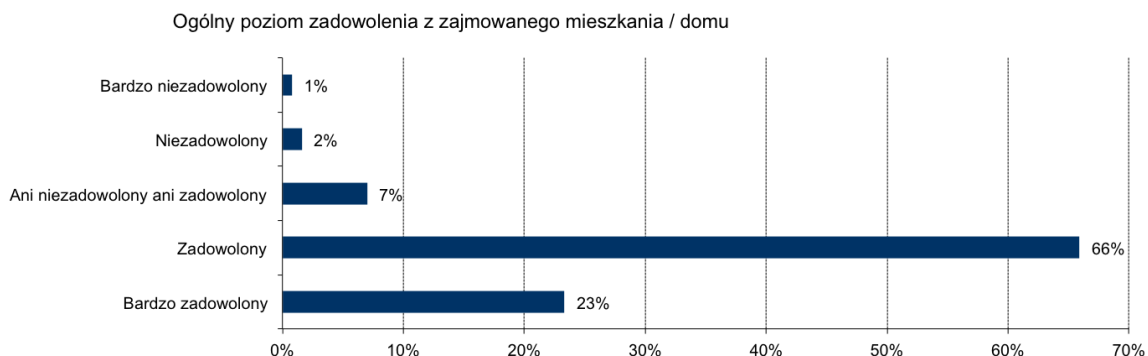
- Wśród respondentów z gminy Swarzędz nieco ponad połowę stanowią mieszkańcy zamieszkujący domy (52%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (43%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (2%).



- Ponad połowa (58%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (26%), najem (9%), współwłasność ze wskazaniem lokalu (4%). Pozostałe formy (brak tytułu własności i przydział na lokal komunalny nie przekraczają 2%)
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (57%).
- Wśród ankietowanych połowa (50%) deklarowała, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 32% badanych. Kolejne 15% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (42%).
- Ponad połowa ankietowanych (60%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 32% w miejscu zamieszkania nie ma zasilania gazowego.



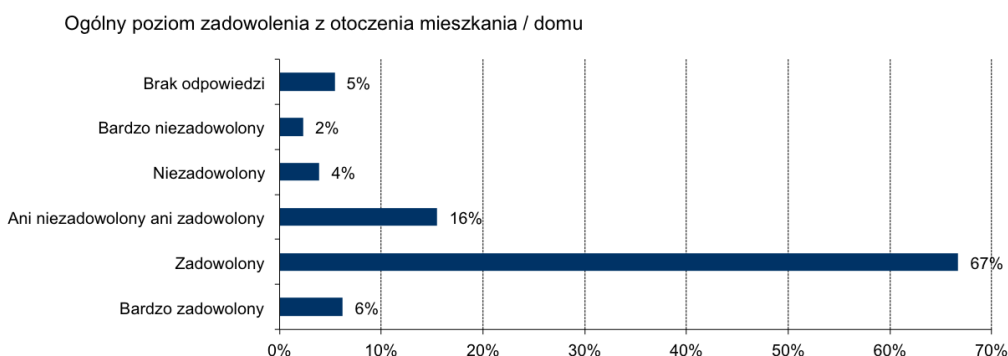
- Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (50%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (31%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (15%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie kamienica, wskazywana dużo rzadziej - 2%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (85%). W 11% oceniono go jako przeciętny, w 2% jako zły.



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 66% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 23% duże zadowolenie.

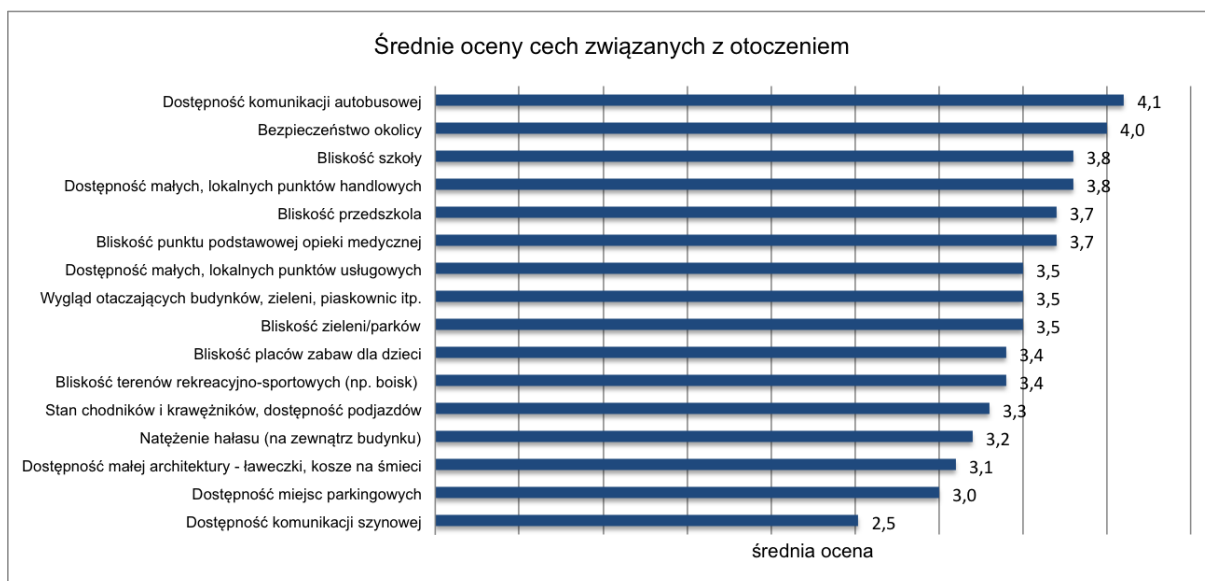


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,2 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali układ pomieszczeń, stan techniczny mieszkania, lokalizację mieszkania i jego wielkość. Najniższą, i jedyną nie ocenianą wysoko cechą to atrakcyjność widoku z okna.



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź

„zadowolony” (67%). Mniejszy udział stanowią badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony”) lub bardzo zadowoleni (odpowiednio 16% i 6%). Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (w sumie 6%).

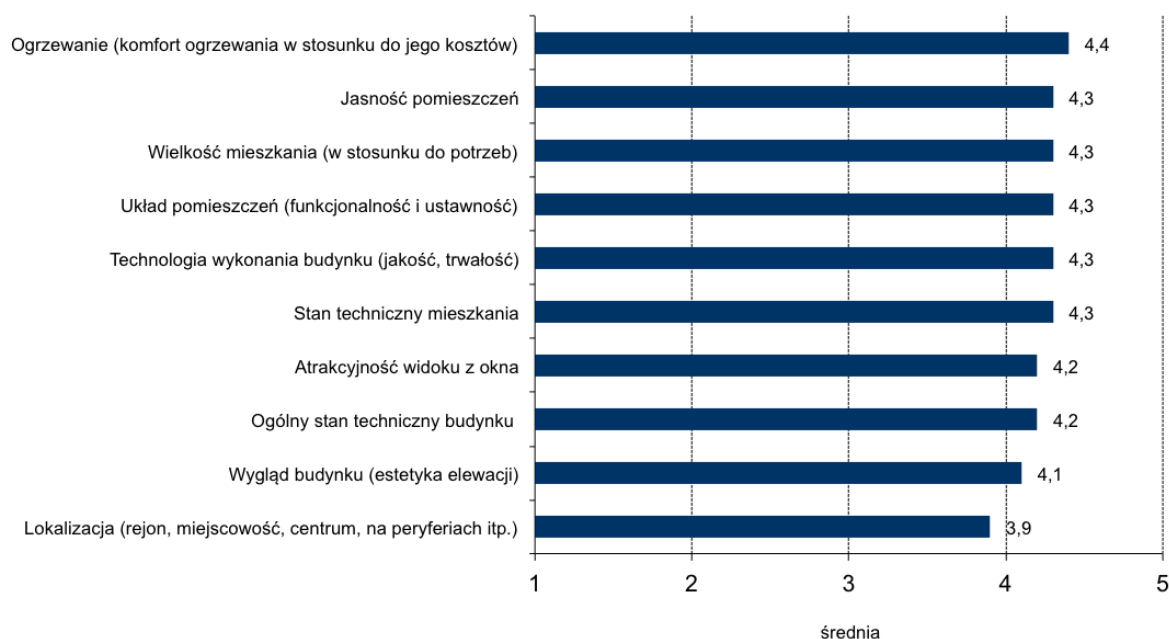


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,5 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność komunikacji autobusowej). Anketowani względnie wyżej ocenili także bliskość szkoły, przedszkola, punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności miejsc parkingowych i małej architektury, natężenia hałasu oraz stanu chodników.

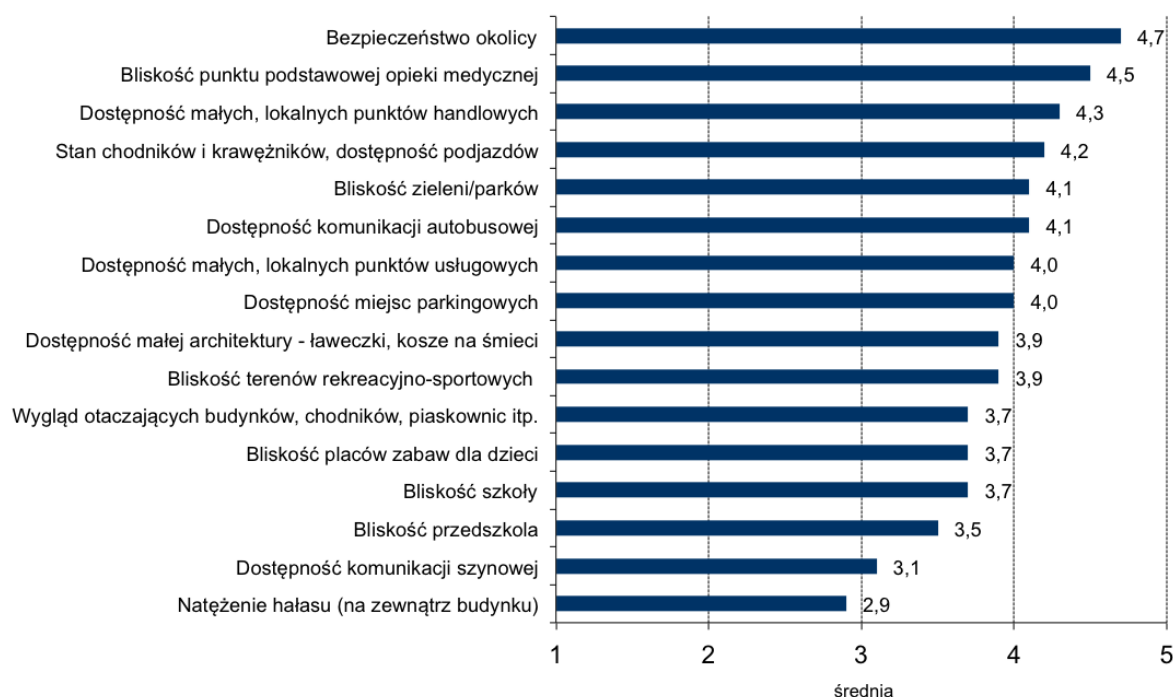
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 83% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (6%) wybrałby lokalizacje poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce na peryferiach miasta (5%) lub w Śródmieściu (4%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania aneksu kuchennego (58%). osobną kuchnię wybrałoby 41% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (58%), dalsze 36% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 2% - inny rodzaj ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 36% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 16% osób. Blisko połowa respondentów (45%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (76%). 20% nie chciałoby posiadać gazu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

