

MACIEJ KOWALEWSKI

POCZUCIE WŁASNOŚCI MIESZKANIA LOKATORÓW TOWARZYSTW BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO

I. ZASADY UZYSKANIA LOKALU CZYNSZOWEGO

Współczesna socjologia miasta kontynuująca dorobek New Urban Sociology stawia pytania o to, kto ma władzę nad przestrzenią miejską, czy też – jak wprost piszą Robert Pahl i Saskia Sassen – czyje jest miasto¹. Analizy wpisujące się w ten nurt mają na celu identyfikację aktorów wytwarzania przestrzeni, czyli tych podmiotów, które realnie decydują o strukturalnych i funkcjonalnych zróżnicowania terenów miejskich². Odejście od tradycji ekologicznych czy też kulturalistycznych w studiach miejskich i powrót do nieco przykurzonych pojęć, takich jak własność, kapitał, renta gruntowa, sektor mieszkaniowy, pozwala na nowo badać, w jakim stopniu decyzje dotyczące miejsca zamieszkania uwikłane są w gusta i preferencje, a w jakim stopniu są koniecznością wynikającą z możliwości nabywczych i struktury podaży mieszkań na rynku.

W socjologicznych charakterystykach współczesnego miasta znajdziemy wskazanie na nowych, pierwszoplanowych aktorów wytwarzania przestrzeni. Są nimi najczęściej powiązani z kapitałem ponadlokalnym prywatni inwestorzy, developerzy, instytucje finansowe, agencje i spekulanci działający na rynku nieruchomości³. Wpływ takich aktorów jak państwo czy władza samorządowa nie jest jednak całkowicie wyeliminowany – widoczny jest zwłaszcza w zakresie bezpośredniej interwencji w problem mieszkalnictwa. Działania regulujące w sektorze mieszkań w warunkach gospodarki liberalnej mogą stanowić interesujące wyzwanie badawcze nie tylko dla polityków społecznych, ale może przede wszystkim dla socjologów. Szczególnie ciekawy jest tutaj segment mieszkań czynszowych, określane jako budownictwo społeczne. W kontekście polskiego rynku mieszkaniowego mieszkania czynszowe stanowią jedynie

¹ R. Pahl, *Whose City? And Further Essays on Urban Society*, Penguin, Hammondsworth 1976; S. Sassen, *Whose city is it? Globalization and the formation of new claims*, w: J. Houston (red.), *Cities and Citizenship*, Duke University Press, Durham 1999, s. 177-194.

² Por. P. Saunders, *Social Theory and the Urban Question*, Hutchinson, London 1983; M. Gottdiener, R. Hutchison, *The New Urban Sociology*, McGraw-Hill, New York 2000; D. Harvey, *Spaces of Capital. Towards a Critical Geography*, Routledge, New York 2001; S. Sassen (red.), *Global Networks/Linked Cities*, Routledge, London 2002.

³ Por. B. Jałowiecki, *Społeczna przestrzeń metropolii*, Scholar, Warszawa 2000; P. Le Gales, *European Cities: Social Conflict and Governance*, Oxford University Press, Buckingham 2002; M. Savage i in., *Urban Sociology, Capitalism, Modernity*, Macmillan, Basingstoke 2003.

niewielką część sektora substancji mieszkaniowej będącej własnością publiczną, ale jedynie budownictwo społeczne jest w stanie konkurować jakością z mieszkaniami oferowanymi na wolnym rynku. Mieszkania komunalne i socjalne także istnieją jako własność publiczna, ale z jednej strony stanowią w wielu miastach zasoby substandardowe, z drugiej zaś obserwujemy postępującą prywatyzację tego sektora⁴. Budownictwo społeczne natomiast posiada w swojej ofercie mieszkania nowo budowane, a prywatyzacja tego sektora leży w sferze odległych planów.

Współdziałanie władzy centralnej i lokalnej z organizacjami mieszkaniowymi nie nastawionymi na zysk jest cechą powszechnie występującą w europejskim mieszkalnictwie⁵. W Polsce organizacje tego typu reprezentują Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), które powstały z myślą o wspieraniu potrzeb mieszkaniowych osób lokujących się w określonym segmencie struktury społecznej. Towarzystwa Budownictwa Społecznego działają w oparciu o ustawę z 26 października 1995 r.⁶, natomiast idea projektu budownictwa społecznego sięga XIX w. Współcześnie najwyższy udział socjalnych mieszkań czynszowych w liczbie mieszkań oddawanych do użytku posiadają takie kraje, jak Dania, Finlandia, Holandia, Austria, Wielka Brytania i Niemcy. Charakterystyczną i wspólną zarazem cechą większości krajów Unii Europejskiej jest zmniejszanie się udziału mieszkań budowanych bezpośrednio przez samorządy lokalne i wzrost udziału różnych stowarzyszeń mieszkaniowych nie nastawionych na zysk w podaży socjalnych mieszkań czynszowych⁷. Mimo że udział TBS w ogólnej liczbie podmiotów będących właścicielami mieszkań jest marginalny (w 2002 r. było to 0,3%, w 2005 r. – 0,5%⁸), to odnotowywany jest stały wzrost tego sektora i znaczący udział w liczbie nowych mieszkań oddawanych do użytku⁹.

⁴ H. Zaniewska (red.), *Bieda mieszkaniowa i wykluczenie. Analiza zjawiska i polityki*, IPISS, Warszawa 2007.

⁵ Por. P. Balchin, *Housing Policy in Europe*, Routledge, London 1996; M. Harloe, *The People's Home. Social Rented Housing in Europe and America*, Wiley Blackwell, Oxford 1995.

⁶ Dz. U. Nr 133, poz. 654. Zmieniona ustawa z 16 lipca 2004 zakłada, że działalność TBS-ów poszerzona zostaje o zarządzanie budynkami niemieszkalnymi niestanowiącymi jego własności, pod warunkiem że zarządzana przez towarzystwo powierzchnia budynków niemieszkalnych (własnych i niestanowiących jego własności) nie będzie większa od powierzchni budynków mieszkalnych. Najważniejsze zmiany wprowadzone przez znowelizowaną ustawę wiążą się przede wszystkim z ograniczeniem partycypacji osób trzecich do pracodawców (zarówno osób fizycznych, jak i prawnych oraz innych osób prawnych, takich jak gminy), wprowadzeniem możliwości uczestniczenia przyszłego najemcy w kosztach budowy lokalu mieszkalnego (najemca może być jednocześnie partycypantem) oraz wprowadzeniem możliwości zwrotu kwoty partycypacji w kosztach budowy w przypadku rezygnacji najemcy z najmu i opróżnienia lokalu – w wysokości zwaloryzowanej w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu. Ustawa w tej postaci daje także gwarancję zwrotu wkładu partycypacyjnego (w wysokości zwaloryzowanej w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu) i umożliwia wykorzystanie starych książeczek mieszkaniowych jako źródła finansowania partycypacji.

