

Analiza cyklicznych badań opinii mieszkańców o budynkach prefabrykowanych

Dr inż. Anna Ostańska, Politechnika Lubelska

1. Idea autorskich badań społecznych

Ideę autorskich badań społecznych przedstawiono na rysunku 1.

Polega ona w pierwszym kroku na wyborze obszaru badań, a następnie w kroku drugim, wspólnie z zarządcą, wyborze obiektów referencyjnych i zakresu pytań w opracowywanym szablonie ankiety, jakie wytypowano do przeprowadzenia badań. W kroku trzecim realizowane są właściwe badania społeczne za pomocą wywiadu bezpośredniego i z pomocą specjalnie utworzonego zespołu ankietowego. Wyniki badań w kroku czwartym są wprowadzane do szablonu w programie Excel, a z nich w kroku piątym z uzyskanej bazy danych generowane są wykresy, według kryterium wieku lub wykształcenia.

tylko poprawie funkcjonalności i stanu technicznego budynków, ale również zmniejszeniu kosztów zużycia energii i eksploatacji, skorelowanej z utrzymaniem opłat eksploatacyjnych na podobnym poziomie, mimo wzrostu cen mediów. W przypadku podjęcia dialogu społecznego stwierdzono, na podstawie doświadczeń innych krajów, że w większym stopniu można liczyć na współpracę mieszkańców. Dowodzą tego też prowadzone od dziesięciu lat badania ankietowe [1–9]. Ich podstawę stanowi autorski trójaspektowy algorytm opracowywania programów rewitalizacji [1]. Szczególnym jego elementem są badania społeczne [1, 2, 3 i 4]. Od 2004 r. przeprowadzono ankiety w wywiadzie bezpośrednim na terenie Lublina w SM Czechów: na osiedlu im. St. Moniuszki w roku 2004 [1 i 3],



Rys. 1.
Idea badań społecznych w polskich osiedlach mieszkaniowych 2004-2014 (badania i opracowanie A. Ostańska 2014)

Tak uzyskane wyniki badań poddawane są szczegółowej analizie w kontekście wybranego zakresu pytań, działań i aspektów. Na tej podstawie mogą być wybierane kierunki działań naprawczych w planowanych do rewitalizacji obszarach z eksploatowaną w Polsce zabudową realizowaną w systemach prefabrykowanych. Ważna jest też cykliczność ankietowania, np. co 5 lat, aby uwzględniać aktualne preferencje mieszkańców.

Opinia mieszkańców budynków prefabrykowanych winna być jednym z elementów planowania i realizacji w pierwszej kolejności pilnych aktualnie działań naprawczych, a w drugiej dążenia do uruchomienia programów rewitalizacji. Działania takie służyć mogą nie

które powtórzono po 5 latach [5]. Następnie – na terenie kolejnych lubelskich osiedli, m.in. im.: M. Karłowicza w roku 2009 [6] i K. Szymanowskiego [7] oraz w województwie lubelskim (Lubartowska Spółdzielnia Mieszkaniowa 2010, rys. 1). Dodatkowo na wzór idei ankiet z 2004 roku [1] i z 2009 roku [6–7], uwzględniając większy nacisk na energooszczędność opracowano szablon i przeprowadzono, we współpracy z Uniwersytetem Zielonogórskim na zlecenie NCBiR, w latach 2010–2011 badania społeczne na terenie: Lublina (A. Ostańska), Zielonej Góry (R. Alsabry) i Gubina (P. Sobierajewicz). W kolejnym etapie badań, na bazie wzoru ankiety z 2009 roku [9-10], w roku 2012 na Śląsku



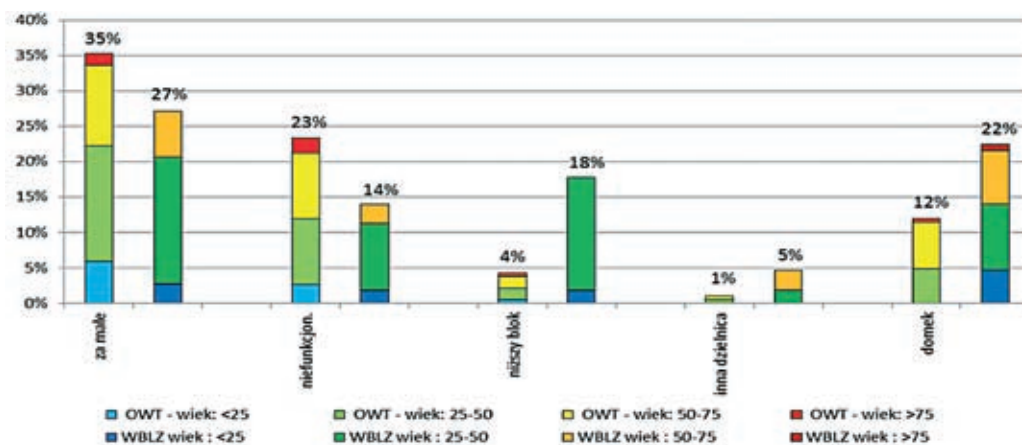
Rys. 2. Udział polskich województw w badaniach społecznych przeprowadzonych w latach 2004–2014 (badania – poza województwem lubuskim 2010 – i opracowanie A. Ostańska 2014)

