

Oczekiwania Polaków wobec przyszłego domu i mieszkania w kontekście wymogów projektowania zrównoważonego (w świetle badań)

Home future expectations and sustainable design in Poland

Streszczenie

Architektura mieszkaniowa tworzy ramy dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, umożliwia odczuwanie satysfakcji estetycznej, może wyrażać wartości związane ze stylem życia, reprezentowane przez odbiorcę, manifestować jego prestiż i informować o pozycji społecznej. Spektakularne osiągnięcia współczesnej architektury sprawiły, że została ona „celebrytką”, przedmiotem medialnych doniesień dotyczących najnowszych architektonicznych realizacji i ich twórców: tym samym śledzenie rozwoju architektury stało się rodzajem hobby, któremu poświęcają się nie tylko profesjonaliści. Opisany spłot uwarunkowań (wzmocniony dodatkowo przez kody kulturowe) sprawia, że aspiracje Polaków związane z zamieszkiwaniem są wysokie i stale rosną.

Uwarunkowania ekonomiczne i prawne sprawiają jednak, że marzenia o „domu jutra” zostają urealnione i stają się preferencjami mieszkaniowymi, czyli konglomeratem potrzeb, wyobrażeń i możliwości nabywczych Polaków. Powstaje więc pytanie o obraz tychże preferencji, szczególnie w kontekście wymogów projektowania zrównoważonego. Znajomość oczekiwań wobec środowiska mieszkaniowego pozwala na wdrożenie działań edukacyjnych i przekonanie Polaków do architektury lepszej jakościowo.

Celem artykułu jest prezentacja tych wyników ogólnopolskich badań mieszkańców miast, które dotyczą oczekiwań w zakresie prośrodowiskowych cech architektury mieszkaniowej.

Abstract

Residential architecture creates a framework for meeting housing needs. It offers users aesthetic satisfaction, the expression of values associated with lifestyle, prestige and social status. Contemporary architecture has made spectacular advances achieving “celebrity” status in media reports with respect to the latest architectural work and its creators. Architecture has also become a kind of ‘hobby of interest’ not only for professionals but also the general public. These conditions along with cultural codes have contributed to a rapid growth in the aspirations of Poles about their residence.

Economic and legal considerations, however, bring the dream “house of tomorrow” back to reality. Housing preferences are a conglomerate of needs, dreams, aspirations, perceptions and household purchasing power. Knowledge of these preferences, especially in the context of sustainable design, calls for creative, high quality housing environments.

The principal aim of the paper is to present the results of nationwide survey of city dwellers on housing preferences in Poland and to highlight the barriers that could limit the development of future sustainable housing environments. Survey respondents were asked, among other things, about their expectations in relation to pro-environmental characteristics of residential architecture. The findings show the main problem with respect to sustainable housing in Poland is social rather than physical.

Hence this knowledge of the residents’ expectations in relation to the residential environment reinforces the need for educational and the promotion of activities about urban design and architecture and how it can lead to better quality and more sustainable environments.

Słowa kluczowe: oczekiwania, dom, przyszłość, projektowanie zrównoważone

Keywords: Expectations, home, future, sustainable design

Wprowadzenie

Pytania o dom i osiedle jutra zapraszają do kreowania fascynujących wizji, skłaniają także do refleksji i stawiania pytań. Pierwszą refleksją, pesymistyczną w swej naturze, jest konstatacja, iż jeszcze przez wiele dziesięcioleci towarzyszyć nam będzie obecna zabudowa mieszkaniowa: zdumiewająco trwałe domy z wielkiej płyty, deweloperskie osiedla – fortece, historycznie ukształto-