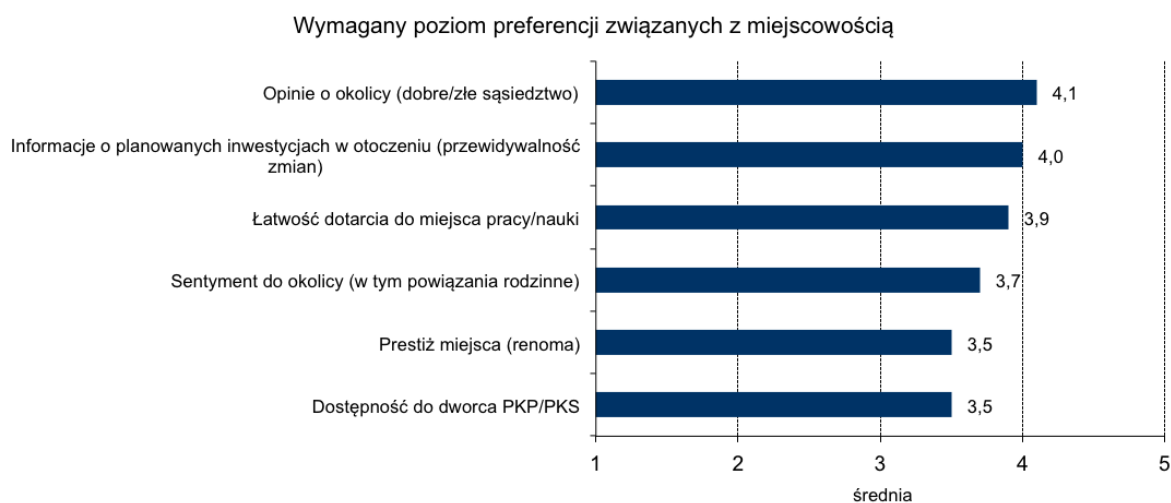


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: ogrzewanie (komfort ogrzewania w stosunku do jego kosztów), jasność pomieszczeń, wielkość i układ mieszkania, jego stan techniczny oraz technologia wykonania budynku.
- Przy wymaganiach poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) związane są

z bezpieczeństwem okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność punktów handlowych - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,5 do 4,1. Dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: opinie o okolicy oraz informacje o planowanych inwestycjach w otoczeniu.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (59%). Przeciwnego zdania jest 2% ankietowanych.
- 66% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 9%, w najbliższych 1-2 latach - 2%, zaś do końca bieżącego roku - kolejne 3%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 59% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na dość niskim poziomie w stosunku do innych gmin, zwłaszcza że ponadto 1/3 badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dłuższej perspektywie czasowej. Biorąc pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (70%) byłaby nadal gmina Swarzędz.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Swarzędz, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że odsetek badanych deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest jednym z wyższych wśród badanych gmin. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych, które kształtują się na średnim poziomie w stosunku do innych gmin lub udziałem najmu w strukturze własności. Dwie największe grupy dochodowe wśród respondentów obejmują dochody do 3 tys. zł (27%) oraz w granicach 3-5 tys. zł (33%), a zatem większość

badanych (60%) nie przekracza progu 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że jedynie 1/4 ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 26% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek bardzo niski. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł aż 28% i jest bardzo wysoki. Struktura zamieszkania jest więc zmienna, a gmina przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Swarzędz. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem średnim (45%) oraz wyższym (38%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie wyższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bezpieczeństwem okolicy, bliskością szkoły oraz dostępnością punktów handlowych. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że ogółem dominują oceny przeciętne - wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność komunikacji szynowej. Czynniki ten został oceniony najslabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać).

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: dostępność miejsc parkingowych i małej architektury oraz natężenie hałasu. Dwa pierwsze czynniki dotyczą elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Jeśli chodzi o natężenie hałasu, jest to czynnik wpływający negatywnie na komfort zamieszkania i zdrowie mieszkańców i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie systemu transportu. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera opinia o okolicy oraz informacja o planowanych inwestycjach. Wskazuje to na konieczność zwrócenia uwagi na kwestie związane z komunikacją z mieszkańcami i skuteczną polityką informacyjną.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób związanych np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. Jeśli chodzi o powierzchnię mieszkania, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania dużych

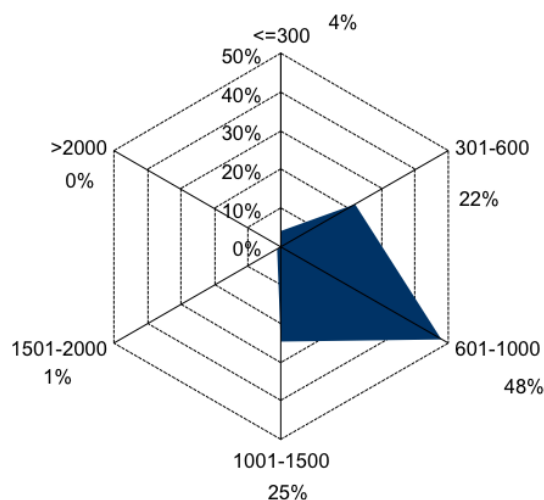
mieszkań – 66% respondentów wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 76-125 m², 3-, 4- lub 5-pokojowe. Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z aneksem kuchennym oraz najchętniej kilku łazienek. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m², co zapewne związane jest z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

Szamotuły

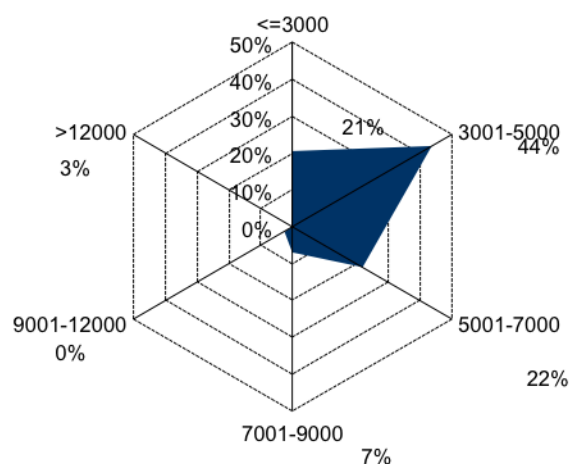
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Szamotuły, 75% stanowiły kobiety, 25% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 40 do 59 lat (32%) oraz od 30 do 44 lat (26%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 26% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 56% - średnie, zaś 12% - wyższe. 3% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

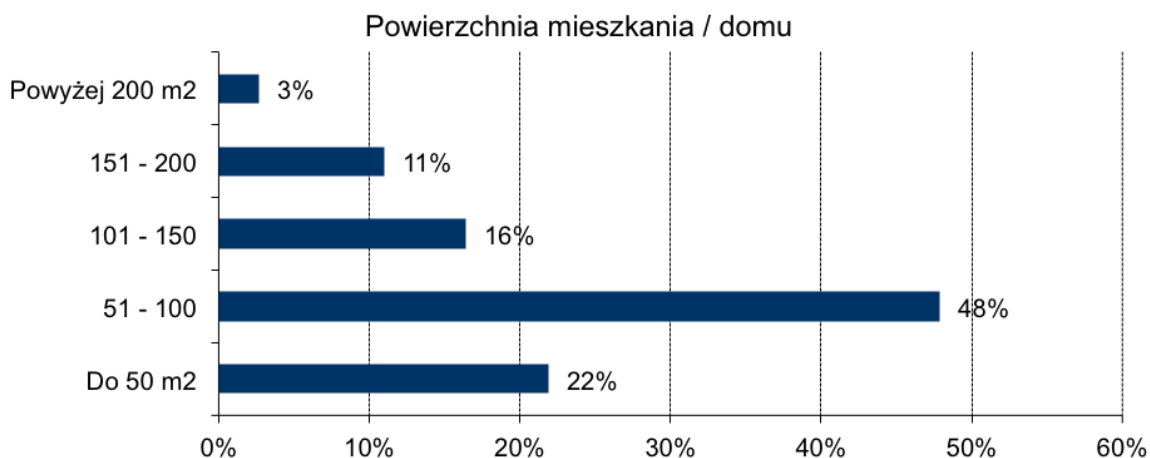
- Największa grupa ankietowanych (48%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznacza na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Mniej badanych (odpowiednio 22 i 25%) wskazało, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł lub że przekraczają 1000 zł - od 1000 do 1500 zł. 4% badanych zadeklarowało, że wydatki mieszkaniowe nie przekraczają 300 zł miesięcznie.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (44%) stanowili badani, których miesięczne zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł. Drugą co do liczności grupę stanowiły osoby, o dochodach na poziomie od 5-7 tys. zł miesięcznie

(22%). Dalsze 21% ankietowanych zadeklarowało zarobki nie przekraczające 3 tys. zł miesięcznie.

- Ankietowani na terenie gminy Szamotuły żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 27% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych. 16% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach pięcio- i więcej osobowych, a 15% - w czteroosobowych. 14% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Szamotułach zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 19% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Szamotuły 100% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że wśród badanych osób zdecydowana większość (99%) nie wskazała informacji co do czasu zamieszkiwania w gminie Szamotuły. Średni czas zamieszkiwania w gminie, wyszacowany na bazie pozostałego 1% odpowiedzi, wyniósł 19 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Szamotuły aż 70% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 1% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Szamotuły - 80% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Szamotuł, deklarowały takie kierunki jak Poznań (6%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (11%).

I. Obecny stan zamieszkania

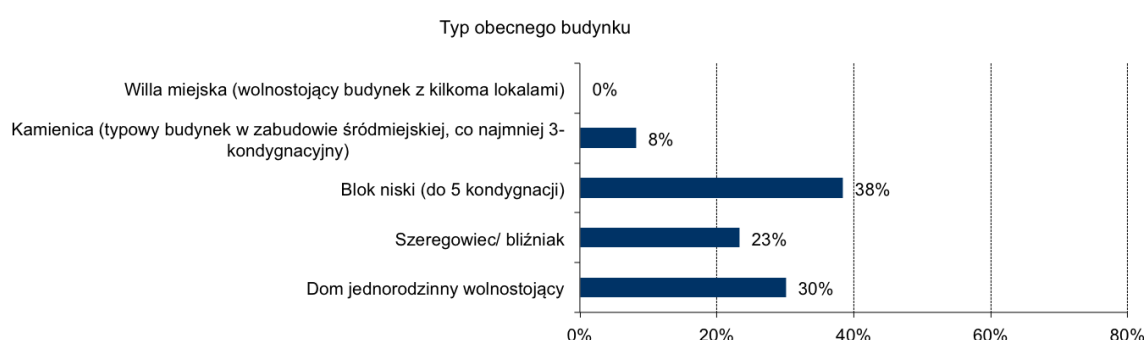
- Wśród respondentów z gminy Szamotuły nieco ponad połowę stanowią mieszkańcy zamieszkujący mieszkania (52%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (48%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (3%).



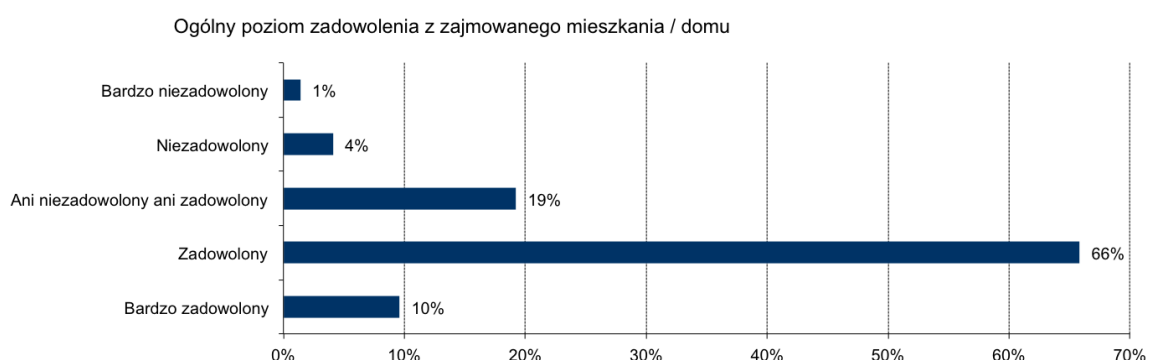
- Ponad połowa (59%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (11%), najem i spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu (po 10%) oraz użyczenie (7%). Pozostałe

formy (współwłasność ze wskazaniem bez wskazania lokalu, brak tytułu własności nie przekraczają 2%).