poddano badaniom Częstochowską Spółdzielnię Mieszkaniową „Nasza Praca” [8].

Na bazie analizy wyników dotychczas przeprowadzonych badań ankietowych (rys. 2) stwierdzono, że powinny one być prowadzone cykliczne, ponieważ preferencje mieszkańców się zmieniają, co pozwala na ich uchwycenie i wyspecyfikowanie aktualnych priorytetów działań do planowania prac naprawczych w skali mieszkań, budynków i planowania procesu rewitalizacji takich osiedli.

2. Sposób przeprowadzenia badań ankietowych

W artykule poddano analizie porównawczej wyniki badań społecznych, przeprowadzonych za pomocą ankiet w Lublinie w latach 2004 [1, 2, 3] i powtórnie w 2009 [5] oraz w Częstochowie w 2012 [8]. Ankietowaniem objęto dwa lubelskie osiedla, które powstały od 1974 r. do 1983 r. oraz jedno częstochowskie osiedle powstałe po 1985 roku.



Rys. 3. W czym mieszkańcy budynków prefabrykowanych zrealizowanych w systemach OWT-67 i WBLŻ odczuwają dyskomfort funkcjonalny mieszkań oraz czy deklarują pozostanie w osiedlu (badania 2004 i opracowanie 2014 Anna Ostańska)

Badania oparto na wzorcach ankiet socjologicznych Gruszczyńskiego [10], które wzbogacono o metody i techniki wynikające z doświadczeń społecznych omówionych przez Sztumskiego [11]. Każdorazowo opracowywano szablon ankiety, który zawierał pytania: zamknięte, półotwarte i otwarte. Zadbano o to, aby czas powstania poszczególnych budynków prefabrykowanych na wybranych do badań osiedlach był zbliżony w zakresie planowanych porównań (szczegóły podano w p. 1).

Do analizy wyników badań wytypowano mieszkańców dwóch lubelskich i jednego częstochowskiego osiedla w wieku od 18 do 80 lat. Wyselekcjonowano spośród nich cztery grupy wiekowe. Z każdego mieszkania badaniom poddawano jedną osobę, w wywiadzie bezpośrednim.

3. Analiza wpływu

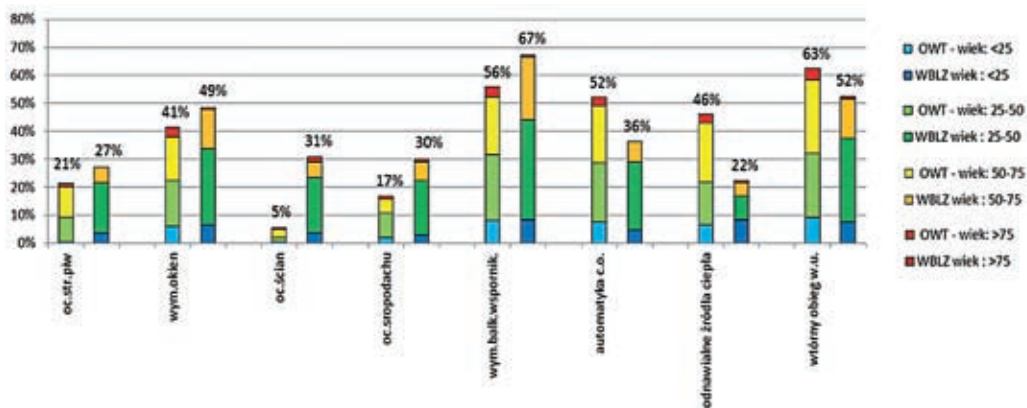
Analizę wpływu przeprowadzono w następujących aspektach: rodzaju systemu realizacji, lokalizacji, wpływu czasu (5 lat).