Introduction

Questions about the home and the housing estate of tomorrow invite the creation of fascinating visions and reflections about architecture of the future. The first reflection is pessimistic because current housing development that does not meet sustainable design criteria will remain for the next few decades. Historically shaped city centers

wana zabudowa centrów miast. Rezultaty starań o poprawę jakości istniejących zasobów mieszkaniowych w skali miasta są widoczne, środowisko mieszkaniowe nie zmienia się jednak tak szybko i w tak spektakularny sposób, jak np. przestrzeń publiczna. Osiedle i dom jutra kształtować będą również te obiekty, które znajdują się dziś w stanie pomysłu, projektu, bądź realizacji. Najpewniej stopniowo będzie wzrastać powierzchnia nowo wzniesionych mieszkań, ich standard technologiczny i wyposażenia. Kolejna refleksja, również pesymistyczna, dotyczy faktu, że zarówno bieżąca, nienajlepsza sytuacja gospodarcza, jak i demograficzna stagnacja mogą osłabić tempo rozwoju i pogorszyć jakość środowiska mieszkaniowego.

Fascynuje natomiast wizja zmian, jakie zachodzić będą w życiu człowieka na skutek rozwoju i upowszechniania się nowych technologii informatycznych. W jaki sposób wpłyną one na nasze potrzeby związane z zamieszkiwaniem, pracą, wypoczynkiem? Czy będziemy przebywać raczej w wirtualnych przestrzeniach i tym sposobem nasze domy, miejsca pracy i nauki zmienią swoją funkcję i tym samym właściwości? A może odwrotnie, dom pozostanie ostoją tradycyjnie pojmowanego stylu życia?

Inspiruje i fascynuje rozwój zrównoważonego środowiska mieszkaniowego. Upowszechnia się bowiem, również w Polsce, myślenie w kategoriach konieczności ochrony ekosystemu Ziemi, znajduje ono wyraz w ustawodawstwie i w działaniach praktycznych. Projektowanie zrównoważone nie jest już tylko eksperymentem, ale praktyką, która się upowszechnia.

Celem artykułu jest spojrzenie na dom i osiedle jutra przez pryzmat oczekiwań Polaków, którzy w najbliższych latach mają zamiar nabyć dom lub mieszkanie. Zaprezentowane zostaną rezultaty badań, które dotyczyły szeroko rozumianych preferencji mieszkaniowych. Tu jednak zostaną przytoczone wybrane wyniki, które dotyczą akceptacji tych cech środowiska mieszkaniowego, które stanowią o stopniu jego zrównoważenia.

Urbanistyczne, techniczne i społeczne aspekty projektowania zrównoważonego

Projektowanie zrównoważone przyjmuje jako punkt wyjścia dobro Ziemi lub szerzej – uniwersum. Ma na celu utrzymanie, bądź przywrócenie zaburzonej już równowagi w obrębie ekosystemu, która naruszana jest stale przez działalność człowieka¹. Holistycznie rozumiane zrównoważenie ujawniło się już w skali globalnej jako nowy paradygmat, powodując przewartościowanie pojęć takich, jak rozwój (gospodarczy, społeczny) czy jakość życia. W ślad za zrównoważonym rozwojem narodziła się bowiem idea zrównoważonej konsumpcji, która coraz silniej oddziałuje na postawy obywateli bardziej zasobnych krajów. Wspomniane procesy przebiegają dynamicznie, mają silny kontekst regionalny i powodują konflikty, ponieważ naruszają interesy wielu grup – środowisk (np. lobby paliwowego). Wzrasta świadomość zagrożeń dla środowiska związanych z działalnością człowieka: budownictwo będąc jedną z najważniejszych dziedzin przemysłu ma znaczący wpływ na przyrodę, pochłaniając 32% światowych surowców naturalnych, w tym 12% wody. Obiekty budowlane produkują ok. 40% zanieczyszczeń emitowanych do ziemi oraz ok. 40% zanieczyszczeń emitowanych do powietrza².

and residential estates, however, constructed in earlier periods still meet the social requirements of contemporary living. It appeared also that the prefabricated houses built in the 1970s are amazingly durable and to a significant extent have co-created the city landscapes in many Central European countries. While improvements to the quality of existing housing environments in cities are visible over time, they actually represent modest changes in comparison to the spectacular transformations of public spaces that can take place over much shorter time frames.