- Prawie wszyscy badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnię jako osobne pomieszczenie (97%).
- Wśród ankietowanych ponad połowa (64%) deklaruje, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 27% badanych. Jedynie 6% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Niewiele ponad połowa respondentów posiada centralne ogrzewanie indywidualne (51%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (38%).
- Prawie połowa ankietowanych (47%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz butlowy. U kolejnych 25% występuje gaz sieciowy, a 26% nie posiada zasilania gazowego.



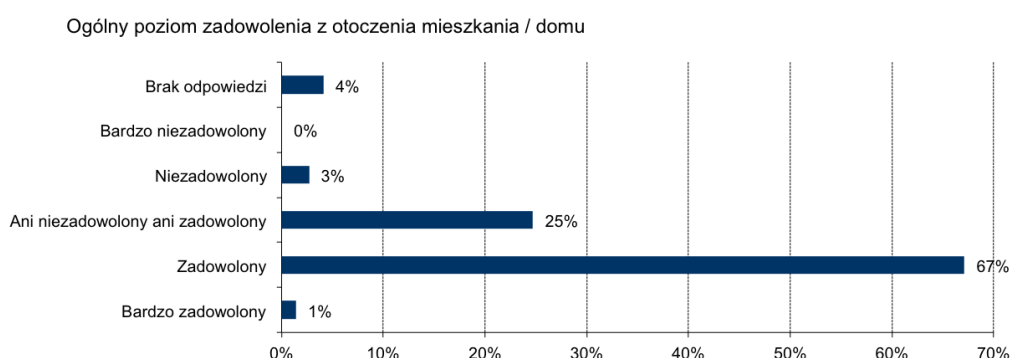
- Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (38%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (30%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (23%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie kamienica, wskazywana dużo rzadziej - 8%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (52%). W 41% oceniono go jako przeciętny, w 7% jako zły.



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - 66% badanych zadeklarowało zadowolenie, dalsze 10% duże zadowolenie.

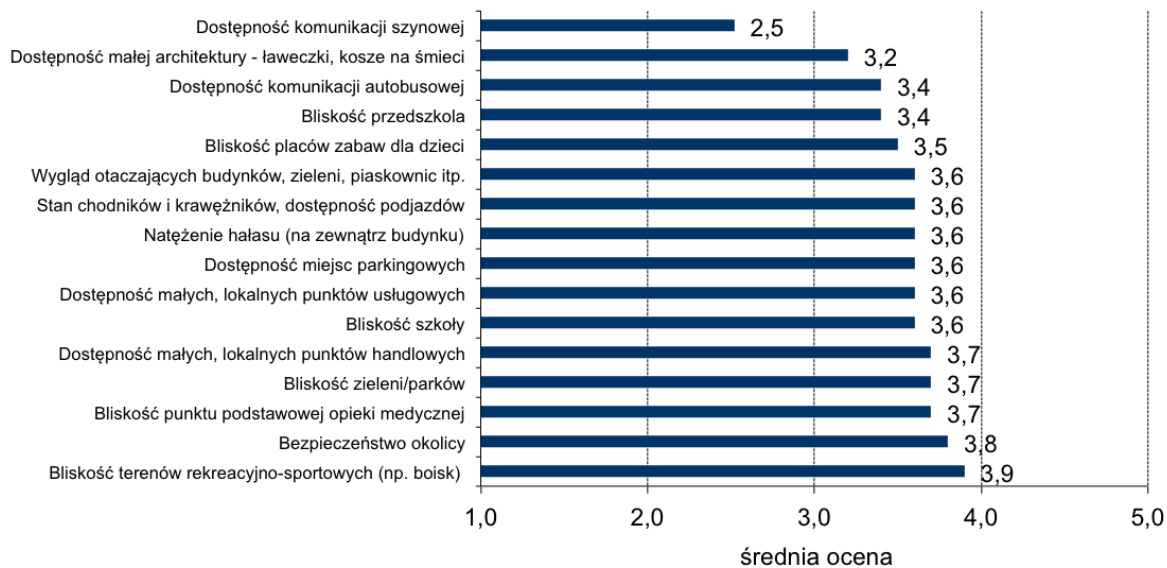


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,6 (atrakcyjność widoku z okna) a 3,9 (jasność pomieszczeń) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali lokalizację i stan techniczny mieszkania, układ pomieszczeń, i wielkość mieszkania. Najniżej oceniane cechy to atrakcyjność widoku z okna, stan techniczny budynku i wygląd budynku.



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (67%). Mniejszy udział stanowią badani niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony”) – odpowiedzi takiej udzieliło aż 25% badanych. Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo zadowolone (odpowiednio 3 i 1%). Żaden z badanych nie uznał się za bardzo niezadowolonego.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

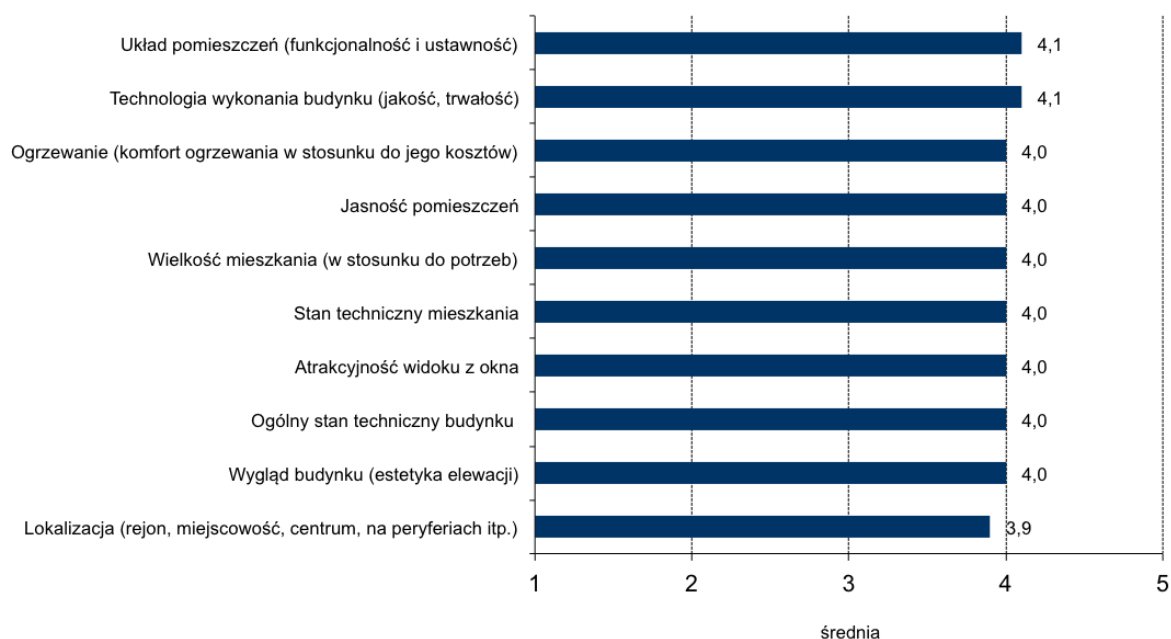


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,5 (dostępność komunikacji szynowej) a 3,9 (bliskość terenów rekreacyjno-sportowych). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bezpieczeństwo okolicy, bliskość punktu podstawowej opieki medycznej, zieleni i parków oraz dostępność lokalnych punktów handlowych. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności komunikacji autobusowej i małej architektury, bliskości przedszkola i placów zabaw dla dzieci.

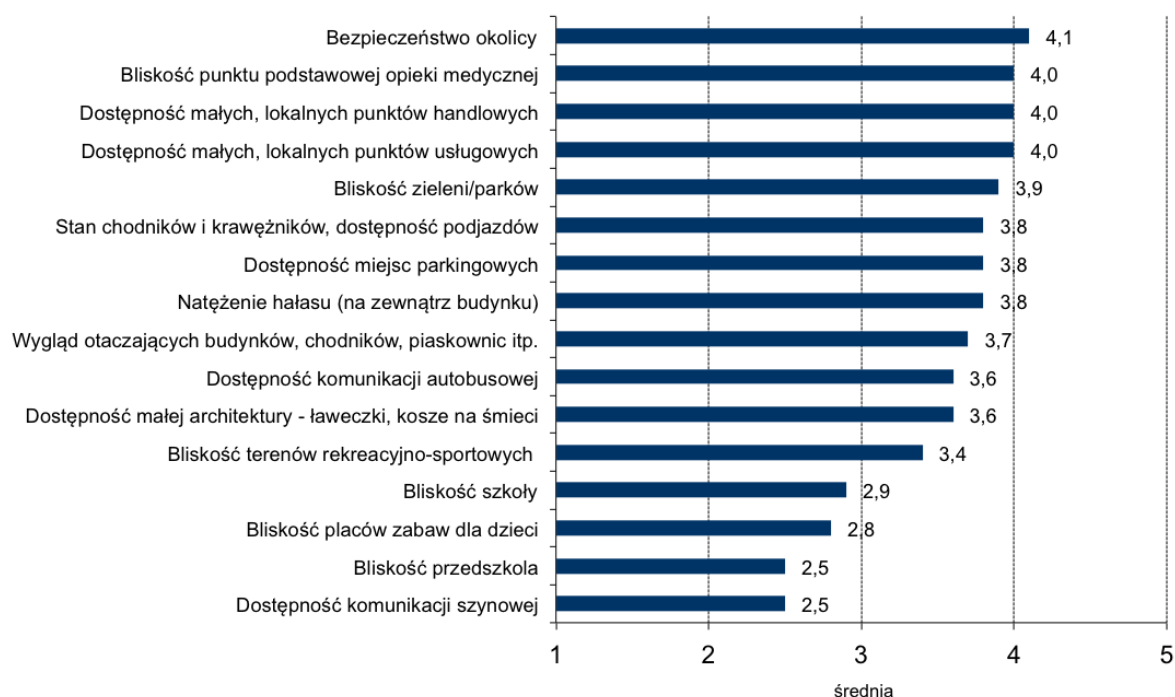
II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 81% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (11%) wybrałby lokalizacje poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce w ścisłym centrum (4%) lub na osiedlach mieszkaniowych (1%).
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (93%), aneks kuchenny wybrałoby 7% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie zbiorowe (63%), a 37% - centralne ogrzewanie indywidualne.
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 75% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 21% osób. Jedynie 3% respondentów wskazało na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (78%). 18% nie chciałoby posiadać gazu.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

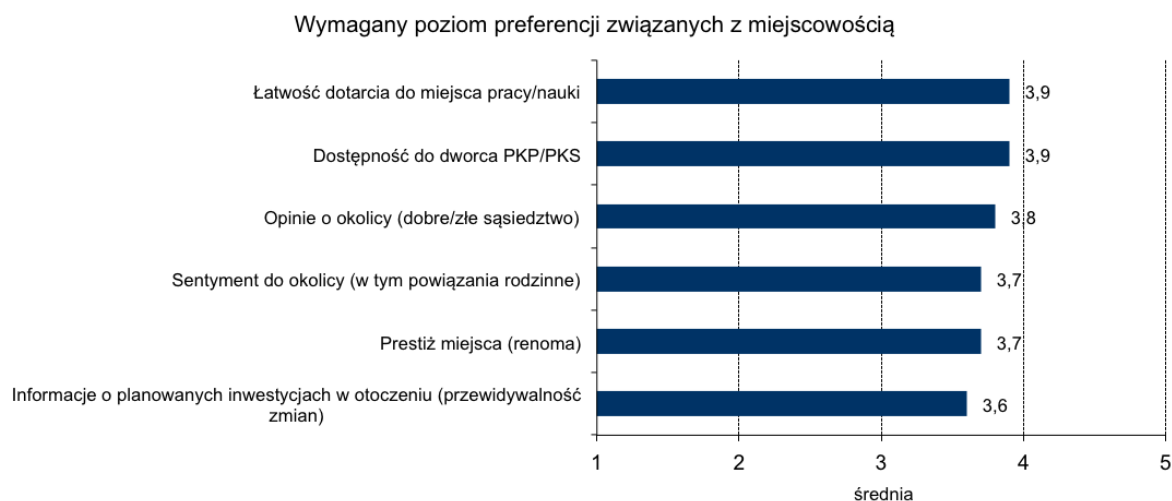


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są bardzo wyrównane i oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: układ pomieszczeń i technologia wykonania budynku. Jedyną cechą, która otrzymała średnią ocenę poniżej 4 jest lokalizacja mieszkania.
- Przy wymaganiach poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania związane są z bezpieczeństwem okolicy. Kolejne

wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność punktów handlowych i usługowych - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,6 do 3,9. Dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP/PSK.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (70%). Odmiennego zdania jest natomiast 1% ankietowanych.
- 74% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (19%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 3%, w najbliższych 1-2 latach - 3%, zaś do końca bieżącego roku - jedynie 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 70% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik na średnim poziomie w stosunku do innych gmin, jednak wyróżniający jest natomiast bardzo niewielki udział badanych planujących zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (80%) byłaby nadal gmina Szamotuły.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Szamotuły, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że odsetek badanych deklarujący koszty powyżej 1000 zł jest jednym z najwyższych wśród badanych gmin. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te są stosunkowo wysokie. Najwyższy wśród pozostałych gmin odsetek respondentów (łącznie z gminą Mosina - 44%) wskazał, że zarobki kształtują się w granicach 3-5 tys. zł tys. zł, a dalsze 22%, że dochodzą do