Zbadano, który z wyspecyfikowanych aspektów ma wpływ na opinię mieszkańców o budynkach prefabrykowanych. Pojedyncze wyniki badań publikowano, m.in. w dysertacji autorki [1] i monografii [3] oraz w „Przeglądzie Budowlanym” [4–6, 8], „Inżynierii i Budownictwie” [9] i innych źródłach [2, 7], ale dotychczas nie zestawiano ich w wybranych aspektach.

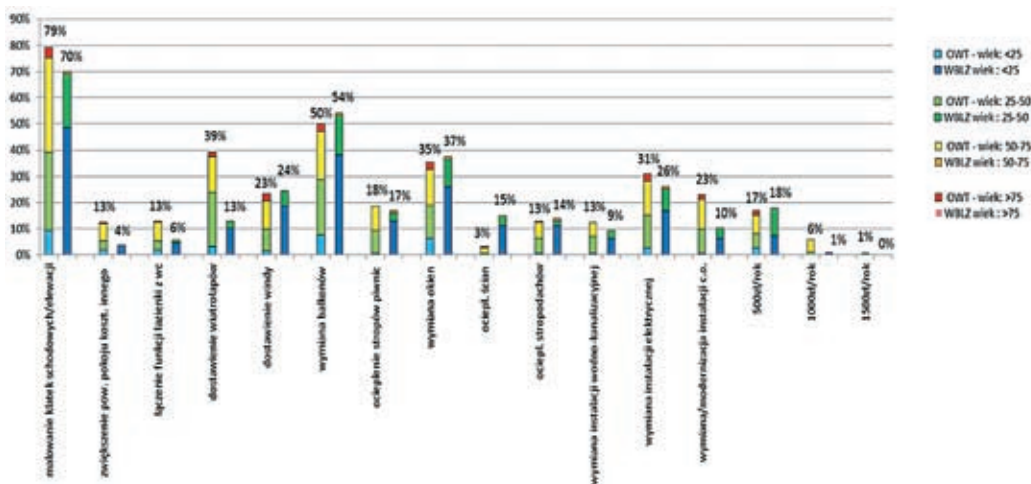
Realizacja badań polegała na tym, że w każdym z aspektów badano, za pomocą szablonu pytań, czy występują różnice w opiniach mieszkańców na temat:

1. W czym odczuwają dyskomfort funkcjonalny oraz czy deklarują pozostanie w osiedlu?
2. W czym widzą poprawę funkcjonalną i oszczędność energetyczną w budynku prefabrykowanym?
3. Jak widzą kolejność pilnych prac naprawczych oraz czy deklarują chęć partycypacji w kosztach?

Do każdego aspektu wykonano trzy wykresy porównawcze wykonanych na podstawie odpowiedzi mieszkańców wynikających z zadawanych pytań, a następnie omówiono je w tekście.



Rys. 4. W czym mieszkańcy budynków zrealizowanych w systemach OWT-67 i WBLZ widzą oszczędność energetyczną w budynku prefabrykowanym (badania 2004 i opracowanie 2014 Anna Ostańska)



Rys. 5. Jak mieszkańcy budynków prefabrykowanych zrealizowanych w systemach OWT-67 i WBLZ widzą kolejność pilnych prac naprawczych oraz czy deklarują chęć partycypacji w kosztach (badania 2004 i opracowanie 2014 Anna Ostańska)

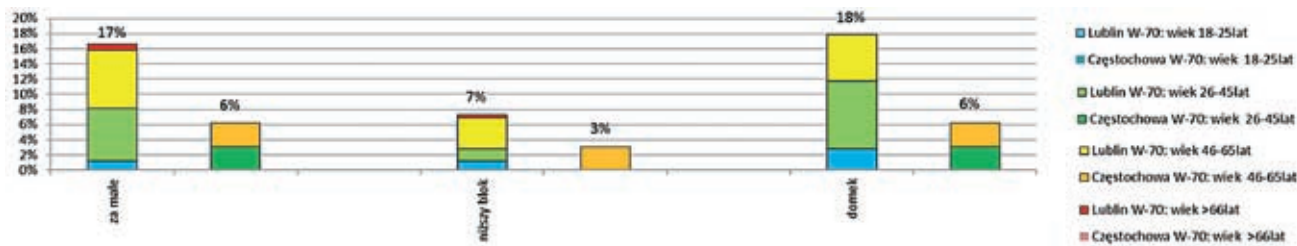
3.1. Analiza wpływu rodzaju systemu prefabrykowanego

Aspekt rodzaju systemu przedstawiono na przykładzie porównania budynków zrealizowanych: w systemie wielopłytyowym OWT-67 i w systemie wieloblokowym WBLZ, pod rysunkami 3–5 podano analizę wyników badań.