The home and housing estates of tomorrow will be shaped by evolving concepts and ideas in urban and architectural design and construction. And we can expect progressive growth in technological standards for newly established homes. Another pessimistic reflection, however, refers to the fact that economic and demographic stagnation could weaken the pace of developing more environmentally sustainable housing markets and reduce the quality of the residential environment.

While we are fascinated by the vision of rapid changes in human existence as a result of digital age, it is also necessary to understand how new technologies will affect human needs in relation to residence, work, recreation. For instance will we live more in a virtual space rather than the material confines of the traditional house and work space? Will our homes, schools and workplaces change their functions and require new conceptions of architecture and space? Or conversely, will the home as we know it remain the mainstay of our traditional lifestyle as we understand it?

Developing a sustainable housing environment is a fascinating and inspiring idea. The exigency to protect the Earth's ecosystem is urgent in Poland as in the rest of the world. This urgency is reflected in both legislation and practice. Sustainable design is no longer just an experiment: It is now a practice that is spreading across many professional disciplines.

This paper will appraise the idea of home and housing estates of tomorrow through the prism of Polish consumer expectations in relation to the future purchase of a house or a flat. Selected results of a survey of housing preferences relating to sustainable housing environments will be analysed below.

Urban, technical and social aspects of sustainable design

The starting point for sustainable design is the well-being of Earth, or more broadly speaking the Universe. Sustainable development aims to maintain or restore the balance within the ecosystem that is constantly undermined by human activity¹. A holistic meaning of sustainability has already revealed as a new global paradigm that has brought about a re-evaluation of concepts such as development (economic, social), and the quality of life. The idea of sustainable consumption has emerged and is now having a significant affect on the attitudes of citizens

Spełnienie wymogów zrównoważenia w procesie urbanizacji oznacza wznoszenie siedlisk (budynków mieszkalnych) efektywniej wykorzystujących teren, materiały i energię w procesie budowy. W procesie projektowania zrównoważonego osiedla lub zespołu mieszkaniowego aspekt jego lokalizacji nabiera nowego znaczenia: nowa zabudowa wkracza bowiem w istniejący ekosystem, a także w zastane struktury urbanistyczne. Tereny pod nową zabudowę powinny być więc wybierane bardzo starannie. Nowe zespoły mieszkaniowe należy lokować na terenach o niskiej wartości ekologicznej, ale korzystnie położone względem miejskiej infrastruktury³.

Technologie stosowane w budynkach proekologicznych pozwalają zużyć mniej ciepła, wody, energii elektrycznej, efektywniej wykorzystywać odpady oraz mniej zanieczyszczać ziemię, wodę i powietrze. Wpływają także na formę plastyczną elewacji. Niezależnie bowiem od strefy klimatycznej, klimat i pogoda oddziałują na budynek mieszkalny: słońca/deszczu/wiatru jest albo za dużo, albo za mało, przynajmniej podczas niektórych pór roku. W miejscach szczęśliwych jest zawsze wszystkiego w sam raz, ale i wówczas domy muszą mieć optymalny kształt i zewnętrzne „opakowanie”. Prośrodowiskowa architektura szuka takich rozwiązań formy zewnętrznej budynku, a szczególnie jego elewacji, by wykorzystywać pogodowe atuty i niwelować niedogodności⁴. Proekologiczne rozwiązania uczyniły zewnętrzną formę budynku mieszkalnego ciekawszą. Zielone elewacje podnoszą komfort zamieszkiwania, czasem pełnią także rolę prośrodowiskowego manifestu lub są efektem podążania projektantów za modą.