⁷ Raport *Mieszkania socjalne w wybranych krajach europejskich i możliwości zastosowania wybranych rozwiązań w Polsce*, Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Zakład Mieszkalnictwa w Warszawie, wrzesień 2003 http://www.mi.gov.pl/prezentacje/jednostki_dokumenty/113/mieszkania_socjalne_w_europie.pdf (kwiecień 2004).

⁸ Raport GUS, *Gospodarka mieszkaniowa w 2005 r.*, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2006.

⁹ H. Zaniewska (red.), *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast. Społeczna, integracyjna i urbanistyczna polityka mieszkalnictwa. Stan i kierunki działań*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2005.

Instytucją powołaną do finansowania programu budownictwa społecznego z czynszami poniżej wartości rynkowej jest Krajowy Fundusz Mieszkaniowy (KFM). Jego zadaniem jest udzielanie TBS-om kredytów na warunkach preferencyjnych, pieniądze w dyspozycji KFM pochodzą bezpośrednio ze środków budżetowych¹⁰. Działalność Towarzystw Budownictwa Społecznego polega na budowaniu i eksploatacji mieszkań dla lokatorów i/lub zarządzaniu mieniem komunalnym przekazanym przez gminę. W nowo budowanych mieszkaniach Towarzystw Budownictwa Społecznego zamieszkują: 1) lokatorzy kierowani do nich przez Gminę (udziałowca spółki), np. osoby przesiedlone z budynków komunalnych poddawanych rozbiórce lub renowacji, składające w Urzędach Gminy wnioski o przydział mieszkania komunalnego lub mieszkanie do remontu; 2) lokatorzy wpłacający wkład partycypacyjny, w wysokości do 30% wartości lokalu (wysokość wkładu zależy od wartości odtworzeniowej wybudowanego metra kwadratowego). Wszystkie kategorie lokatorów podlegają wspólnym regulacjom i wymaganiom (np. dotyczących braku możliwości wykupienia lokalu na własność, czy stałego dokumentowania wysokości osiąganych dochodów). Szczegółowe kryteria i tryb przeznaczania mieszkań dla konkretnych najemców określa umowa spółki albo statut Towarzystwa. Zasady współdziałania Towarzystwa z gminą lub gminami określa odrębna umowa. Istnieją także określone ustawą zasady przyznawania lokalu: według ustawy z 26 października 1995 r. Towarzystwo może wynająć lokal mieszkalny wyłącznie osobie fizycznej, jeżeli:

1) osoba fizyczna oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w dniu objęcia lokalu nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości,

2) dochód gospodarstwa domowego w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w danym województwie, ogłoszonego przed dniem zawarcia umowy najmu, więcej niż:

a) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,

b) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,

c) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób¹¹.

W przypadku wynajmu lokalu przez osobę wskazaną przez partycypanta¹² oraz przez osobę z przydziału gminnego najemca zobowiązany jest do złożenia oświadczenia o wysokości swoich zarobków. W przypadku braku spełnienia warunków dotyczących dochodów minimalnych i maksymalnych TBS ma prawo wypowiedzieć umowę najmu lub podnieść wysokość czynszu;

3) spełniony zostaje warunek minimalnej liczby osób przypadających na określony metraż (patrz tabela 1).

¹⁰ M. Bryx, *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Poltext, Warszawa 2006, s. 266.

¹¹ Ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

¹² Nowela ustawy z 16 lipca 2004 r. ogranicza partycypację osób trzecich do pracodawców (zarówno osób fizycznych, jak i prawnych) oraz innych osób prawnych, takich jak gminy. Ponadto, wkład partycypacyjny może wpłacać także przyszły najemca. Ustawa w tej postaci daje także gwarancję zwrotu wkładu partycypacyjnego (w wysokości zwaloryzowanej w stosunku do wartości odtworzeniowej lokalu) i umożliwia wykorzystanie starych książeczek mieszkaniowych jako źródła finansowania partycypacji.

Tabela 1

Minimalna powierzchnia użytkowa, jaką powinno posiadać mieszkanie oddawane w najem dla poszczególnej liczby osób w gospodarstwie domowym

Liczba osób w gospodarstwie domowym	Minimalna powierzchnia użytkowa
1	25m ²
2	32m ²
3	44m ²
4	52m ²
5	63m ²
6 i więcej	69m ²

Źródło: rozporządzenie Rady Ministrów z 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków. (Dz. U. z 1 sierpnia 2000 r.).

TBS-y oraz gminy będące ich udziałowcami stosują ponadto wewnętrzne kryteria naboru wynajmujących, uwzględniając m.in. minimalny dochód osób starających się o mieszkanie (kwota na osobę lub procent najniższej emerytury), czas zameldowania w mieście, zwrot mieszkania komunalnego, obecne warunki mieszkaniowe, szczególna przydatność dla miasta, czas oczekiwania na mieszkanie, wykonywany zawód¹³.

Mieszkanie budowane w systemie TBS jest częściowo dookreślone cenowo. Według ustawy, koszt wybudowania 1 metra kwadratowego nie może przekraczać tzw. wskaźnika przeliczeniowego (z uwzględnieniem takich czynników, jak wielkość aglomeracji, struktura powierzchniowa mieszkań itd.)¹⁴. W związku z tym mieszkania muszą być budowane z tańszych materiałów, o niskich kosztach użytkowania.

Ważną cechą mieszkań w zasobach TBS są stosunki własnościowe – lokale są wynajmowane, co oznacza, że nie mogą zostać przejęte na własność (także po spłaceniu kredytu w czynszu), nie można wynajmowanego mieszkania sprzedać na wolnym rynku, przekazać osobie trzeciej ani wykupić. Członkowie rodziny lub inne osoby bliskie mają natomiast możliwość wejścia w stosunek najmu po śmierci najemcy, po spełnieniu warunków określonych w ustawie.

Istotne z punktu widzenia socjologicznych analiz własności jest to, że budownictwo społeczne poprzez swój czynszowy charakter wyłącza mieszkanie z wolnego rynku. Mieszkania TBS są wynajmowane i użytkowane przez lokatorów, ale nie są własnością dysponentów lokali w tym sensie, że nie przysługuje im prawo dowolnej sprzedaży mieszkania, przekazania na własność

¹³ W. Urbańska, *Lokatorzy Towarzystw Budownictwa Społecznego*, „Sprawy Mieszkaniowe” 2001 nr 3, s. 76-86.