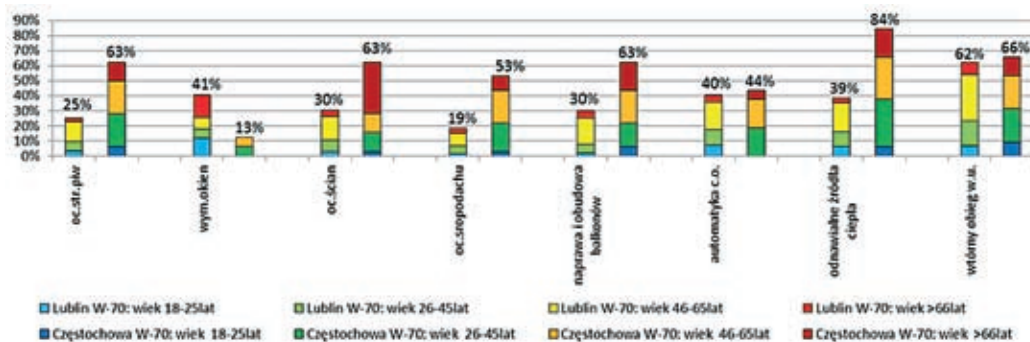
Mieszkańcy budynków prefabrykowanych zrealizowanych w systemie OWT-67 bardziej odczuwają ciasnotę (35%) i нефункционалność mieszkań (23%) niż mieszkańcy budynków zrealizowanych z systemie WBLZ (rys. 3), mimo to mniej chętnie opuściliby swój blok, zamieniając go na niższy, inną dzielnicę czy domek. Mieszkańcy obu systemów w znaczącej większości (80%) deklarują pozostanie w dzielnicy.

Mieszkańcy budynków zrealizowanych w systemie OWT-67 widzą oszczędność energetyczną (rys. 4) we wtórny obieg wody (63%), wymianie balkonów wspornikowych (56%) i zastosowaniu automatyki c.o. (52%). Natomiast mieszkańcy budynków zrealizowanych w systemie WBLZ widzą oszczędność energetyczną w wymianie balkonów (67%), wtórny obieg wody (52%) i wymianie okien (41%).

Kolejność prac naprawczych (rys. 5), ustalona przez mieszkańców budynków wielopłytyowych zrealizowanych w systemie OWT-67 to: malowanie klatek schodowych (79%), wymiana balkonów (50%) i dostawienie wiatrołapów (39%). Natomiast kolejność prac naprawczych ustalona przez mieszkańców budynków wieloblokowych zrealizowanych w systemie WBLZ



Rys. 6. Czy mieszkańcy budynków wielopłytyowych zrealizowanych w systemie W-70, w Lublinie i Częstochowie odczuwają dyskomfort funkcjonalny mieszkań i czy deklarują pozostanie w osiedlu (badania Lublin 2004 i Częstochowa 2012 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)



Rys. 7. W czym mieszkańcy budynków wielkopłytych zrealizowanych w systemie W-70, w Lublinie i Częstochowie, widzą oszczędność energetyczną (badania Lublin 2004 i Częstochowa 2012 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)

to również malowanie klatek schodowych (70%) i wymiana balkonów (54%) oraz inaczej niż w OWT, wymiana okien (37%).

Dodatkowo część mieszkańców deklaruje udział w finansowaniu prac konkretnie przez siebie wskazanych (rys. 5), przy czym mieszkańcy budynków wielkopłytych w każdej z podanych kwot (500 zł – 17%, 1000 zł – 6% i 1500 zł – 1%), a mieszkańcy budynków wieloblokowych tylko w dwóch (500 zł – 17% i 1000 zł – 1%). Wynika stąd, że wsparcie finansowe deklaruje ponad 15% zbadanych mieszkańców w obu analizowanych systemach.

3.2. Analiza wpływu lokalizacji

Analizę lokalizacji podano na przykładzie systemu wielkopłytych W-70, gdzie porównano budynki w województwach lubelskim (Lublin badania 2009) i śląskim (Częstochowa badania 2012), pod rysunkami 6–8 podano analizę wyników badań.