Dom, szczególnie wielorodzinny, nie jest zawieszony w próżni. Znajduje się w otoczeniu urbanistycznym i w otoczeniu społecznym. Jakość obydwu wymienionych elementów otoczenia silnie wpływa na satysfakcję z zamieszkiwania. Z siedliskiem nierozdzielnie związane są dwa rodzaje przestrzeni: publiczna i półpubliczna. Znajdują się one w mniejszej i większej odległości w stosunku do lokalizacji mieszkania, ale zawsze w silnej z nim relacji. Przestrzeń półpubliczna sąsiaduje z mieszkaniem, jest najczęściej użytkowana przez grupę ludzi mieszkających najbliżej, przestrzeń publiczna służy wszystkim mieszkańcom osiedla (osiedla), jest również dostępna dla innych mieszkańców miasta. Przestrzenie, o których mowa, powinny być w każdym sensie satysfakcjonujące dla swoich użytkowników i to jest miarą ich zrównoważenia.

W postmodernistycznej rzeczywistości dom przestał być maszyną do mieszkania, a relacje człowieka z otaczającą go przestrzenią skomplikowały się. Modernistyczna koncepcja miasta z czytelnie wyodrębnionymi strefami funkcjonalnymi (np. strefa zamieszkiwania, strefa wykonywania pracy) nie jest możliwa do zrealizowania i nie jest też atrakcyjna dla mieszkańców. Heterogeniczna, wieloznaczeniowa przestrzeń bardziej odpowiada warunkom współczesności: sposobom komunikowania się i przemieszczania się, charakterowi wykonywanej pracy, preferowanym stylom życia i modelom rodziny.

Coraz doskonalsze rozwiązania techniczne w skali miasta nie rozwiązują jego problemów takich jak zatłoczenie, czy kongestia i nie czynią struktury miejskiej bardziej zrównoważoną. Prośrodowiskowa jakość przestrzeni miejskiej może jednak wzrastać dzięki nowym, zrównoważonym społecznościom

in wealthy countries. These processes are dynamic and have strong regional contexts. They can also lead to conflicts among powerful interests groups (e.g. the international fuel lobby). As the awareness of increasing threats to the environment caused by human activity rises, the construction business, being one of the most important parts of the industry, has become a critical to the debate. It exerts a significant impact on the biological environment consuming 32% of worldwide raw materials including 12% of water resources. Building facilities generate about 40% of soil pollution and contribute to around 40% of air pollutions².

Meeting the requirements of sustainability in the process of urbanization means the development of area efficient habitats using materials and energy in more sustainable ways. In sustainable housing design, the location of new estates has taken on new meaning. New buildings impact on existing ecosystems and the ambience of urban environments. Land for new estates should, therefore, be chosen very carefully. New housing complexes should be located on sites of low ecological value, but well connected to public transportation infrastructure³.

Technologies used in pro-ecological buildings must save heat, water and electricity, allow for the efficient use of waste and limit soil, water and air pollution. Regardless of the climatic zone, local weather conditions affect building performance in relation to natural elements such as sun, rain and wind. And even in the places with almost ideal climatic conditions, houses must still be designed with suitable materials to achieve optimal sensitive ecological forms. Hence architecture must strive to find the requisite forms and technical solutions for building performance so as to withstand the challenges of extreme weather conditions and mitigate their impacts⁴. It should be noted that environmentally friendly approaches to the design of residential buildings does not necessarily limit the creation of interesting architecture. Green facades, for example, can improve the comfort of living and sometimes play the role of a pro-environmental manifesto, or result from current architectural fashions and trends.

A house, particularly multi-family house, it is not suspended in a vacuum: It is part of an urban and social environment. The quality of these environments strongly influences the satisfaction and quality of life. This environment inherently consists of two types of space: Public and semi-public. While these spaces are usually located at varying distances from a residence, they are, nevertheless, strongly related to it. The semi-public space adjoined to an residence is most often used by people who live closest to it, while larger public spaces are designed to serve the residents of a suburb or the city more generally. These private and public spaces must satisfy their users. The extent to which that they achieve this aim is a measure of their sustainability.