¹⁴ Rozporządzenie Rady Ministrów z 4 lipca 2000 w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów i pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków (Dz. U. z 1 sierpnia 2000 r.).

lub w użytkowanie osobom trzecim. Istniejące bariery dostępu i niewłasnościowy charakter lokali powoduje uruchomienie innych mechanizmów niż prawa popytu i podaży.

Celem niniejszego artykułu jest zbadanie, w jaki sposób sytuacja własnościowa lokali czynszowych powiązana jest z ocenami przypisywanymi wynajmowanym mieszkaniom. Jednym ze szczegółowych problemów jest pytanie o zależność faktycznego braku własności w przypadku mieszkań budownictwa społecznego i świadomości jej posiadania. W artykule przedstawiono wyniki prac badawczych opartych na danych zastanych, takich jak dane statystyki publicznej, statuty instytucji TBS, oraz na danych pierwotnych, pochodzących ze zrealizowanych w 2004 r. przez autora badań kwestionariuszowych, zawierających opinie użytkowników mieszkań budowanych na wynajem w systemie budownictwa społecznego. Wywiady zrealizowano na losowej próbie (N=312) z najemcami nowo budowanych mieszkań w lokalizacjach dwóch szczecińskich spółek („Szczecińskiego TBS” i „TBS Prawobrzeże”). Szczecińskie Towarzystwa Budownictwa Społecznego zostały przedstawione jako egzemplifikacja opisywanych procesów z następujących powodów:

- długi okres działania. Pierwsze szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego zostało utworzone już w 1996 r., w rok po wejściu w życie ustawy regulującej funkcjonowanie Towarzystw;

- znaczący ilościowy udział sektora mieszkań TBS w Szczecinie. W roku przeprowadzenia badań lokale będące własnością TBS w Szczecinie stanowiły 2,1% ogólnej liczby zasobów mieszkaniowych (pięciokrotnie większy udział w porównaniu z danymi dla całego kraju), ale już 12,6% wszystkich oddanych w tym roku do użytku mieszkań. W świetle Narodowego Spisu Ludności i Mieszkań z 2002 r., województwo zachodniopomorskie zajmowało drugie miejsce w kraju pod względem liczby mieszkań, których właścicielami są TBS-y;

- ponadlokalny charakter instytucji budownictwa społecznego. TBS-y jako organizacje non-profit występują w podobnej formie w większości krajów europejskich. Główne zasady funkcjonowania TBS-ów w Polsce zostały określone ustawowo i obowiązują w niemalże identycznej postaci w różnych miastach Polski. Z pewnością różne w tych miastach są czynniki mezopoziomowe: podaż mieszkań na lokalnym rynku nieruchomości, zasoby ekonomiczne ludności, ilość ofert mieszkaniowych w systemie budownictwa społecznego, ale ponieważ w pracy za obowiązujące uznano ustalenia wynikające z badań oddziaływania czynników makropoziomowych, przyjęto założenie, że lokalne warunki mieszkaniowe czy polityka mieszkaniowa gminy uzależnione są od działań państwa (jako głównego aktora) i makrostruktur wpływających na kształt kwestii miejskiej. Przykład szczeciński jest więc ilustracją mechanizmu obowiązującego powszechnie (nie tylko w Polsce) – wpływu czynników makrostrukturalnych związanych z polityką mieszkaniową na zjawiska ze sfery mikrospołecznej, takie jak satysfakcja z miejsca zamieszkania czy poczucie własności wynajmowanych lokali. Można zatem założyć, że prawidłowości zdiagnozowane w odniesieniu do obiektu badań można uogólnić także do zjawisk występujących w skali całego kraju.

II. POJĘCIE WŁASNOŚCI MIESZKANIA W SOCJOLOGICZNYCH ANALIZACH MIESZKALNICTWA

Mieszkanie jest – jak konstatuje Ewa Kaltenberg-Kwiatkowska – obiektem i instrumentem polityki społecznej¹⁵. W tym kontekście autorka wylicza następujące socjologiczne problemy mieszkalnictwa: 1) potrzeby mieszkaniowe, poziom i sposoby ich zaspokajania, 2) dostęp do wartości, jaką jest posiadanie odpowiednich warunków mieszkaniowych, 3) zróżnicowania społeczno-przestrzenne, 4) modele jednostek mieszkaniowych, 5) wzory użytkowania mieszkań. W tak zdefiniowanych obszarach analizy istotne miejsce zajmuje badanie stosunku do wartości, jaką w sensie ekonomicznym i symbolicznym posiada mieszkanie, którego znaczenie podlega ciągłym redefinicjom: „W mieszkaniu można prześledzić ewolucję i wszystkie rewolucje współczesnej kultury: wyłonienie się podziału na sferę prywatną i sferę publiczną, ustalenie i dynamikę treści prywatności, przemiany charakteru więzi społecznych przez wydzielenie w domu przestrzeni publicznej i przestrzeni sfery ścisłej prywatności, krystalizowanie się nowoczesnej rodziny, w tym przemiany roli i pozycji kobiety [...], rozwój konsumeryzmu przez ciągłe redefinicje tego, co niezbędne do życia i unikanie zbędnego luksusu, demokratyzację rodziny przez tworzenie przestrzeni niezależnego funkcjonowania jednostki [...]”¹⁶.

Część socjologów w swoich pracach wyjaśnia proces, jakim jest zamieszkiwanie w odniesieniu do subiektywnych oczekiwań i wyobrażeń mieszkańców¹⁷, oraz wpływ historycznych i kulturowych uwarunkowań tego procesu, obejmujących całe zbiorowości¹⁸. Ponieważ mieszkanie pełni istotną funkcję reprezentacyjną, jego badanie pozwala odpowiedzieć na wiele pytań, dotyczących nie tylko obowiązujących w społeczeństwie wartości czy problemów uwarstwienia, ale przede wszystkim stylu życia. Jak pisze L. Michałowski, „mieszkanie zawsze było dobrym [...] zwierciadłem odbijającym część rzeczywistości społecznej; było czymś, co wymownie świadczyło o swoich właścicielach, o ich położeniu klasowym, społecznych aspiracjach czy społecznym awansie. Takim świadectwem pozostaje nadal, lecz głównie stylu życia”¹⁹.

Zaprzeczeniem takiego podejścia byłyby ustalenia orientacji makrostrukturalnej, która preferencje wyboru mieszkania, traktuje jako „strukturalne konieczności” (podobnie jak wzory wyboru dzielnicy), wynikające z relacji między położeniem w strukturze społecznej mieszkańców a prawami popytu i podaży na rynku mieszkań. Przykładowo, Manuel Castells uznaje daną formę zamieszkania za konieczność społeczno-ekonomiczną. Autor ten zauważa, że

¹⁵ E. Kaltenberg-Kwiatkowska, *Społeczne problemy mieszkalnictwa i socjologia mieszkania*, w: eadem (red.), *Mieszkanie. Analiza socjologiczna*, PWE, Warszawa 1982, s. 16-38.