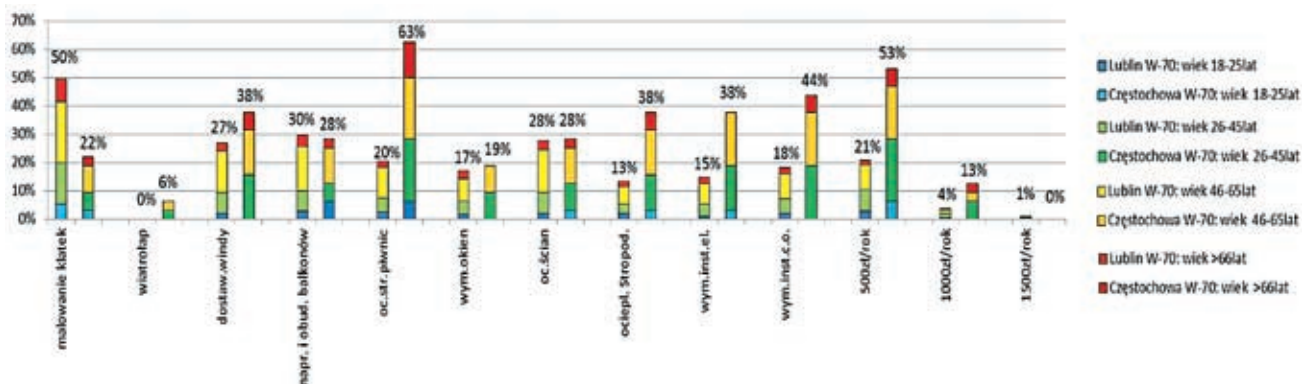
Mieszkańcy budynków prefabrykowanych zrealizowanych w systemie W-70 (rys. 6) w Lublinie bardziej odczuwają ciasnotę w mieszkaniach (17%) niż mieszkańcy takich samych budynków zrealizowanych w Częstochowie. Lublinianie bardziej chętnie opuściliby swój blok, zamieniając go na niższy (7%) lub domek (18%). Mimo to mieszkańcy obu lokalizacji w znaczącej większości (ponad 80%) deklarują pozostanie w dzielnicy.

Mieszkańcy Lublina budynków zrealizowanych w systemie W-70 widzą oszczędność energetyczną (rys. 7)

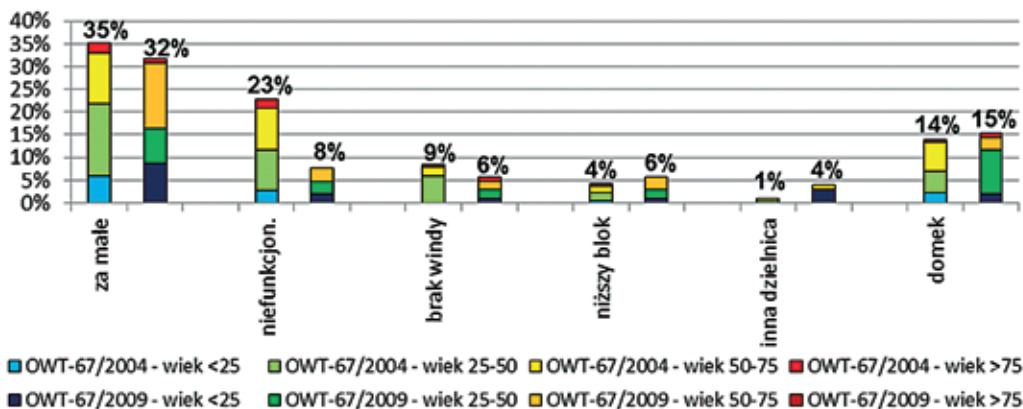
we wtórny obieg wody (62%), zastosowaniu automatyki c.o. (40%) i niewiele mniej w odnawialnych źródłach ciepła (39%). Natomiast mieszkańcy Częstochowy budynków zrealizowanych w systemie W-70 widzą oszczędność energetyczną w odnawialnych źródłach ciepła (84%), wtórny obieg wody (66%) i równoważnie w ociepleniu stropów piwnic, ociepleniu ścian i obudowie balkonów (odpowiednio po 63%).

Kolejność prac naprawczych (rys. 8), ustalona przez mieszkańców budynków wielkopłytych zrealizowanych w systemie W-70 w Lublinie to: malowanie klatek schodowych (50%), naprawa i obudowa balkonów (30%) oraz ocieplenie ścian (28%). Niewiele mniej, bo 27% deklaruje potrzebę dostawienia windy od poziomu terenu. Natomiast kolejność prac naprawczych, ustalona przez mieszkańców budynków wielkopłytych zrealizowanych w systemie W-70 w Częstochowie to ocieplenie stropów piwnic (63%), wymiana instalacji c.o. (44%) i równoważnie dostawienie windy, ocieplenie stropodachu i wymiana instalacji elektrycznej (odpowiednio po 38%).