7 tys. zł, a zatem większość badanych (66%) osiąga dość wysokie dochody. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest znacznie mniej korzystny.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych gminy Szamotuły. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (26%) oraz średnim (56%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemysłów stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z bliskością terenów rekreacyjno-sportowych, bezpieczeństwem okolicy, bliskością punktu podstawowej opieki medycznej oraz bliskością zieleni i parków i dostępnością punktów handlowych. Można więc powiedzieć, że dominacja ocen pozytywnych dotyczy szeroko rozumianego poczucia bezpieczeństwa oraz funkcjonalnego zagospodarowania bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że spora grupa czynników otrzymała oceny wyższe niż przeciętne - wartości zbliżone do 3,6 punktów i powyżej. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest szeroko rozumiana dostępność transportu publicznego, w tym komunikacji szynowej. Czynnik ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać). Jest to szczególnie ważne ze względu na fakt, że gorsze oceny dotyczyły także dostępności komunikacji autobusowej, kwestia dostępności transportem publicznym wypada więc niekorzystnie.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: dostępność małej architektury, bliskość przedszkola i placów zabaw dla dzieci. Pierwszy i trzeci z tych czynników dotyczą drobnych elementów zagospodarowania terenu, które stosunkowo łatwo uzupełnić, a które poprawiają komfort użytkowania nieruchomości mieszkaniowych. Jeśli chodzi o bliskość przedszkola, wiąże się on z ogólną słabą dostępnością miejsc w punktach opieki przedszkolnej i wymaga szerzej zakrojonej polityki gminy w tym zakresie. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych i usługowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak szczególnego znaczenia nabiera dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność do dworca PKP/PKS. Ze względu na oddalenie gminy od centrum metropolii, dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. W przypadku powierzchni mieszkania, pewne preferencje

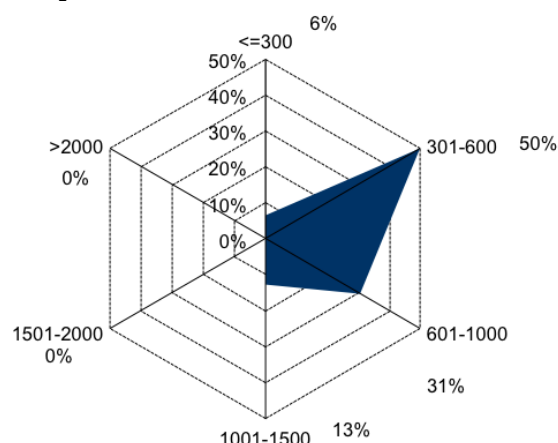
w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania średnich i dużych mieszkań – 64% respondentów wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51-100 m², najchętniej 2-, 3- lub 4-pokojowe. Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz zbiorowego ogrzewania, projektu lokalu z osobną kuchnią oraz toalety oddzielonej od WC. W odniesieniu do działek najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

Śrem

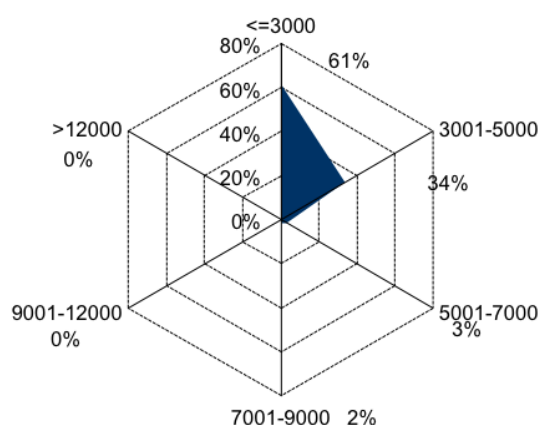
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Śrem, 74% stanowiły kobiety, 26% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (27%) oraz od 60 do 69 lat (26%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 36% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 40% - średnie, zaś 13% - wyższe. 11% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



Zarobki gospodarstwa domowego

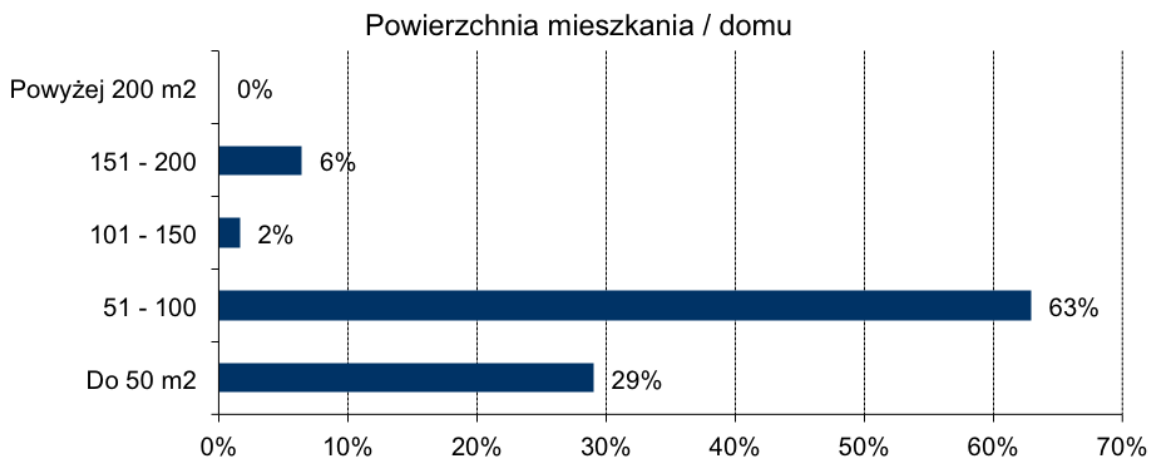
- Największa grupa ankietowanych (50%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 300 do 600 zł. Kolejną grupę (31%) stanowiły osoby, które wskazały, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 600 do 1000 zł. 13% badanych zadeklarowało, że ich wydatki mieszkaniowe przekraczają 1 tys. zł - od 1000 do 1500 zł. U 6% badanych kwota wydatków nie przekracza 300 zł miesięcznie.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (61%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł miesięcznie. Drugą co do liczności grupę (34%) stanowiły osoby, o dochodach kształtujących się w granicach

3-5 tys. zł. Dochody na poziomie od 5 do 7 tys. zł miesięcznie zadeklarowało jedynie 3% ankietowanych.

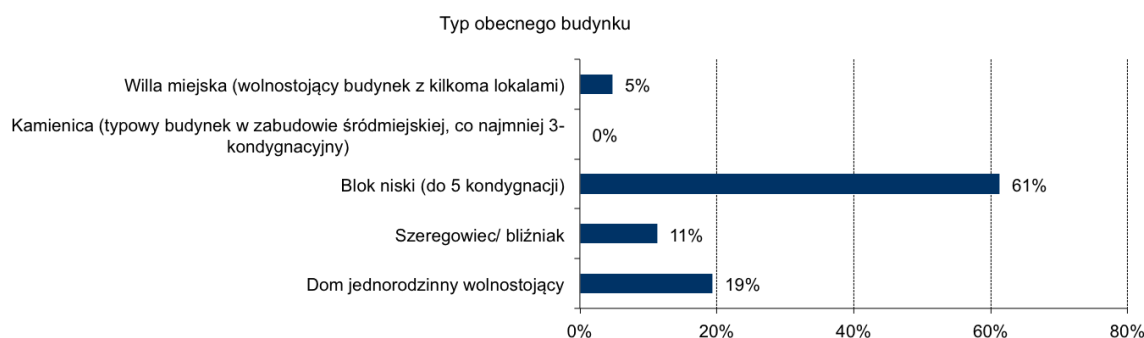
- Ankietowani na terenie gminy Śrem żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 29% z nich funkcjonuje w ramach dwu- i trzyosobowych gospodarstw domowych. 19% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 8% - w pięcio- i więcej osobowych. 15% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 100% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Śremie zamieszkuje jedno mieszkanie.
- 19% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Śrem 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że największa grupa badanych (69%) zamieszkuje Śrem ponad 25 lat. Tymczasem nowi mieszkańcy (zamieszkujący gminę do 5 lat) stanowią zaledwie 5% badanych. Średni czas zamieszkiwania respondentów w Śremie wyniósł 38 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Śrem aż 66% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest 7% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Śrem – 63% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Śremu, deklarywały takie kierunki jak Rokietnica i Pobiedziska (po 3%), Dopiewo, Luboń, Suchy Las, Swarzędz i Szamotuły (po 2%), Poznań (14%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

I. Obecny stan zamieszkania

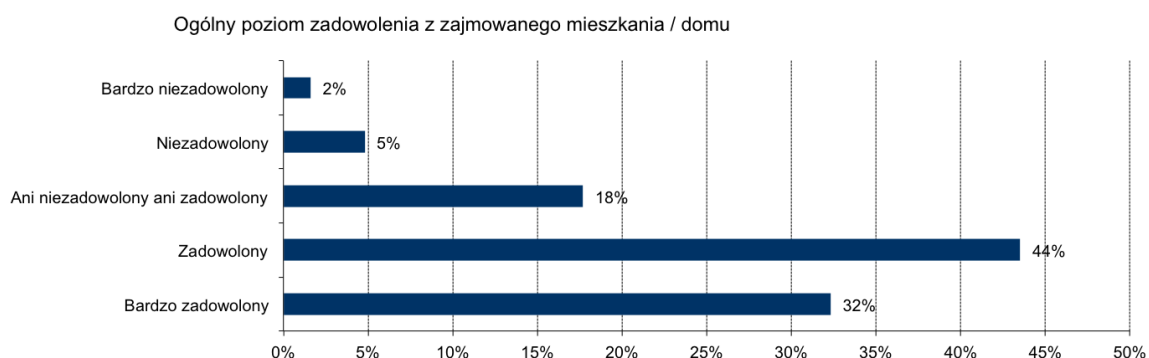
- Wśród respondentów z gminy Śrem prawie 3/4 stanowią mieszkańcy zamieszkujący mieszkania (74%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (63%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni 101-150 m² (2%). Żaden z respondentów nie zadeklarował domu/mieszkania powyżej 200 m².



- Ponad połowa (69%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (7%), spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu (3%) oraz przydział na mieszkanie komunalne (2%). Brak tytułu własności deklaruje aż 8% badanych.
- Prawie wszyscy badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (92%).
- Wśród ankietowanych połowa (50%) deklarowała, że WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią jedno pomieszczenie, wskazało 44% badanych. 7% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- 66% respondentów posiada centralne ogrzewanie zbiorowe. 29% badanych zadeklarowało posiadanie centralnego ogrzewania indywidualnego, a 5% pieców.
- Prawie wszyscy ankietowani (92%) wskazali, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 8% występuje gaz butlowy.