¹⁶ M. Jacyno, *Mieszkanie i 'moralna architektura kultury indywidualizmu'*, w: G. Woroniecka (red.), *Co znaczy mieszkać. Szkice antropologiczne*, Trio, Warszawa 2007, s. 31-47.

¹⁷ Np. B. Dowgiałło, *Moda w mieszkaniu*, w: G. Woroniecka (red.), op. cit., s. 107-120; A. Rębowska, *Użytkowanie mieszkań – gospodarka przestrzenną*, w: E. Kaltenberg-Kwiatkowska, op. cit., s. 104-132.

¹⁸ W. Rybczyński, *Dom. Krótka historia idei*, Wolumen, Warszawa 1996.

¹⁹ L. Michałowski, *O związkach mieszkania ze stylem życia*, w: B. Jałowiecki, A. Majer, M. S. Szczepański (red.), *Przemiany miasta. Wokół socjologii Aleksandra Wallisa*, Scholar, Warszawa 2005, s. 195.

„[...] zbyt często uważa się, że gusty, preferencje, a nawet podatność na pewne układy mityczne, decydują o wyborze mieszkania, a w konsekwencji o zróżnicowaniu form zamieszkania, o ich ewolucji, rentowności, a więc i o sposobach podziału. Choć nie można zaprzeczyć, że formy mają pewien wpływ ideologiczny, a więc i materialny, to jednak tylko wzmacniają one, a nie wywołują dystrybucję – na zasadach rynkowych – tego szczególnego dobra, jakim jest mieszkanie. Podejmując socjologiczną problematykę mieszkania należy rozpocząć od odrzucenia dotychczasowego podejścia w duchu psychologii społecznej i skoncentrować się na analizie procesu produkcji pewnego trwałego dobra, z całą różnorodnością jego jakości, form, statusu i stosunku do rynku, a zatem całego kontekstu społecznego, w którym owo dobro się pojawia”²⁰.

Od czasów klasycznych studiów nad pojęciem własności przyjmowanym przez Marksa, Webera, Durkheima czy Tnnesa powstało wiele analiz socjologicznych koncentrujących się nad opisaniem własności w oderwaniu od ujęć formalno-prawnych²¹. Michał Kaczmarczyk, w odwołaniu do klasycznych prac Webera, przedstawia socjologiczne pojęcie własności jako „normę przekształcającą strukturę społeczną, a zarazem stanowiącą podstawę rozstrzygania sporów, własności, której funkcje społeczne stabilizuje pojęcie prawnicze skodyfikowane w formie przepisów bądź stosowane w trybie orzecznictwa przez powołaną do tego grupę ludzi i pod groźbą użycia przymusu”²².

Z kolei Stanisław Kozyr-Kowalski problem relacji pomiędzy ujęciami formalno-prawnymi a ekonomiczno-socjologicznymi przedstawia następująco: „[...] dla prawnika własność istnieje wtedy, kiedy prawo definiuje, czym ona jest, kiedy zrealizowane zostały procedury i czynności prawne związane z jej uzyskaniem, kiedy jest chroniona przez prawo i władzę państwową. W rozumieniu ekonomiczno-socjologicznym własność jest takim rzeczywistym stanem rzeczy, który nie zależy od tego, czy jest formalnie zarejestrowany, sankcjonowany i chroniony przez prawo”²³.

Na treść pojęcia własności składają się następujące działania wobec przedmiotu własności: posiadanie, zużywanie, pobieranie pożytków, dokonywanie dyspozycji faktycznych, takich jak zużycie, przetwarzanie, zniszczenie²⁴. Oddzielenie prawa własności od posiadania wydaje się w kontekście analizy mieszkalnictwa znaczące – rzeczywisty właściciel mieszkania nie musi być tożsamy z jego posiadaczem. Nie jest zatem istotne, czy posiadaczowi przysługuje faktycznie wykonywane prawo, posiadacz to ten podmiot, który rzeczą włada jako właściciel, ale także jako użytkownik czy najemca²⁵. Lokator

²⁰ M. Castells, *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa 1982, s. 157-158.

²¹ W. Morawski, *Socjologia ekonomiczna. Problemy, teoria, empiria*, PWN, Warszawa 2001; A. Kojder, *Godność i siła prawa. Szkice socjologiczno-prawne*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2001; S. Kozyr-Kowalski, *Własność*, w: *Encyklopedia socjologii*, red. K. W. Frieske, H. Kubiak, G. Lissowski, J. Szacki i in., t. IV, Oficyna Naukowa, Warszawa 2002, s. 332-340.

²² M. Kaczmarczyk, *Wstęp do socjologicznej teorii własności*, Oficyna Naukowa, Warszawa 2006, s. 45.

²³ S. Kozyr-Kowalski, op. cit., s. 334.

²⁴ Por. U. Kalina-Prasznik (red.), *Encyklopedia prawa*, C. H. Beck, Warszawa 2007.

²⁵ Ale także osoba, która zawarła nieważną umowę najmu.

mieszkania komunalnego bądź mieszkania w budownictwie społecznym jest w tym znaczeniu jego posiadaczem, choć nie właścicielem. Prawo wolnej sprzedaży na rynku nieruchomości czy swobodnego przekazywania mieszkania następcom jest w przypadku mieszkań gminnych ograniczone – lokale nie są przyznawane na własność, lecz na wynajem, a więc w czasowe użytkowanie. Rozróżnienia prawne wydają się jednak mieć mniejsze znaczenie od dystynkcji powstających w świadomości lokatorów, którzy mogą czuć się właścicielami, niezależnie od stanu prawnego.

Witold Rybczyński odtwarza historyczny proces tworzenia się intymności przestrzeni mieszkalnej i wskazuje, że dom (i mieszkanie) staje się miejscem prywatnym, wyraźnie oddzielnym od publicznego świata zewnętrznego, gdzie ważne jest poczucie intymności życia rodzinnego²⁶. Poczucie to realizowane jest w sytuacji świadomości posiadania prawa do użytkowania zamieszkiwanej przestrzeni, które nie musi pokrywać się ze stanem faktycznym, to jest z prawnym tytułem własności. Adam Bartoszek, Leszek Gruszczyński i Marek Szczepański zwracają uwagę, że badani przez nich mieszkańcy Katowic często nie potrafili wskazać formy własności zajmowanych przez siebie mieszkań. Zjawisko to badacze wiążą m.in. z częstymi przekształceniami własnościowymi lokali, np. przekazaniem mieszkań zakładowych gminie²⁷.