Dodatkowo część mieszkańców deklaruje udział w finansowaniu prac konkretnie przez siebie wskazanych (rys. 8), przy czym mieszkańcy budynków wielkopłytych w Lublinie w każdej z podanych kwot (500 zł – 21%, 1000 zł – 4% i 1500 zł – 1%), a mieszkańcy takich samych budynków w Częstochowie w większym stopniu wykazali zainteresowanie partycypacją finansową, choć tylko w dwóch kwotach (500 zł – 53% i 1000 zł – 13%).



Rys. 8. Jak mieszkańcy budynków wielkopłytych zrealizowanych w systemie W-70, w Lublinie i Częstochowie, widzą kolejność pilnych prac naprawczych oraz czy deklarują chęć partycypacji w kosztach (badania Lublin 2004 i Częstochowa 2012 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)



Rys. 9. Czy po 5 latach od pierwszych badań mieszkańcy, budynków zrealizowanych w wielokopłytowym systemie OWT-67, nadal chcą poprawy funkcjonalnej budynków i czy nadal deklarują pozostanie w osiedlu (badania 2004 i 2009 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)

Wynika stąd, że wsparcie finansowe deklaruje w Lublinie niewiele ponad 25% zbadanych mieszkańców, a w Częstochowie zainteresowanie to wynosi ponad 65%.

3.3. Analiza wpływu czasu eksploatacji

Analizę wpływu upływu czasu (5 lat) zbadano na podstawie budynków zrealizowanych w systemie wielokopłytowym OWT-67, co pozwoliło też uaktualnić zmianę preferencji mieszkańców w kwestiach wyrażanych opinii. Po kolejnych pięciu latach eksploatacji budynków zrealizowanych w systemie wielokopłytowym OWT-67 stwierdzono (rys. 9), że mieszkańcy nadal chcą poprawy funkcjonalnej mieszkań, bo odczuwają ciasnotę, choć o 3% mniej i niefunkcjonalność pomieszczeń, co podaje o 15% mniej mieszkańców niż w pierwszych badaniach (2004). Mieszkańcy wielkiej płyty (system OWT-67) najchętniej wyprowadziliby się do domku (14%), odnotowano wzrost zainteresowania o 1%, o ile byłoby ich na to stać. Natomiast na podobnym poziomie wzrostu zainteresowania są deklaracje mieszkańców o zamianie mieszkania na niższy blok i to zarówno na tym (o 2%), jak i innym osiedlu (o 3%).

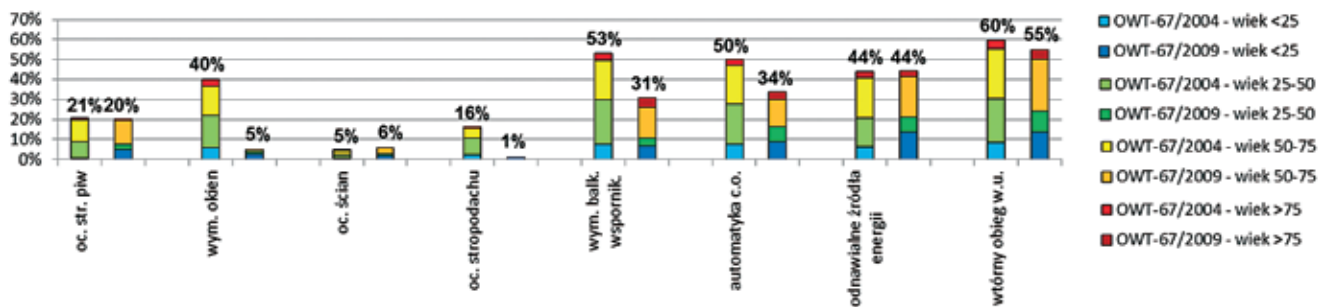
Największe oszczędności energetyczne mieszkańcy nadal widzą (rys. 10) we wprowadzeniu wtórnego obiegu c.w. 55% (mimo spadku o 5%). Utrzymało się zapotrzebowanie na odnawialne źródła ciepła na tym samym poziomie 44%. Mimo spadku nadal wysoko utrzymuje się