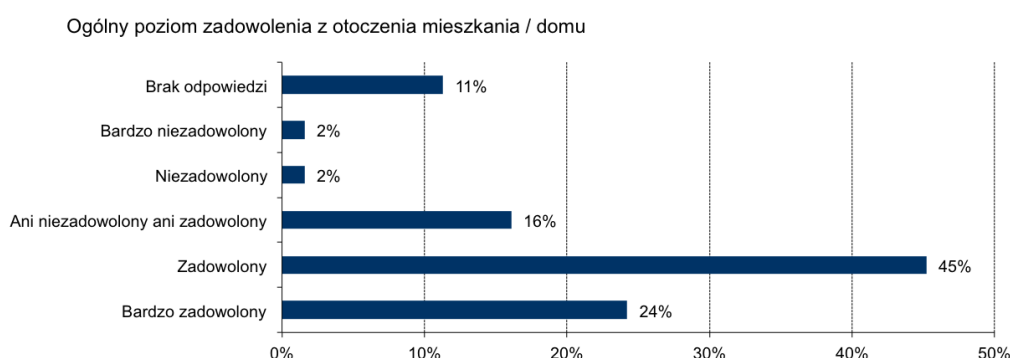
- Największa grupa badanych zamieszkuje blok niski (61%). Drugi w kolejności jest dom jednorodzinny (19%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (11%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie willa miejska, wskazywana dużo rzadziej - 5%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (76%). W 18% oceniono go jako przeciętny, w 5% jako zły.



- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania/domu, dominują opinie pozytywne - 44% badanych zadeklarowało zadowolenie, a dalsze 32% duże zadowolenie.

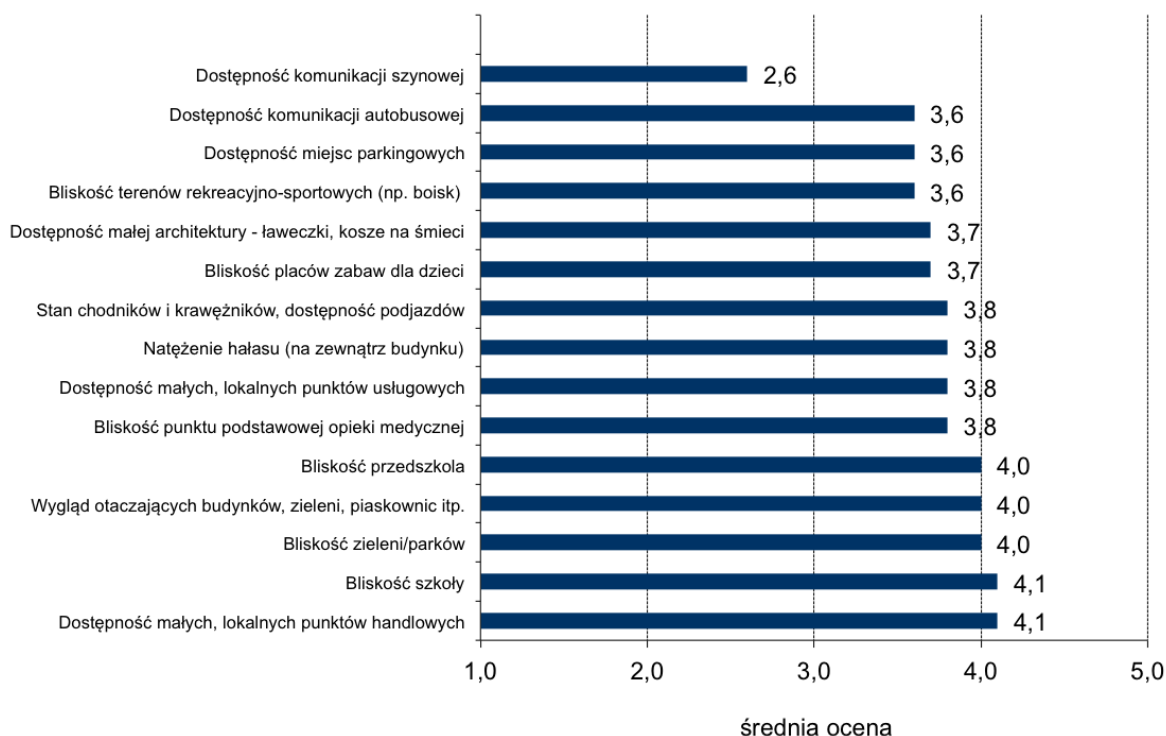


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wahają się między 3,7 (atrakcyjność widoku z okna) a 4,3 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność pomieszczeń, stan techniczny mieszkania, układ pomieszczeń, ogrzewanie i wygląd budynku. Najniżej oceniane cechy to atrakcyjność widoku z okna, technologia wykonania i wielkość mieszkania.



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (45%). Mniejszy udział stanowią badani bardzo zadowoleni - odpowiedzi takiej udzieliło aż 24% badanych. Odsetek niezdecydowanych („ani niezadowolony, ani zadowolony”) wyniósł 16%. Dość niski odsetek badanych stanowią osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (po 2%). Bardzo wysoki był odsetek odmów odpowiedzi – wyniósł aż 11%.

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

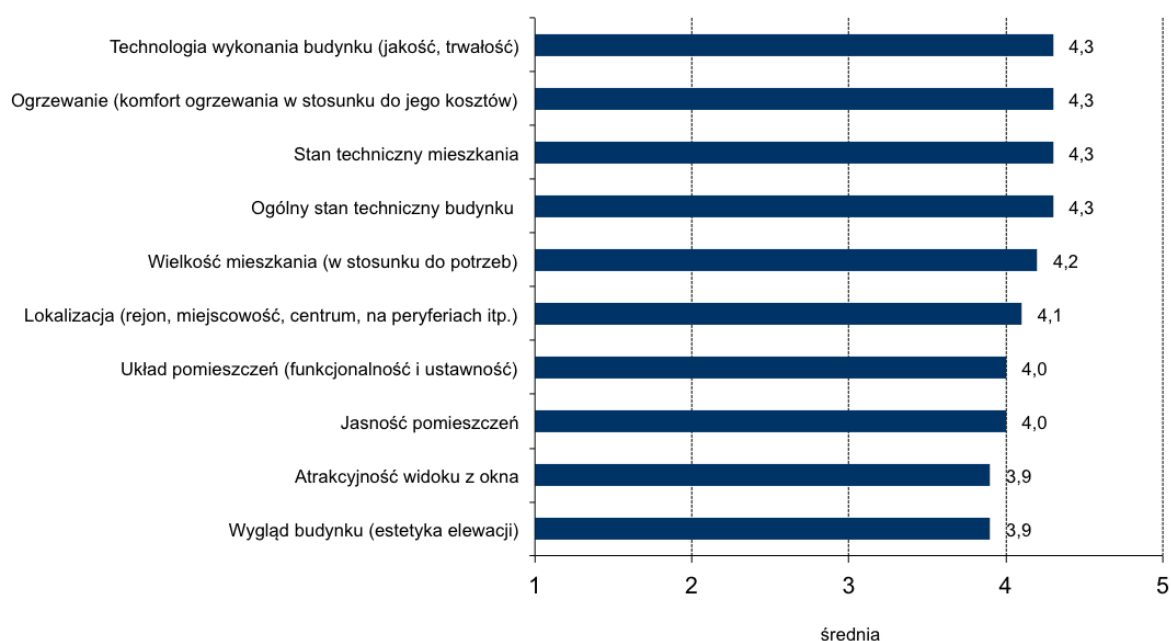


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,6 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,1 (dostępność małych, lokalnych punktów handlowych i bliskość szkoły). Ankietowani względnie wyżej ocenili także bliskość zieleni i parków, wygląd otaczających budynków oraz bliskość przedszkola. Gorsze oceny dotyczyły zaś dostępności komunikacji autobusowej i miejsc parkingowych oraz bliskości terenów rekreacyjnych.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

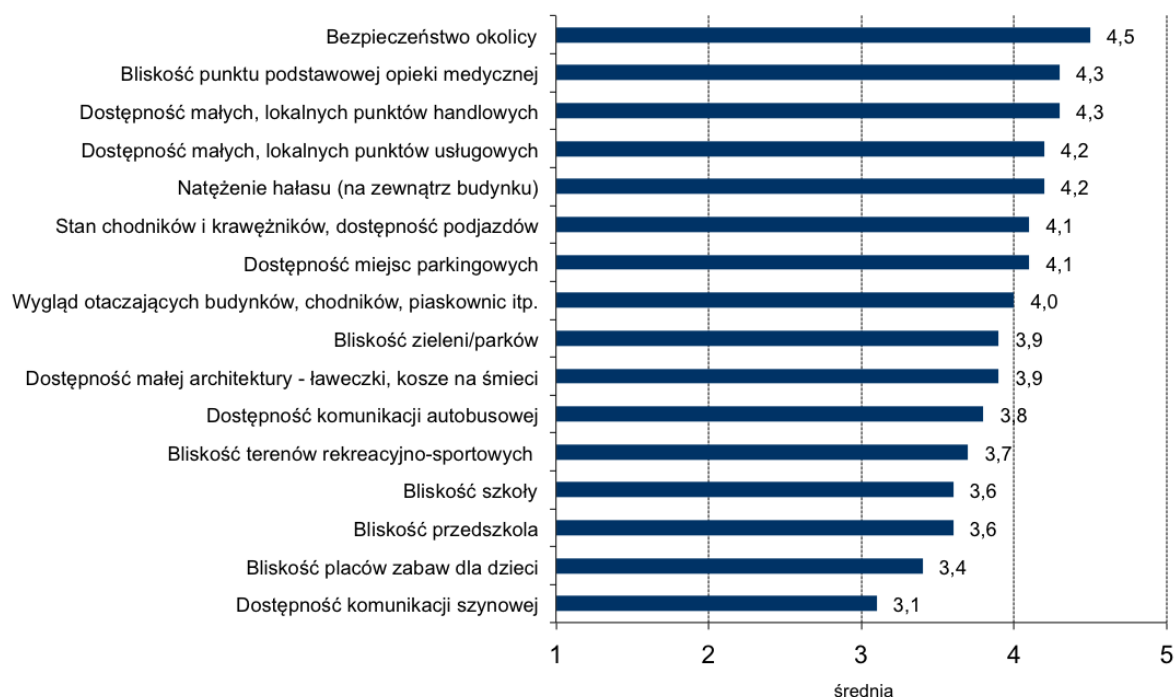
- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 81% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (13%) wybrałby lokalizacje na peryferiach Poznania. Poza Poznaniem i gminami Metropolii Poznań zamieszkałoby 3% badanych.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (65%), aneks kuchenny wybrałoby 34% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (74%), a 24% - centralne ogrzewanie zbiorowe.
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 75% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 21% osób. Jedynie 3% respondentów wskazało na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (76%). 7% wybrałoby gaz butlowy.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

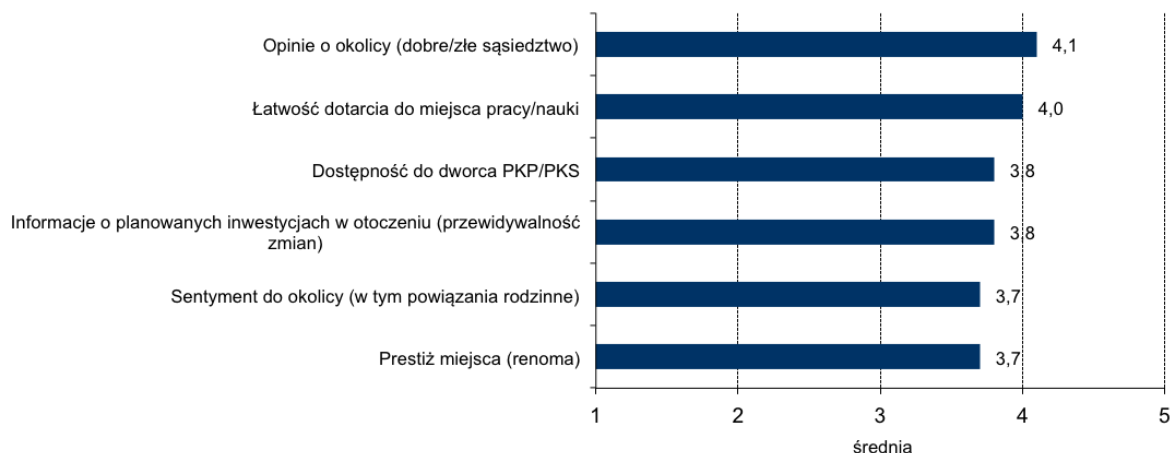


- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych są dość wyrównane i oscylują nieco powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: technologia wykonania budynku, ogrzewanie, stan techniczny budynku i mieszkania. Jedyne cechy, które otrzymały średnią ocenę poniżej 4 to atrakcyjność widoku z okna i wygląd budynku.
- Przy wymaganej poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania związane są z bezpieczeństwem okolicy. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to bliskość punktu podstawowej opieki medycznej oraz dostępność punktów handlowych i usługowych - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,7 do 4,1. Dla ankietowanych stosunkowo ważniejsze są takie elementy jak: opinie o okolicy oraz łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (66%). Odmiennego zdania jest natomiast 7% ankietowanych.
- 68% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (16%) myśli o tym w ciągu najbliższych 3-5 lat.