III. OCENY JAKOŚCI MIESZKAŃ CZYNSZOWYCH

Jednym z celów realizowanego projektu było zbadanie, jak oceniane jest mieszkanie w kontekście organizacji mieszkalnictwa czynszowego, i odpowiedź na pytanie, w jakim stopniu zróżnicowane są praktyki i sposoby oceniania mieszkań lokatorów TBS-ów. Włączenie do analizy ocen subiektywnego zadowolenia z poszczególnych składników mieszkania może stanowić element badania efektywności Towarzystw Budownictwa Społecznego w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, a także badania zagadnień związanych z wytwarzaniem obszarów o charakterze stygmatyzującym. Szczególnie interesujące wydaje się drugie pole zagadnień, które koncentruje się wokół zjawisk wykluczenia społecznego w obszarach, którymi mogą stać się lokalizacje budownictwa społecznego. Podporządkowane zasadzie non-profit TBS-y muszą przestrzegać ustalanych odgórnie cen maksymalnych budowy jednego metra kwadratowego, stąd niebezpieczeństwo stosowania materiałów bardzo tanich, o niskiej jakości, co w konsekwencji prowadzić może do degradacji zamieszkiwanych obszarów i odpływu osób o najlepszej sytuacji ekonomicznej i najbardziej mobilnych zawodowo. Jeżeli częścią polityki społecznej państwa opiekuńczego jest interwencja w sferze budownictwa mieszkaniowego, to w wyniku takiego działania powstają obszary zamieszkałe przez ludność jednorodną pod względem cech położenia społecznego – mieszkania socjalne lub czynszowe

²⁶ W. Rybczyński, op. cit.

²⁷ A. Bartoszek, L. A. Gruszczyński, M. S. Szczepański, *Miasto i mieszkanie w społecznej świadomości: katowiczanie o Katowicach*, Wydawnictwo Śląsk, Katowice 1997, s. 123.

przydzielane są bowiem według uniwersalnych reguł. Polityka nadmiernej redukcji kosztów niesie ze sobą ryzyko, że obszary przeznaczone dla biedniejszych warstw społecznych mogą stać się miejscami zaniedbania fizycznego. Środowisko mieszkalne o niskim standardzie pogłębia istniejące różnice społeczne, a przestrzenna koncentracja lokali socjalnych lub rotacyjnych w obszarach najbardziej zdegradowanych ekonomicznie i infrastrukturalnie w mieście dopełnia listę największych przewinień współczesnego budownictwa socjalnego. W tym kontekście badanie ocen zadowolenia z zajmowanych mieszkań wydaje się szczególnie istotne.

Badanie satysfakcji z zamieszkiwanego lokalu wydaje się z pozoru łatwe – mieszkańcy chętnie odpowiadają na pytania o to, z czego są bądź nie są zadowoleni. Nie sposób jednak zadawać pytań na tyle szczegółowych, aby ustalić, czy respondenci deklarujący np. zadowolenie z jakości wykonania mieszkania mają na myśli to samo: część z pytanych może poddawać ocenie jakość i regularność prac konserwatorskich, przeglądów technicznych mieszkań, część może oceniać utrzymywanie standardu technicznego i dokonywanie napraw przez samych lokatorów. Istnieje ponadto problem nakładania się na siebie obszarów, które poddawane są ocenie (domu, przestrzeni półpublicznej, całej dzielnicy), działalności zarządcy nieruchomości – w tym wypadku TBS-u. Jeśli respondenci odpowiadają na pytanie o zadowolenie z miejsca zamieszkania w osiedlu, to trudno jest określić, w jakich proporcjach częścią tego zadowolenia jest ocena własnego mieszkania, klatki schodowej, osiedla, dzielnicy czy też działalności zarządcy nieruchomości. A. Bartoszek, L. A. Gruszczyński i M. S. Szczepański²⁸ zwracają uwagę, że mieszkańcy, pytani o szersze układy przestrzenne, oceniają je przez pryzmat swojego najbliższego otoczenia. Istnieje także problem orientacji teoretycznej, w ramach której szuka się korelatów satysfakcji: szkoła ekologiczna podkreślać będzie takie czynniki, jak gęstość zaludnienia czy skład społeczny mieszkańców, natomiast dla orientacji makrostrukturalnej istotniejsze będą stosunki własnościowe (np. poszukiwanie różnic w poziomie zadowolenia z miejsca zamieszkania lokatorów mieszkań własnościowych, komunalnych i czynszowych).

Obszerny przegląd korelatów zadowolenia z miejsca zamieszkania przedstawia Alison Parsek wraz z zespołem²⁹. Autorzy przytaczają imponującą liczbę badań poświęconych problematyce zadowolenia z sąsiedztwa, w których jako wpływające dodatnio na poczucie satysfakcji z miejsca zamieszkania zdiagnozowano następujące zmienne: etniczność, dochód, prestiż wykonywanego zawodu, poziom wykształcenia, stosunek do pracy, płeć. Interesujące w świetle analizowanego w artykule problemu są prace Avery Guesta i Susan Wierzbicki, z których wynika, że lokatorzy mieszkań własnościowych częściej są zadowoleni ze swojej okolicy zamieszkania niż lokatorzy mieszkań czynszowych (wynajmowanych)³⁰.

²⁸ A. Bartoszek, L. A. Gruszczyński, M. S. Szczepański, op. cit., s. 94.

²⁹ A. Parkes, A. Kearns, R. Atkinson, *The Determinants of Neighbourhood Dissatisfaction*, „Center for Neighbourhood Research Paper”, vol. 1, Bristol 2002, <http://www.bristol.ac.uk/sps/cnrpapersword/cnr1pap.doc> (maj 2008).

³⁰ A. M. Guest, S. K. Wierzbicki, *Social Ties at the Neighbourhood Level. Two Decades of GSS Evidence*, „Urban Affairs Review” 35, 1999, nr 1, s. 92-111.

W powyższych założeniach mieszczą się przedstawiane w tym artykule analizy opinii lokatorów mieszkań na wynajem w TBS-ach, dotyczących cech zajmowanych przez nich mieszkań. Z wyjątkiem oceny płaconego czynszu (co zostanie omówione poniżej), badani są zadowoleni ze swoich ogólnych warunków mieszkaniowych (odpowiedź bardzo zadowolony wskazało 31,1%, a raczej zadowolony – 52,2% badanych), a także z poszczególnych aspektów zajmowanych przez siebie mieszkań (takich jak rozkład pomieszczeń czy metraż). Nieco gorzej oceniana jest jakość wykonania mieszkań (55,4% ogółem zadowolonych³¹) oraz koszty ogrzewania (57,8%). Pierwszy z tych składników oceny jest silnie zróżnicowany pomiędzy badanymi rejonami³² – otrzymano tu najwyższe odchylenie standardowe wśród wszystkich ocen, co wynika m.in. z różnego czasu oddawania lokali do użytku, różnego rodzaju materiałów wykorzystanych do budowy itd. Jednocześnie duża liczba respondentów (81,0%) deklaruje, że w porównaniu z poprzednim mieszkaniem jakość wykonania obecnie zajmowanego lokalu jest lepsza.