montaż automatyki do c.o. 34% (spadek o 16%) i wymiana balkonów wspornikowych 31% (spadek o 22%). Efektem badań ankietowych budynków wielokopłytowych było wytypowanie przez mieszkańców priorytetów prac modernizacyjnych (rys. 11). Jak wykazano, najistotniejsze dla lokatorów budynków zrealizowanych w systemie wielokopłytowym, w perspektywie 5 lat, nadal jest wymiana balkonów wspornikowych 47% i dostawienie wiatrołapów (spadek o 5%) i jak poprzednio wymiana instalacji elektrycznej (spadek o 2%). Największy spadek zainteresowania odnotowano przy malowaniu klatek schodowych (o 65%). Część mieszkańców deklaruje udział w finansowaniu prac konkretnie przez siebie wskazanych. Cykliczne badania potwierdziły chęć partycypacji w kosztach podejmowanych działań. Odnotowano 4% wzrost deklarowanej chęci dopłaty kwoty 500 zł/rok i 3% spadek zadeklarowanej kwoty 1000 zł/rok (rys. 11). Pięć lat po przeprowadzeniu pierwszej ankiety już nikt z lokatorów nie zadeklarował kwoty 1500 zł/rok w ramach partycypacji.

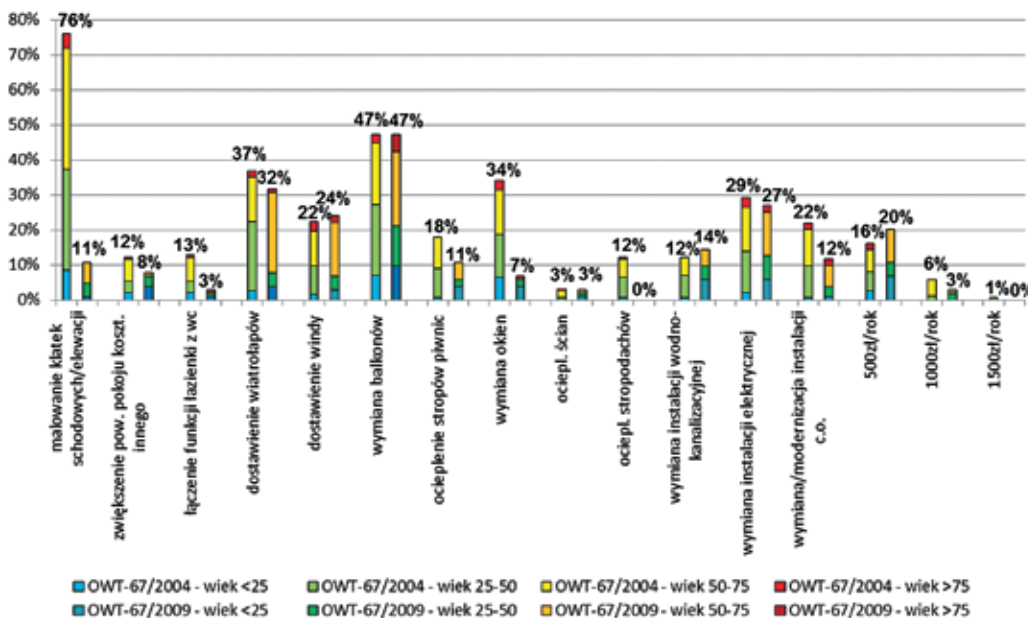
4. Podsumowanie

Analiza wyników badań w wybranych aspektach potwierdziła, że przyjęta metodologia sprawdziła się. Na jej podstawie stwierdzono, że:

- 1) Rodzaj systemu prefabrykowanego w analizowanych przykładach budynków (OWT i WBLŻ) ma nieznaczny



Rys. 10. W czym po 5 latach od pierwszych badań mieszkańcy, budynków zrealizowanych w systemie wielokopłytowym OWT-67, nadal widzą oszczędność energetyczną w budynku (badania 2004 i 2009 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)



Rys. 11. Jak po 5 latach od pierwszych badań mieszkańcy, budynków wielokopłytowych zrealizowanych w systemie OWT-67 widzą kolejność pilnych prac naprawczych oraz czy nadal deklarują chęć partycypacji w kosztach (badania 2004 i 2009 oraz opracowanie 2014 Anna Ostańska)

wpływ na opinie mieszkańców o budynkach prefabrykowanych. Największą rozbieżność (o 50%) zauważono przy odpowiedziach na pytanie o wykorzystaniu odnawialnych źródeł energii, mieszkańcy OWT-67 bardziej zauważają taką możliwość;