W dłuższej perspektywie czasowej zmianę planuje 11% a w najbliższych 1-2 latach – 5% badanych.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 66% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie niski w stosunku do innych gmin, szczególnie że prawie 1/3 badanych planuje zmianę miejsca zamieszkania w bliższej lub dalszej perspektywie czasowej. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, pierwszym wyborem (63%) byłaby nadal gmina Śrem.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Śrem, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. Najwyższy wśród pozostałych gmin odsetek respondentów (61%) wskazał, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 34%, że 5 tys. zł, a zatem dla prawie wszystkich badanych (95%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest znacznie bardziej korzystny. Szczególną uwagę zwraca również fakt, że znacząca większość ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 69% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek wysoki. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł niecałe 5% i można go określić jako niski. Struktura zamieszkania jest więc stabilna, a gmina nie przyciąga wielu nowych mieszkańców (choć analizowana próba nie jest reprezentatywna statystycznie).

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Śrem. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (36%) oraz średnim (40%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemysłów stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z dostępnością punktów handlowych i bliskością szkoły oraz bliskością zieleni i parków, wyglądem otaczających budynków oraz bliskością przedszkola. Można więc powiedzieć, że ankietowani doceniają funkcjonalne i estetyczne zagospodarowanie bezpośredniego otoczenia mieszkania lub domu. Warto także dodać, że prawie wszystkie czynniki oceniono wyżej przeciętnie - wartości zbliżone do 3,6 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej. Czynniki ten został oceniony najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać). Jest to szczególnie ważne ze względu na fakt, że gorsze oceny dotyczyły także dostępności komunikacji autobusowej, kwestia dostępności transportem publicznym wypada więc niekorzystnie.

Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: dostępność miejsc parkingowych oraz bliskość terenów rekreacyjnych. Pierwszy z wymienionych elementów jest również związany z kwestiami transportowymi, co może oznaczać konieczność przemyslenia polityki transportowej gminy. Drugi wskazuje na problem z dostępnością oferty czasu wolnego, przynajmniej w percepcji badanych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, a w dalszej kolejności dostępność punktów handlowych i usługowych. Percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak, szczególnego znaczenia nabiera dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz opinie o okolicy. Ze względu na nieco większe oddalenie gminy od centrum metropolii oraz niezbyt wysokie dochody mieszkańców, dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

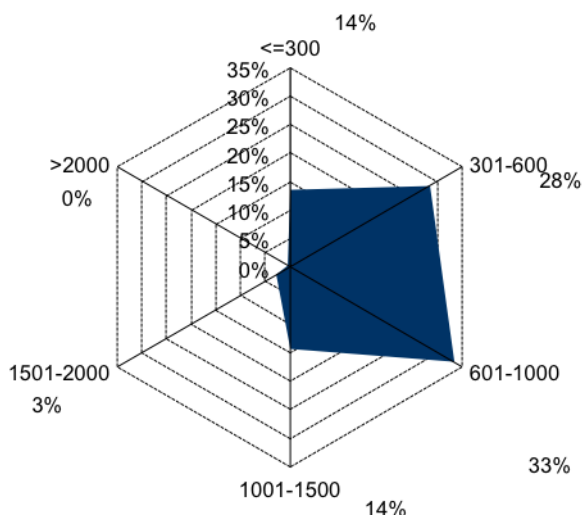
Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. W przypadku powierzchni mieszkania, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania średnich i dużych mieszkań – 59% respondentów wybrałaby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51-100 m², najchętniej 3- lub 4-pokojowe, choć prawie 1/5 (19%) badanych poszukiwałaby mieszkań małych (26-50 m²). Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z osobną kuchnią oraz toalety oddzielonej od WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 251 do 500 m², co zapewne związane z możliwościami nabywczyimi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i co sugeruje nastawienie na budownictwo szeregowe i bliźniacze.

Tarnowo Podgórne

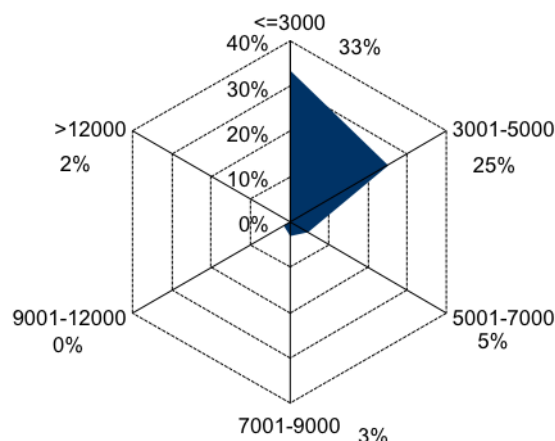
Informacja metodyczna: w poniższej analizie z zasady przedstawiono najistotniejsze wyniki badania. Nie zawsze sumują się one do 100% z uwagi na występujące braki odpowiedzi oraz stosowanie zaokrągleń w celu ułatwienia lektury raportu.

Informacje dotyczące respondentów

- Spośród osób ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne, 61% stanowiły kobiety, 38% - mężczyźni.
- Największe grupy wśród badanych stanowiły osoby w wieku od 30 do 44 lat (25%) oraz od 60 do 69 lat (30%).
- Biorąc pod uwagę wykształcenie - 35% ankietowanych zadeklarowało wykształcenie zawodowe, 36% - średnie, zaś 18% - wyższe. 8% badanych wskazało na wykształcenie podstawowe.



Miesięczna kwota utrzymania mieszkania/domu



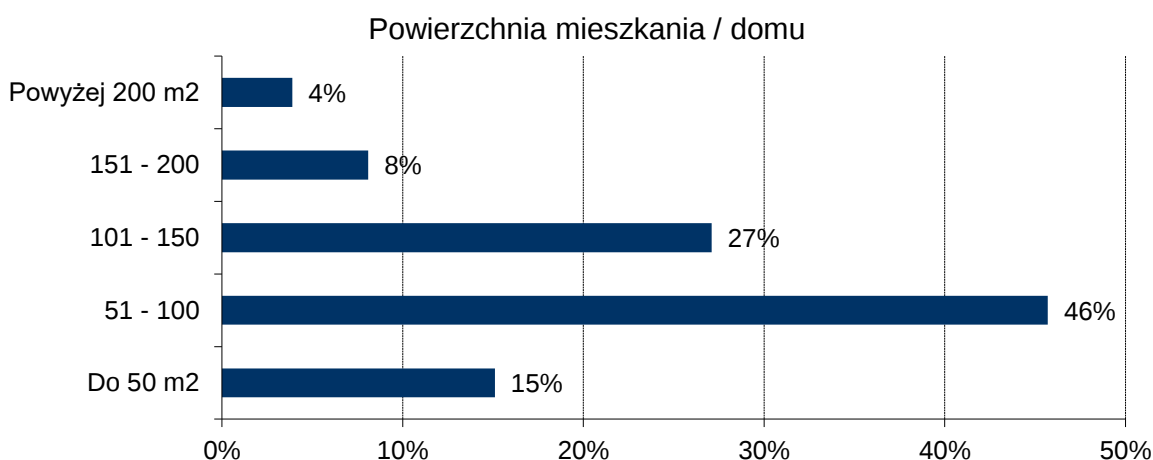
Zarobki gospodarstwa domowego

- Największa grupa ankietowanych (33%) zadeklarowała, że miesięcznie przeznaczają na utrzymanie domu/mieszkania kwotę od 600 do 1000 zł. Kolejną grupę (28%) stanowiły osoby, które wskazały, że miesięczne wydatki mieszkaniowe sięgają poziomu od 300 do 600 zł. 14% badanych zadeklarowało, że ich wydatki mieszkaniowe kształtują się na poziomie 1000-1500 zł, a u kolejnych 14% kwota ta nie przekracza 300 zł miesięcznie.
- W przypadku zarobków gospodarstwa domowego - największą grupę (33%) stanowili badani, których miesięczne zarobki nie przekraczają 3 tys. zł miesięcznie. Drugą co do liczności grupę (25%) stanowiły osoby, o dochodach kształtujących się w granicach 3-5 tys. zł. Dochody na poziomie od 5-7 tys. zł miesięcznie zadeklarowało jedynie 5% ankietowanych, a u 3% przekraczały one 7 tys. zł. Odmowy stanowiły 32% ogółu odpowiedzi.
- Ankietowani na terenie gminy Tarnowo Podgórne żyją w różnej wielkości gospodarstwach domowych – po 27% z nich funkcjonuje w ramach dwuosobowych gospodarstw domowych. 24% respondentów zadeklarowało, że żyje w gospodarstwach czteroosobowych, a 23% - w trzyosobowych. Aż 18% osób wskazało gospodarstwo pięcio- i więcej osobowe. 9% ankietowanych wskazało, że żyje samodzielnie, jako jednoosobowe gospodarstwo domowe.
- Z punktu widzenia sytuacji mieszkaniowej istotną informacją jest liczba gospodarstw domowych w mieszkaniu. W 95% przypadków jedno gospodarstwo domowe w Tarnowie Podgórny, zamieszkuje jedno mieszkanie, jedynie 4% stanowią dwa gospodarstwa domowe w jednym mieszkaniu.
- 11% ankietowanych wskazało, że spłaca obecnie kredyt hipoteczny.
- Wśród ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne, 98% osób zadeklarowało zamieszkiwanie stałe. Warto dodać, że największa grupa badanych (46%) zamieszkuje Tarnowo Podgórne ponad 25 lat. Tymczasem nowi mieszkańcy (zamieszkujący gminę do 5 lat) stanowią 10% badanych. Średni czas zamieszkiwania respondentów w Tarnowie Podgórny wyniósł 26,5 lat.
- Do kluczowych kwestii zaliczyć również należy: stopień potrzeby zmiany miejsca zamieszkania oraz lokalizację nowego miejsca zamieszkania. W przypadku gminy Tarnowo Podgórne, aż 78% ankietowanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. Skrajnie przeciwnego zdania jest niecały 1% badanych. Warto także dodać, że osoby, które w gminie zadeklarowały potrzebę zmiany mieszkania w zdecydowanej

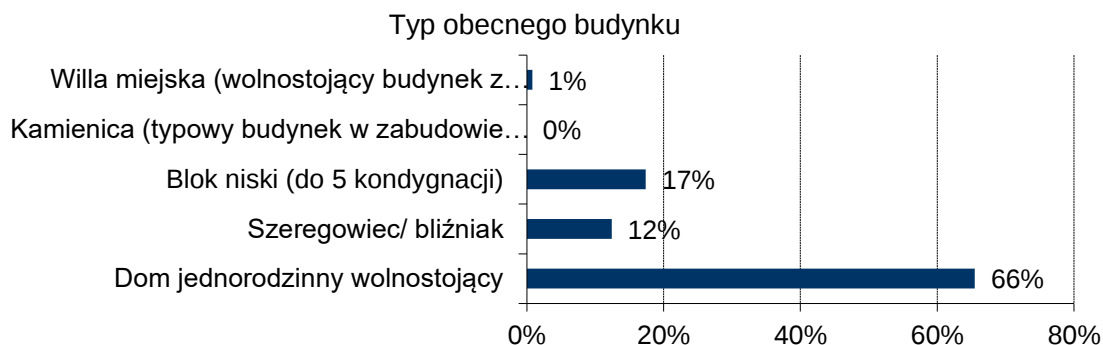
większości zainteresowane były pozostaniem w gminie Tarnowo Podgórne – 91% (jest to zjawisko naturalne, obserwowane na rynku nieruchomości od wielu lat, że większość osób z reguły myśli o zamieszkaniu w najbliższej dla siebie okolicy). Z kolei te osoby, które wskazały na chęć opuszczenia Tarnowa Podgórne, deklarowały takie kierunki jak Buk i Dopiewo (po niecały 1%), Poznań (4%) oraz inne miejsca, poza Metropolią Poznań (3%).