Wysokie czynsze płacone przez lokatorów stanowią podstawę największego niezadowolenia z zajmowanego mieszkania. Najistotniejszym punktem odniesienia wydaje się tutaj poprzednio zajmowane mieszkanie (budownictwo społeczne funkcjonuje w Polsce zbyt krótko, żeby którykolwiek z dorosłych badanych urodził się w mieszkaniu będącym własnością TBS-ów). 78,3% bardzo niezadowolonych z wysokości obecnie płaconego czynszu jednocześnie lepiej ocenia wysokość opłat w poprzednio zajmowanym mieszkaniu. Opinie te dzielają głównie lokatorzy rekrutujący się z mieszkań komunalnych, w których wysokość czynszu była znacznie niższa. Badano także zróżnicowanie odpowiedzi pomiędzy respondentami zajmującymi lokal z przydziału gminnego a osobami z partycypacji. Istotnie statystycznie różnice stwierdzono w odniesieniu do zadowolenia z wysokości płaconego czynszu i jakości wykonania mieszkania. W obu przypadkach wyższe średnie otrzymano wśród osób zajmujących lokale na zasadzie partycypacji³³. Jest to wynik o tyle zaskakujący, że ta kategoria lokatorów płaci wyższe czynsze niż lokatorzy z przydziału gminnego, obie kategorie zaś mieszkają w takich samych mieszkaniach (i w tych samych lokalizacjach). Jeśli jednak uwzględnimy, że większość lokatorów z przydziału gminnego to lokatorzy z mieszkań komunalnych, w których czynsze były stosunkowo niskie, to okazuje się, że subiektywne odniesienia do własnej historii mieszkaniowej są czynnikiem wpływającym na zadowolenie z płaconego czynszu w większym stopniu niż obiektywna wysokość opłat. 61,3% lokatorów „z kaucji” lepiej ocenia wysokość opłat w poprzednim (ostatnim) mieszkaniu, wśród lokatorów „z partycypacji” odsetek ten wyniósł natomiast 45,3%. Ta część respondentów częściej także stwierdza, że opłaty czynszowe są takie same w poprzednim, jak w obecnie zajmowanym mieszkaniu.

O ile deklarowany dochód nie okazał się zmienną wyjaśniającą w sposób istotny statystycznie zróżnicowanie ocen płaconego czynszu, o tyle zależność

³¹ Po zsumowaniu odpowiedzi „bardzo” i „raczej zadowolony”.

³² Badanie zrealizowano w 10 lokalizacjach nowo budowanych mieszkań TBS na wynajem.

³³ Średnia zadowolenia z wysokości płaconego czynszu: lokale z przydziału gminnego: 2,32; z partycypacji: 2,96. Średnia zadowolenia z jakości wykonania mieszkania: lokale z przydziału gminnego 3,22; lokale z partycypacji: 3,81, w obu kategoriach $p < 0,01$, test dla wariancji niejednorodnych.

taką stwierdzono w odniesieniu do subiektywnej oceny własnej sytuacji materialnej (ρ Spearmana = 0,240, $p < 0,05$) – im lepiej oceniają swoją sytuację respondenci, tym bardziej zadowoleni są z wysokości płaconego czynszu. Więcej jest zadowolonych wśród respondentów z mniejszą ilością osób w gospodarstwie domowym, co jest to tyle zrozumiałe, że zgodnie z zasadami przyznawania mieszkań w TBS-ach istnieją minimalne wielkości lokali dla określonej ilości osób do nich przypisanych. Zadowolenie z wysokości płaconego czynszu maleje natomiast wraz z wiekiem respondentów. Może to wynikać z tego, że młodszy lokatorzy, którzy chcieli szybko uzyskać mieszkanie za stosunkowo niską cenę w systemie budownictwa społecznego, byli świadomi, iż wiąże się to z wysokimi czynszami. Różnice te, jakkolwiek istotne statystycznie, nie są wystarczające do sformułowania wniosku o względnej jednorodności ocen płaconego czynszu wśród wszystkich badanych najemców budownictwa społecznego. Wysokie czynsze są podstawą niezadowolenia z budownictwa społecznego, co może mieć wpływ na niektóre z postaw respondentów. Przykładowo, w wypowiedziach swobodnych pojawiały się często stwierdzenia: „płacimy, to wymagamy”, które mogą wyjaśniać brak działań wspólnotowych wśród mieszkańców. Kwestia zarządzania nieruchomością i podejmowania odpowiedzialności za zamieszkiwane lokalizacje jest scedowana na Towarzystwo Budownictwa Społecznego, które „pobiera wysokie czynsze, więc musi coś robić” (wypowiedź respondenta, kobieta, 43 lata).

Z badań wynika, że istnieje wyraźny wizerunek tych, dla których przeznaczona jest oferta TBS – w ocenie blisko 70% badanych mieszkania oferowane przez TBS-y są dla „średniozamożnych”. Mieszkania w budownictwie społecznym nie są – zdaniem ich użytkowników – przeznaczone dla osób z najniższymi dochodami (tak uważa zaledwie 3,2% badanych). Należy pamiętać, że sektor budownictwa społecznego w Polsce nie pełni funkcji budownictwa socjalnego, tj. przeznaczonego dla osób najuboższych. Z badań Instytutu Rozwoju Miast prowadzonych od momentu powołania do życia instytucji Towarzystw Budownictwa Społecznego wynika, że sektor ten dostępny jest głównie dla osób średniozamożnych³⁴.

W gminach, gdzie sytuacja ekonomiczna ludności jest gorsza, trudniej znaleźć chętnych do zamieszkania w budownictwie społecznym, a to ze względu na warunki dotyczące minimalnych dochodów przyszłych najemców. Z badań referowanych w tym artykule wynika, że mała liczba osób samotnych w zasobach TBS (zwłaszcza w modelu partycypacyjnym) związana jest z koniecznością ponoszenia wysokich czynszów – osoby prowadzące jednoosobowe gospodarstwo domowe nie są w stanie ponieść samodzielnie kosztów wynajmu. W takiej sytuacji powstaje pytanie o zasadność polityki mieszkaniowej adresowanej do osób mogących uczestniczyć w rynku nieruchomości poprzez uzyskanie kredytu bankowego i nabycie mieszkania na własność.