2) Lokalizacja wielokopłytowego systemu W-70 w analizowanych przykładach Lublina i Częstochowy nie ma wpływu na opinie mieszkańców o budynkach prefabrykowanych. Natomiast zauważa się różnice w preferencjach mieszkańców wynikające m.in. z poziomu edukacji ekologicznej lokatorów i zaangażowania zarządców;

3) Czas eksploatacji systemu wielokopłytowego OWT ma wpływ na opinie mieszkańców o budynkach prefabrykowanych. Zauważono wpływ cykliczności badań (5 lat) ankietowych na poziom edukacji na temat możliwych działań naprawczych zarówno mieszkańców jak i zarządców.

Reasumując przeważająca większość ankietowanych mieszkańców ma pozytywną opinię oraz konkretne oczekiwania względem dalszego użytkowania budynków prefabrykowanych, deklarują oni też chęć partycypacji w kosztach planowanych prac.

Efektom współpracy z mieszkańcami może być wyodrębnienie takiego obszaru działań naprawczych, który przyczyni się do zwiększenia trwałości rozwiązań technicznych, oszczędności energetycznych i finansowych służących zarządcom, mieszkańcom i ochronie środowiska. Dlatego niezbędna jest kontynuacja i rozszerzenie cyklicznych badań ankietowych w celu uaktualnienia potrzeb użytkowników osiedli z budynkami prefabrykowanymi.

Wyniki prac były finansowane w ramach środków statutowych Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego nr S/19/2015.

BIBLIOGRAFIA

- [1] Ostańska A., Problemy modernizacji i rewitalizacji zespołów prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej na przykładzie osiedla im. Stanisława Moniuszki w Lublinie, Politechnika Wroclawska 2008, praca doktorska pisana pod kierunkiem prof. nadzw. dr hab. inż. arch. Wandy Kononowicz PWR, 1-164
- [2] Ostańska A., Problemy rewitalizacji zespołów prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej na przykładzie osiedla im. Stanisława Moniuszki w Lublinie, Kwartalnik Politechniki Lubelskiej, Budownictwo i Architektura Vol. 4 (1), Wydawnictwa Uczelniane Lublin 2009, 85-104
- [3] Ostańska A., Podstawy metodologii tworzenia programów rewitalizacji dużych osiedli mieszkaniowych wzniesionych w technologii uprzemysłowionej na przykładzie osiedla im. St. Moniuszki w Lublinie, Politechnika Lubelska, Monografie Wydziału Inżynierii Budowlanej i Sanitarnej Vol.1, Wydawnictwa Uczelniane Lublin 2009, 1-173
- [4] Ostańska A., Metodyka sporządzania programów rewitalizacji dla zespołów prefabrykowanej zabudowy mieszkaniowej na przykładzie osiedla im. Stanisława Moniuszki w Lublinie. Przegląd Budowlany NR 1/2010, miesięcznik PZITB, s. 38-43
- [5] Ostańska A., Zmiany w preferencjach mieszkańców osiedla z budynkami prefabrykowanymi po pięciu latach od chwili pierwszej ankiety społecznej. Przegląd Budowlany NR 12/2010, miesięcznik PZITB, s. 46-51
- [6] Ostańska A., Możliwości i potrzeby poprawy warunków zamieszkania w opiniach mieszkańców lubelskiego osiedla. Przegląd Budowlany NR 4/2011, miesięcznik PZITB, 182-185
- [7] Ostańska A., Ocena możliwości poprawy jakości życia w budynkach prefabrykowanych w opinii ich mieszkańców. Budownictwo i Inżynieria Środowiska. Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej 2011, s. 361-368
- [8] Taracha K., Ostańska A., Nowak S., Propozycje poprawy jakości życia w budynkach prefabrykowanych. Przegląd Budowlany 9/2012, miesięcznik PZITB, ss. 36-41
- [9] Ostańska A., Pasternak A., Przykłady udostępniania osobom niepełnosprawnym wielokopłytowych budynków mieszkalnych, Inżynieria i Budownictwo 8/2010, miesięcznik PZITB, ss. 406-409
- [10] Gruszczynski L. A., Kwestionariusze w socjologii. Budowa narzędzi do badań surveyowych. Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego 1976 i późniejsze, aż do 2001, 33-34
- [11] Sztumski J., Wstęp do metod i technik badań społecznych. Uniwersytet Śląski Zeszyt 136 (2001), 38-39 i 98-99