I. Obecny stan zamieszkania

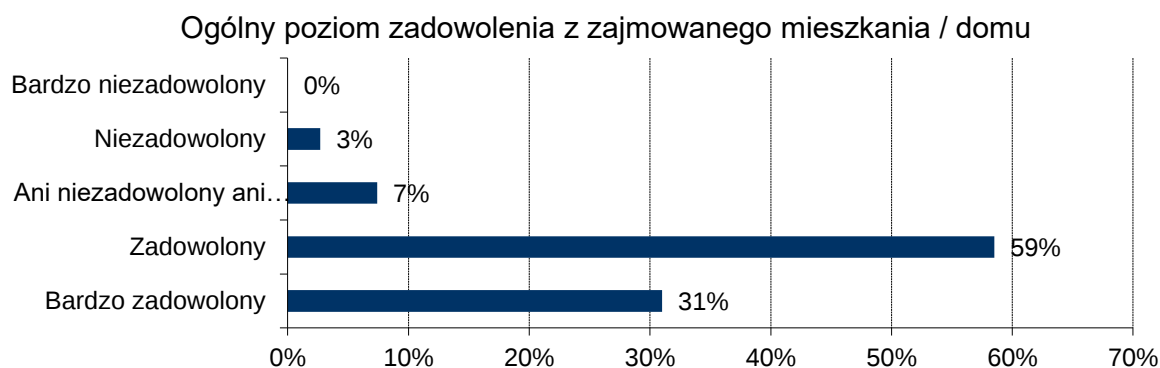
- Wśród respondentów z gminy Tarnowo Podgórne nieco ponad 3/4 stanowią mieszkańcy zamieszkujący domy (76%).
- Spośród badanych największy odsetek zamieszkuje mieszkania/domy o powierzchni od 51 do 100 m² (46%). Najmniejszy udział stanowią respondenci z lokali o powierzchni powyżej 200 m² (4%).



- Ponad połowa (57%) ankietowanych deklaruje pełną własność zamieszkiwanego domu lub mieszkania. Inne odnotowane formy własności to: własność z hipoteką (30%), najem (4%), przydział na lokal komunalny (3%). Pozostałe formy (współwłasność ze wskazaniem lokalu, brak tytułu własności, przydział na lokal komunalny lub socjalny oraz użyczenie nie przekraczają 2%)
- Badani mieszkańcy w swoich domach lub mieszkaniach mają w większości kuchnie jako osobne pomieszczenie (86%).
- Wśród ankietowanych 2/3 (67%) deklaruowało, że WC i łazienka są w jednym pomieszczeniu. Wariant, w którym WC i łazienka stanowią osobne miejsca, wskazało 17% badanych. Kolejne 15% respondentów wskazało na posiadanie kilku łazienek.
- Respondenci najczęściej posiadają centralne ogrzewanie indywidualne (54%). Pozostała grupa badanych zadeklarowała posiadanie centralnego ogrzewania zbiorowego (42%).
- Ponad połowa ankietowanych (64%) wskazała, że w ich mieszkaniach/domach na wyposażeniu jest gaz sieciowy. U kolejnych 31% w miejscu zamieszkania jest gaz butlowy.



- Największa grupa badanych zamieszkuje dom jednorodzinny (66%). Drugi w kolejności jest blok niski (17%). Na trzecim miejscu jako typ zamieszkiwanego budynku występuje szeregowiec/bliźniak (12%). Z pozostałych typów budynków reprezentowana jest jedynie willa miejska, wskazywana dużo rzadziej - 1%.
- Stan techniczny budynków najczęściej oceniano jako dobry (65%). W 30% oceniono go jako przeciętny, w 1% jako zły.

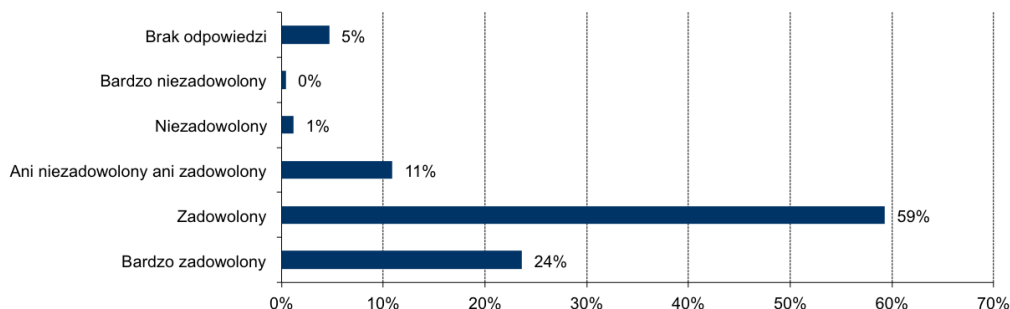


- W przypadku poziomu zadowolenia z zajmowanego mieszkania / domu, dominują opinie pozytywne - 59% badanych zadeklarowała zadowolenie, dalsze 31% duże zadowolenie.



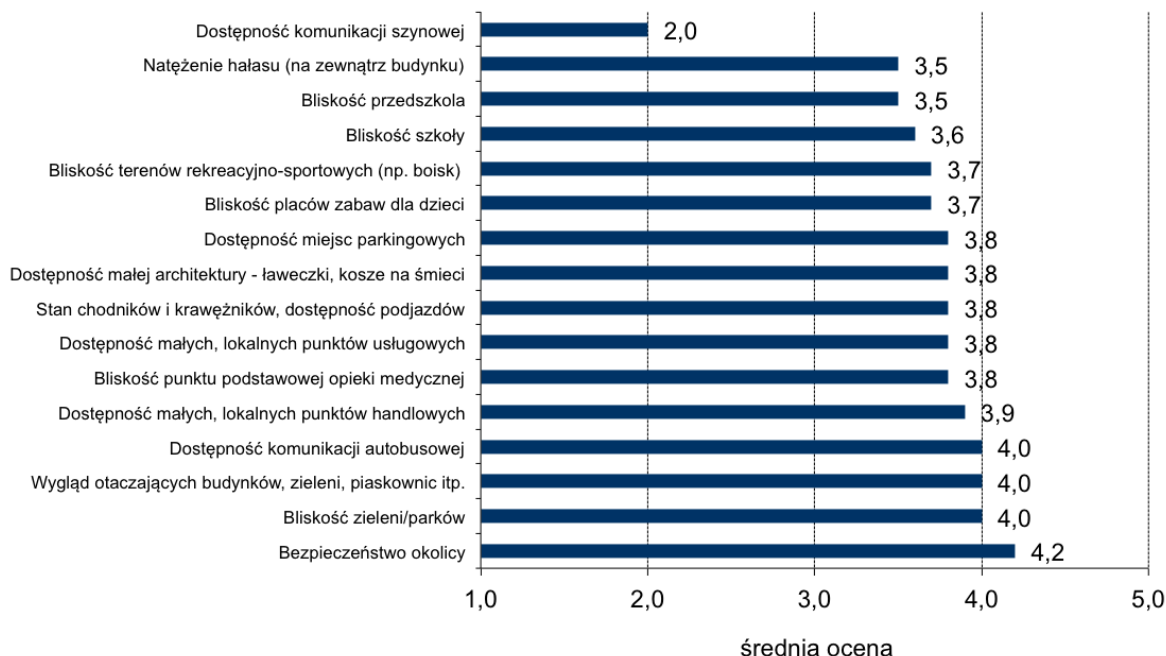
- Przeciętne średnie oceny cech związanych z obecnym mieszkaniem lub domem wykazują niewielkie zróżnicowanie i wahają się między 3,8 (technologia wykonania budynku) a 4,1 (lokalizacja) w skali od 1 (bardzo źle) do 5 (bardzo dobrze). Ankietowani względnie wyżej oceniali jasność i układ pomieszczeń, wielkość mieszkania i atrakcyjność widoku z okna. Gorzej oceniane cechy to stan techniczny budynku i mieszkania, wygląd budynku i ogrzewanie.

Ogólny poziom zadowolenia z otoczenia mieszkania / domu



- W ocenie ogólnego poziomu zadowolenia z otoczenia mieszkania/domu, największą grupę wśród ankietowanych stanowią osoby, które zadeklarowały odpowiedź „zadowolony” (59%). Nieco mniejszy udział stanowią badani bardzo zadowoleni lub niezdecydowani („ani niezadowolony, ani zadowolony”) (odpowiednio 24% i 11%). Dość niski odsetek badanych stanowią także osoby niezadowolone i bardzo niezadowolone (w sumie 2%).

Średnie oceny cech związanych z otoczeniem

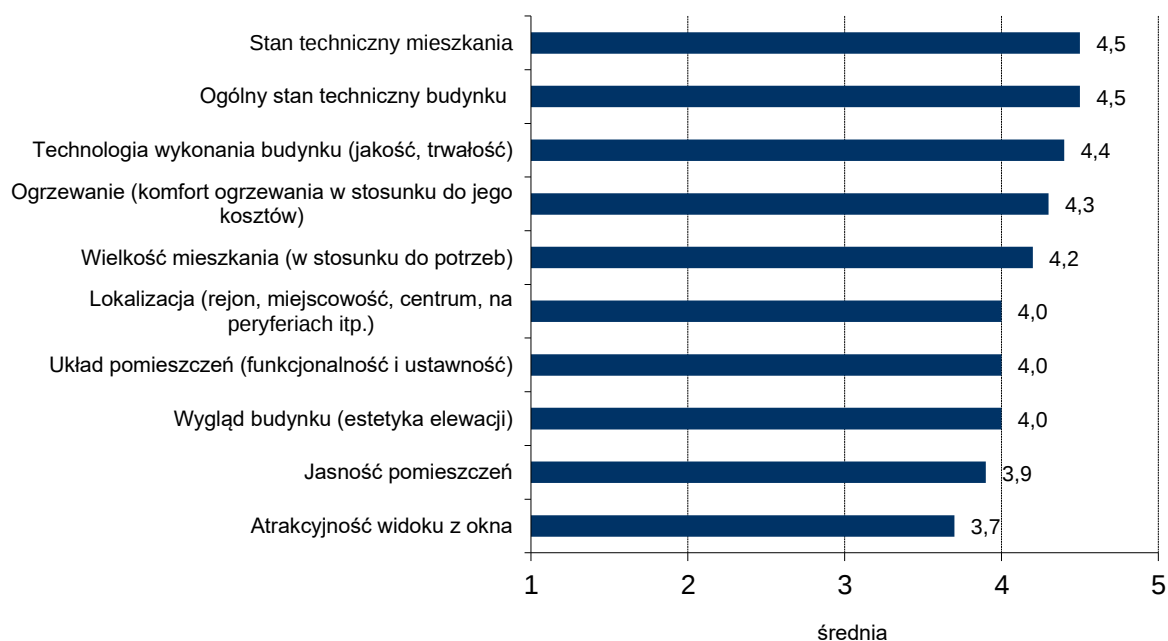


- Przeciętne średnie oceny cech związanych z otoczeniem mieszkania/domu oscylują między 2,0 (dostępność komunikacji szynowej) a 4,2 (bezpieczeństwo okolicy). Ankietowani względnie wyżej ocenili także dostępność komunikacji autobusowej, wygląd otaczających budynków i bliskość zieleni. Gorsze oceny dotyczyły zaś natężenia hałasu oraz bliskości szkoły i przedszkola.