³⁴ H. Zaniewska (red.), *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast*, IRM, Kraków 2005, s. 32.

IV. POCZUCIE WŁASNOŚCI LOKATORÓW BUDOWNICTWA CZYNSZOWEGO

W kwestionariuszu zastosowanym w badaniu umieszczono pytania odnoszące się do identyfikacji rzeczywistego właściciela i do poczucia własności zamieszkiwanego lokalu. 34,3% badanych najemców wskazywało, że są pełnoprawnymi właścicielami zajmowanych przez siebie mieszkań. Tym, którzy odpowiadali, że nie są właścicielami zajmowanego przez siebie lokalu (62,8%), zadano pytanie otwarte: „Kto jest nominalnym właścicielem mieszkania, w którym Pani/Pan mieszka?”. Wśród rzeczywistych identyfikowanych właścicieli najczęściej respondenci wskazywali na TBS-y (76,5%), w dalszej kolejności na gminę/miasto (7,0%). W pozostałej grupie odpowiedzi (14,2%) znalazły się m.in. wskazania na siebie, członków swojej rodziny (najczęściej osób wnoszących wkład partycypacyjny), co oznacza, że dla części lokatorów wniesienie pewnych opłat za prawo do wynajmu jest równoznaczne z nabyciem prawa własności. 2,3% respondentów nie potrafiło wskazać jednoznacznie właściciela lokalu. Brak jednomyślności lokatorów można tłumaczyć złożoną strukturą organizacyjną samych TBS-ów, które stanowią spółki z udziałem gminy.

Respondenci pytani byli o poczucie własności, niezależne od statusu prawnego: 52,6% badanych³⁵ czuje się właścicielami zajmowanego przez siebie mieszkania. Własność mieszkania połowa lokatorów rozumie jako prawo do zamieszkania w nim i posiadanie lokalu (rzeczywiste zamieszkiwanie w nim i użytkowanie). 39,9% (również po zsumowaniu odpowiedzi) jest przeciwnego zdania i nie czuje się właścicielami mieszkania – poczucie braku własności wynika najprawdopodobniej ze świadomości ograniczeń dysponowania lokalem. Polaryzacja odpowiedzi wskazuje w tym wypadku na konieczność zbadania wpływu innych zmiennych. Co znaczące, nie istnieje istotna statystycznie (na poziomie $p=0,05$) zależność pomiędzy poczuciem własności zajmowanego mieszkania a deklarowanym poziomem znaczenia posiadania tytułu własności. Nie stwierdzono także wpływu na identyfikację rzeczywistego właściciela mieszkania oraz poczucie bycia właścicielem takich zmiennych, jak: źródło uzyskiwanych dochodów, wykształcenie, wiek respondentów czy liczba osób w gospodarstwie domowym. Stwierdzono natomiast związek z płcią badanych – kobiety będące najemcami lokali czynszowych częściej czują się właścicielami wynajmowanych mieszkań. Nieco wyższy odsetek osób czujących się właścicielami mieszkań odnotowano wśród lokatorów „z partycypacji”, natomiast związek pomiędzy tymi zmiennymi nie był statystycznie istotny. Badano także wpływ rozwiązań architektonicznych: wśród posiadających przydomowy ogródek odsetek osób identyfikujących siebie jako rzeczywistego właściciela lokalu jest większy (43,2%) niż wśród nieposiadających ogródka (33,0%), podobnie poczucie własności zajmowanego lokalu jest większe wśród osób, które użytkują dodatkowo fragment przestrzeni półpublicznej. Otrzymane zależności okazały się zbyt słabe, by można było jednoznacznie sformułować wniosek

³⁵ Po zsumowaniu odpowiedzi „zdecydowanie tak” (17,5%) i „raczej tak” (35,1%).

Tabela 2

Identyfikacja rzeczywistego właściciela lokalu a deklaracja wykupu mieszkania na własność

			Identyfikacja rzeczywistego właściciela mieszkania			Razem
			Tak, jestem właścicielem	Nie, nie jestem właścicielem	Nie wiem	
Deklaracja wykupu mieszkania	Tak	n % wiersz	83 36,2%	141 61,6%	5 2,2%	229 100,0%
	Nie	n % wiersz	15 29,4%	32 62,7%	4 7,8%	51 100,0%
	Nie wiem	n % wiersz	9 29,0%	22 71,0%	0 0,0%	31 100,0%
Razem		n % wiersz	107 34,4%	195 62,7%	9 2,9%	311 100,0%

$$\chi^2 = 6,853, df = 4, p > 0,05$$

Źródło: badania własne.

o wpływie posiadania dostępnej przestrzeni poza mieszkaniem na poczucie bycia właścicielem wynajmowanego lokalu.

Na pytanie: „Jakie znaczenie ma dla Pana/Pani posiadanie tytułu własności do mieszkania?”, respondenci odpowiadali następująco: „bardzo małe” – 9,7%; „małe” – 11,6%; „ani duże, ani małe” – 20,6%; „duże” – 37,7%; „bardzo duże” – 20,3%. Brak prawa pełnej własności do lokalu i stosunkowo rzadkie poczucie bycia właścicielem nie zmienia wartości, jaką jest mieszkanie. Bardzo wysoki odsetek badanych (73,6%) deklaruje, że gdyby istniała taka możliwość, to staraliby się o wykupienie mieszkania (np. odkładając na ten cel pieniądze). Taki wynik można potraktować jako wskaźnik utrzymującego się poczucia niepewności lokatorów w sytuacji najmu; posiadanie tytułu własności daje natomiast pewność przyszłości zamieszkania (jak stwierdził jeden z badanych: „własne to własne, nikt mi nie zabierze” – mężczyzna, 38 lat).

Jak wynika ze studiów prowadzonych w pozarynkowym kontekście wytworzenia przestrzeni miasta socjalistycznego, własność mieszkania traktowana jest jako wartość: w klasycznych badaniach Jana Turowskiego 60% respondentów motywowało wybór mieszkania w osiedlu spółdzielczym posiadaniem prawnego tytułu własności mieszkania i możliwością przekazania go spadkobiercom³⁶. W cytowanych wyżej badaniach A. Bartoszką, L. A. Gruszczyńskiego i M. S. Szczepańskiego zadano respondentom pytanie o chęć wykupienia zajmowanych mieszkań niewłasnościowych – 25% badanych złożyło taką deklarację wykupu. Najczęściej podawanym powodem jest możliwość

³⁶ J. Turowski, *Środowisko mieszkalne w świadomości ludności miejskiej*, PAN, Wrocław-Warszawa-Kraków-Gdańsk 1979.

przekazania mieszkania w spadku lub pozostawienia dzieciom (17%), a w dalszej kolejności możliwość odsprzedaży na wolnym rynku (8,7%).