In postmodern culture the home has ceased to be a machine for living in (Le Corbusier). The human condition and its relationship with surrounding space are multi-

(wspólnotom). Zrównoważenie może dotyczyć formy budynków w osiedlu, gęstości zabudowy, warunków naturalnych, rozwiązań infrastrukturalnych i możliwości kreowania miejsc pracy, nauki i wypoczynku w pobliżu miejsca zamieszkania. Tak rozumiane zrównoważenie obejmuje więc wszystkie aspekty codziennego życia⁵.

Akceptacja wybranych elementów zrównoważonego środowiska mieszkaniowego w świetle badań

Problemy zrównoważonego środowiska mieszkaniowego są niezwykle ważne zarówno na szczeblu instytucji UE, jak i w poszczególnych państwach Europy. Również w Polsce, podobnie jak w innych krajach, promotorem działań na rzecz prośrodowiskowego środowiska mieszkaniowego powinno być państwo. Przez regulacje prawne można bowiem tworzyć odpowiednie rozwiązania instytucjonalne i warunki finansowania innowacji. W polskich warunkach procesy te postępują powoli i podjęte działania można uznać za niewystarczające. Zaobserwować można natomiast pozytywne zjawisko wzrostu prośrodowiskowej tożsamości środowisk urbanistów i architektów, którzy mogą mieć wpływ na postawy inwestorów i nabywców mieszkań. Niezależnie od tego, w najbliższej przyszłości konieczne będą medialne kampanie społeczne oraz szeroko zakrojone akcje edukacyjne na rzecz zrównoważenia.

Wprowadzanie nowych, proekologicznych rozwiązań projektowych oraz technologii w siedliskach mieszkaniowych generuje dodatkowe koszty, szczególnie w „pionierskiej fazie”, gdy innowacje jeszcze się nie upowszechniły. Wrażliwość ekologiczna jest jednak tylko jednym z warunków, który może skłonić mieszkańców do ponoszenia wyższych kosztów eksploatacji domu/mieszkania, niewystarczającym jednak ze względu na ograniczoną siłę nabywczą obywateli. Zakup mieszkania w inteligentnym budynku mieszkalnym to wciąż luksus, czasami manifestacja stylu życia lub snobizm. Nowatorskie, proekologiczne siedliska to w polskich warunkach oferta dla najzamożniejszych obywateli.

Skoro prawie cały zasób mieszkaniowy w Polsce znajduje się na rynku, to właśnie w ramach wolnego rynku Polacy będą w najbliższych latach budować/nabywać swoje domy i mieszkania – niektóre z nich droższe, gdyż zawierające rozwiązania proekologiczne. Jakich wyborów będą dokonywać, jeśli świadomość ekologiczna pozwoli im na identyfikację prośrodowiskowych cech siedliska? Jak ważne są dla nich te atrybuty?

Próbę odpowiedzi na postawione pytania przynoszą wyniki badań⁶. Analizie poddane zostały m. in. te właściwości mieszkania i jego najbliższego otoczenia, które uznać można za wyróżniki zrównoważenia. Wśród nich wyróżnić można dwie grupy cech, z których pierwsza obejmuje **atomyty mieszkania i budynku**, w którym znajduje się mieszkanie, druga natomiast cechy składające się na **społeczny wymiar zamieszkiwania**. Badani ocenili poziom realizacji danej cechy w swoim obecnym domu/mieszkanie na skali od 1 do 5, gdzie 1 oznacza bardzo niski, a 5 bardzo wysoki standard. Następnie, posługując się tą samą skalą, dokonali oceny stopnia ważności cechy w oczekiwanym lokum (1 oznacza tu niski poziom ważności, 5 – bardzo wysoką ważność cechy).