II. Nowy dom / nowe mieszkanie

- Preferowana lokalizacja do zamieszkania - 93% badanych wskazało na miejscowość podpoznańską jako preferowaną. Z osób wskazujących na chęć przeprowadzki w inne miejsca, największy odsetek (3%) wybrałby lokalizacje poza Metropolią Poznań. W przypadku wyprowadzki do Poznania, byłoby to miejsce na osiedlach mieszkaniowych (1%), w Śródmieściu (1%), a w ścisłym centrum lub na peryferiach Poznania po niecałym 1% badanych.
- Wyposażenie nowego mieszkania / domu:
 - większość ankietowanych wskazała na chęć posiadania osobnej kuchni (76%). aneks kuchenny wybrałoby 23% badanych,
 - w przypadku ogrzewania zdecydowana większość respondentów preferowałaby centralne ogrzewanie indywidualne (83%), dalsze 16% - centralne ogrzewanie zbiorowe, a niecałe 1% - inny rodzaj ogrzewania,
 - w odniesieniu do WC i łazienki - 34% badanych wskazało na wariant, w którym WC i łazienka są osobnymi pomieszczeniami. Na ich połączenie zdecydowałoby się 43% osób. Blisko 1/4 respondentów (23%) wskazała na chęć posiadania kilku łazienek.
 - w przypadku wyposażenia budynku w gaz - zdecydowana większość badanych wybrałaby wariant, w którym mieszkanie/dom wyposażone jest w gaz sieciowy (93%). 5% wybrałoby gaz butlowy.

Wymagany poziom preferencji związanych z mieszkaniem / domem

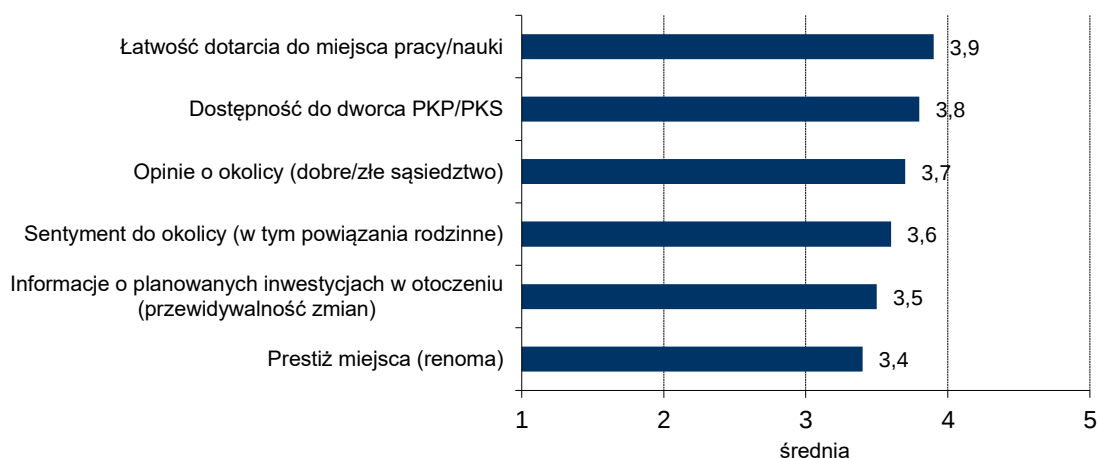


Wymagany poziom preferencji związanych z otoczeniem



- W odniesieniu do wymaganych poziomów preferencji związanych z mieszkaniem, zauważa się, że oceny ankietowanych oscylują powyżej wartości przeciętnych; wyższe wartości związane są z takimi cechami jak: stan techniczny mieszkania i budynku oraz technologia wykonania budynku.
- Przy wymaganym poziomie preferencji związanych z otoczeniem obserwuje się większy rozrzut ocen. Najwyższe wymagania (bliskie oceny maksymalnej) związane są z bezpieczeństwem okolicy i bliskością punktu podstawowej opieki medycznej. Kolejne wysoko oceniane elementy (jako wymóg dla przyszłego mieszkania/domu) to dostępność punktów handlowych oraz natężenie hałasu - można sądzić, że elementy te są szczególnie istotne dla respondentów.

Wymagany poziom preferencji związanych z miejscowością



- Z kolei w przypadku wymaganego poziomu preferencji związanych z miejscowością, poszczególne średnie przyjmują wartości od 3,4 do 3,9. Dla ankietowanych stosunkowo

ważniejsze są takie elementy jak: łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP i PKS.

III. Potrzeba zmiany miejsca zamieszkania

- Większość badanych nie odczuwa potrzeby zmiany miejsca zamieszkania (78%). Odmiennego zdania jest natomiast mniej niż 1% ankietowanych.
- 85% respondentów nie planuje w chwili obecnej zmiany mieszkania/domu. Spośród osób, które planują zmianę największy odsetek (12%) myśli o tym w dłuższej perspektywie czasowej; w ciągu najbliższych 3-5 lat - 1%, w najbliższych 1-2 latach - 2%, zaś do końca bieżącego roku - kolejne 1%.

IV. Główne wnioski

Biorąc pod uwagę pewien obraz statystyczny gminy Tarnowo Podgórne, można powiedzieć, że generalnie opinie ankietowanych o gminie są pozytywne. Z pewnością należy zwrócić uwagę na fakt, że 78% badanych nie widzi potrzeby zmiany miejsca zamieszkania. To wskaźnik relatywnie wysoki. Nawet jeśli wziąć pod uwagę osoby, które widzą potrzebę czy konieczność opuszczenia dotychczas zamieszkiwanego lokalu, to w zdecydowanej większości (91%) nie myślą o zmianie gminy na inną.

Z pewnością uwagę zwracają takie elementy jak koszty utrzymania mieszkania/domu oraz dochody mieszkańców. W gminie Tarnowo Podgórne, zgodnie z odpowiedziami ankietowanych, koszty te w większości nie przekraczają 1500 zł. Dla porównania warto dodać, że zidentyfikowano gminy, w których koszty ponoszone przez gospodarstwa domowe są wyższe. W pewien sposób może być to związane z miesięcznymi dochodami gospodarstw domowych. Zgodnie z deklaracjami ankietowanych dochody te nie należą do najwyższych. 1/3 respondentów wskazała, że zarobki nie przekraczają 3 tys. zł, a dalsze 25%, że 5 tys. zł, a zatem dla ponad połowy osób (58%) maksymalny pułap dochodów to 5 tys. zł. Odnosząc się do pewnych porównań z innymi gminami, można powiedzieć, że istnieją gminy, w których rozkład dochodów jest nieco bardziej korzystny.

Szczególną uwagę zwraca również fakt, że prawie połowa ankietowanych zamieszkuje gminę ponad 25 lat - taki czas wskazało 44% badanych i na tle pozostałych gmin jest to odsetek średni. Jednocześnie udział tzw. nowych mieszkańców, tzn. osób, które zamieszkują gminę mniej niż 5 lat wyniósł 10% i również można go określić jako średni.

Z obrazu statystycznego wyłania się także pewien obraz wykształcenia ankietowanych w gminie Tarnowo Podgórne. Stosunkowo dużą grupę stanowią osoby z wykształceniem zawodowym (35%) oraz średnim (36%). Biorąc pod uwagę pozostałe gminy, można powiedzieć, że ogólny poziom wykształcenia jest relatywnie niższy, choć wynik ten nie jest reprezentatywny statystycznie.

Cenny materiał do przemyśleń stanowią rezultaty związane z oceną otoczenia oraz wymaganiami co do otoczenia i miejscowości przez ankietowanych. W pierwszym z przypadków wyraźnie widać, że oceny wyższe związane są z dostępnością komunikacji autobusowej, wyglądem otaczających budynków i bliskością zieleni. Można więc powiedzieć, że ankietowanym podoba się bezpośrednie otoczenie mieszkania lub domu, nie widzą też problemu z dostępnością komunikacyjną. Warto także dodać, że istnieje duża grupa czynników, które oceniono przeciętnie - wartości zbliżone do 3 punktów. Istnieją jednak elementy, które na tle innych oceniono gorzej i zapewne one wymagają pewnego pochylenia się nad nimi w procesie zarządzania gminą. Pierwszym z tych elementów jest dostępność komunikacji szynowej, która w ogóle nie występuje w gminie. Czynniki te zostały ocenione

najsłabiej. Należałoby więc rozważyć, czy rzeczywiście mieszkańcom czynnik ten sprawia kłopoty i wymagałby pewnej poprawy, czy też należałoby zintensyfikować działania, które pozwoliły lepiej wykorzystać istniejące możliwości (np. doinformowanie mieszkańców o możliwościach, z których mogą korzystać). Relatywnie słabsze oceny przypadły także w udziale takim elementom jak: natężenie hałasu oraz bliskość szkoły i przedszkola. Pierwszy z wymienionych elementów bezpośrednio wpływa na jakość życia, może mieć też konsekwencje zdrowotne dla mieszkańców. Pozostałe dwa wskazują na problem z dostępnością usług wychowawczo-opiekuńczych, przynajmniej w percepcji badanych. Być może warto byłoby podjąć działania zmierzające do diagnozy stanu tych elementów i ewentualnej poprawy.

Kolejnym elementem wartym uwagi, szczególnie w kontekście zapewnienia mieszkańcom (obecnym i przyszłym) komfortu zamieszkiwania w gminie jest przyjrzenie się preferencjom związanym z otoczeniem. Dla ankietowanych najważniejsze są bezpieczeństwo okolicy oraz dostępność punktu podstawowej opieki medycznej, percepcja tych czynników może więc wpływać na ocenę atrakcyjności lokalizacji nieruchomości mieszkaniowych.

Ostatnim z elementów wiążącym się z wymaganiami był poziom preferencji związany z miejscowością. Może on wskazywać na elementy, które warto wziąć pod uwagę w kontekście prowadzenia działalności inwestycyjnej. I tak, szczególnego znaczenia nabiera szeroko rozumiana dostępność komunikacyjna, czyli łatwość dotarcia do miejsca pracy/nauki oraz dostępność dworców PKP i PKS. Ze względu na nieco większe oddalenie gminy od centrum metropolii oraz niezbyt wysokie dochody mieszkańców, dostępność wygodnej międzygminnej komunikacji publicznej mogłaby poprawić komfort życia mieszkańców.

Na koniec warto odnieść się także do elementów związanych z tzw. polityką mieszkaniową. Przy podejmowaniu prób np. z budową mieszkań, należałoby wziąć pod uwagę pewne preferencje ankietowanych. W przypadku powierzchni mieszkania, pewne preferencje w odniesieniu do nowego mieszkania wskazują na chęć posiadania średnich i dużych mieszkań – 50% respondentów wybrałoby mieszkanie lub dom o powierzchni od 51-100 m², najchętniej 3- lub 4-pokojowe, choć dość duża grupa (14%) poszukiwałaby także mieszkań małych (26-50 m²). Badani oczekują bardziej gazu sieciowego oraz indywidualnego ogrzewania, projektu lokalu z osobną kuchnią oraz toalety połączonej z WC. W odniesieniu do działek - najczęściej wskazywano, że działki mogłyby mieć powierzchnię od 501 do 1000 m², co zapewne jest związane z możliwościami nabywczymi potencjalnych klientów na rynku nieruchomości i sugeruje nastawienie na budownictwo jednorodzinne.