Jak wynika z danych z zamieszczonych w tabeli 2, odsetek deklarujących wykup mieszkania jest niezależny od identyfikacji rzeczywistego właściciela mieszkania. Oznacza to, że decyzja o wykupieniu mieszkania na własność jest oderwana od tego, czy respondent wskazuje siebie jako właściciela mieszkania – 36,2% wskazujących na siebie, jako pełnoprawnego właściciela, deklaruje staranie się o wykupienie mieszkania.

V. ZAKOŃCZENIE

Tak jak podstawą tworzenia się wspólnot może być ubóstwo, tak niekorzystne usytuowanie w strukturze przestrzennej miasta, złe warunki mieszkaniowe, braki w infrastrukturze usług mogą sprzyjać ujednocianiu postaw mieszkańców³⁷. Wspólne oceny mieszkań wynikają zarówno z rzeczywistej (niskiej) jakości wykonania (wymuszonej ograniczonymi kosztami budowy metra kwadratowego), jak i ze sposobów przedstawiania swojej sytuacji przed właścicielem nieruchomości. Najważniejsze wady mieszkań budownictwa społecznego to w opinii respondentów zbyt wysoki czynsz, nieudolnie działająca administracja, niemożność wykupu mieszkania na własność oraz niska jakość niektórych mieszkań. Mimo że zdaniem dużej liczby lokatorów mieszkania w TBS-ach są drogie w utrzymaniu, źle zarządzane, z istotnym problemem własności lokatorów, to i tak 2/3 respondentów poleciłoby je rodzinie lub znajomym. W ocenie respondentów, zaletą oferty mieszkaniowej TBS jest możliwość otrzymania mieszkania za stosunkowo niewielką kwotę, krótki czas oczekiwania i ciekawie zaprojektowane budownictwo.

W opinii badanych, środowisko społeczne nie ma charakteru stygmatyzującego, respondenci najczęściej wysoko oceniali jakość otoczenia miejsca zamieszkania. Podkreślić należy wysokie oceny projektu mieszkań w TBS – 60,5% badanych jako zaletę mieszkań wymieniało walory architektoniczne jego projektu. W stosunku do waloryzacji mieszkania odnotowano prawidłowość znaną z innych prac badawczych, z których wypływa wnioski, że mieszkanie traktowane jest nie tylko jako „dobro podstawowe”, ale jako przedmiot marzeń dla wielu nieosiągalny. Z badań CBOS przeprowadzanych na próbie ogólnopolskiej wynika, że najczęściej wybieranym przedmiotem zakupu w sytuacji wielkiej wygranej pieniężnej (np. w totolotka) jest zakup mieszkania/domu dla siebie lub rodziny³⁸. Uzyskane w systemie budownictwa społecznego mieszkanie staje się wartością, o czym m.in. świadczy to, że nie ma wśród respondentów osób wskazujących brak zalet zajmowanych lokali, a także instrumentalny charakter wyliczania wad. Stwierdzono także, że postrzeganie mieszkania przez pryzmat stosunków własnościowych nie jest w ramach środowiska

³⁷ P. Kryczka, *Spółeczność osiedla mieszkaniowego w wielkim mieście: ideologie i rzeczywistość*, PWN, Warszawa 1981, s. 42.

³⁸ CBOS, *Marzenia i potrzeby, czyli na co przeznaczilibyśmy wielką wygraną*, maj 2001, BS/61/2001.

społecznego TBS jednorodne i koncentruje się wokół dwóch postaw mieszkańców: traktowania mieszkania jako wartości symbolicznej i użytkowej. Jakościowe zestawienie różnic pomiędzy opisywanymi ich typami przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3

Porównanie dwóch zdiagnozowanych typów stosunków najemców do mieszkania

Postrzeganie mieszkania jako wartości:	Postrzeganie mieszkania jako wartości:
<ul style="list-style-type: none"> - Poczucie posiadanie mieszkania na własność jest znaczące - Wysoki poziom zadowolenia z jakości wykonania mieszkania w porównaniu z poprzednią sytuacją mieszkaniową - Wysokie poczucie własności zajmowanego mieszkania 	<ul style="list-style-type: none"> - Własność ma mniejsze znaczenie (własność to prawo do użytkowania) - Niższy poziom zadowolenia z jakości wykonania mieszkania - Mniejsze poczucie własności zajmowanego lokalu
Częściej występujący sposób uzyskania prawa do lokalu:	Częściej występujący sposób uzyskania prawa do lokalu:
Przydział gminny	Partycypacja

Źródło: opracowanie własne.

Na istnienie pierwszego typu stosunku wskazują wysokie odsetki osób deklarujących się jako pełnoprawni właściciele mieszkania – 34,3% i 52,6% czujących się właścicielami w sytuacji wynajmu mieszkań i rzeczywistego braku pełnej własności. Może to oznaczać, że własność jest rozumiana przez mieszkańców jako prawo do użytkowania (zamieszkiwania). Dla ponad 20% badanych posiadanie tytułu własności nie ma większego znaczenia, co wskazywać może z kolei na traktowanie mieszkania jako wartości użytkowej w większym stopniu niż symbolicznej.

W opracowaniu Tadeusza Kowalaka czytamy, że „posiadacz mieszkania powinien mieć prawną pewność posiadania”³⁹, co – jak wynika ze zgromadzonych danych – nie musi dla wszystkich oznaczać pewności prawnego tytułu własności do lokalu, a wyłącznie pewność i ciągłość wynajmu. W świetle uzyskanych wyników badań zasadne jest stwierdzenie o braku wyraźnej zależności pomiędzy prawnym tytułem własności a subiektywnym poczuciem własności rozumianej jako prawo użytkowania. Dla części lokatorów budownictwa społecznego mieszkania posiadają wartość pozarynkową, nie tylko dlatego, że są to mieszkania czynszowe, ale dlatego, że stanowią wartość symboliczną niepodlegającą wycenie.

dr Maciej Kowalewski
Uniwersytet Szczeciński
massjo@interia.pl

³⁹ T. Kowalak, *Polityka społeczna. Wybrane zagadnienia*, WSE w Białymstoku, Białystok 2000, s. 99.

TENANTS OF SOCIAL HOUSING ASSOCIATIONS AND THEIR SENSE OF OWNERSHIP OF FLATS

Summary

The aim of the paper is to examine how the form of ownership of rented flats determines the appraisal of the property. One of the particular issues is the question about the relation between the ownership rights (or their absence) and the tenant's sense of title to property being social housing rented flats. The author presents results of his research based on survey conducted in 2004 in Szczecin and secondary data. As the analysis shows, the sense of property manifests itself in two ways, as: (1) a flat having a symbolic and (2) useable value.