W pierwszej z wymienionych grup oceniano komfort akustyczny, komfort termiczny oraz energooszczędność. O ile obecny stan-

faceted and psychologically complex dimensions. The modernist concept of clearly defined, separate functional areas (e.g. residence, commercial, industrial zones etc.) is no longer feasible because of the diverse needs of the contemporary household due to changes in the living and work environment. Heterogeneous, ambiguous space is more aligned with the conditions of modernity and its constantly changing modes of communication, new demands of the work environment and lifestyles and changing household structures. Advanced technologies at the urban scale cannot solve all these problems. Congestion, among other things, will present a major obstacle in terms of reaching the ultimate goal of a sustainable city.

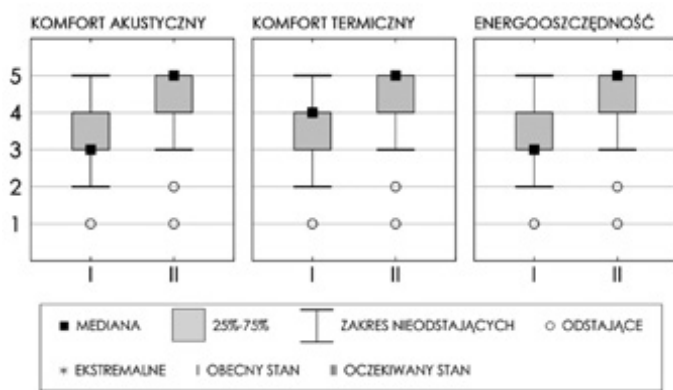
Pro-environmental quality of the urban space may, however, develop in conjunction with new sustainable communities. Sustainability itself is multi-dimensional and can refer to the urban layout, architectural form of buildings and infrastructure solutions and energy efficiency technologies among other things. It also includes the need for workplaces, educational institutions and recreation zones in close proximity to residential living zones and the creation of active communities. This understanding of sustainability includes all aspects of everyday life⁵.

Acceptance of selected elements of a sustainable housing environment

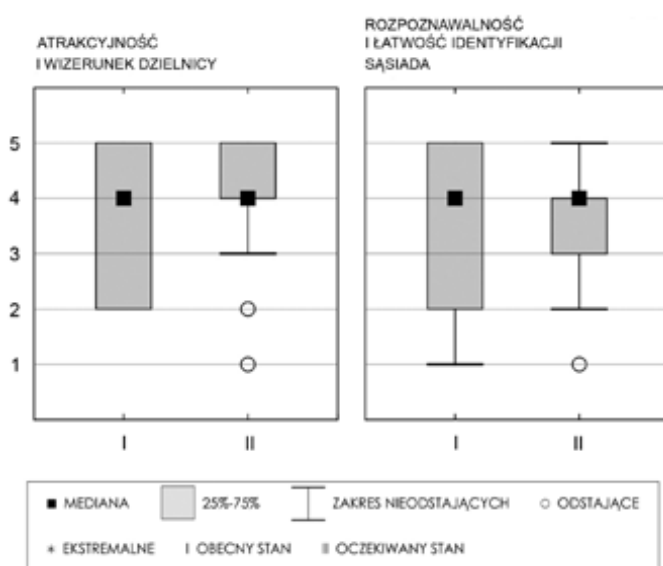
The research bears out the need for rigorous policy to support sustainable housing environments at both the levels of EU institutions and European government. In Poland, as is the case in other countries, the government should create legal, financial and institutional conditions to promote pro-environmental housing development. Robust legislation will enable state institutions to finance innovative projects and also open attractive possibilities for private sector investment in sustainable building technologies. These processes are progressing slowly in Poland with varying results. At the same time, we can observe the growth in pro-environmental awareness by city planners and architects. This is having a positive impact on the attitudes of investors and home buyers and is helping to promote sustainability principles. Nevertheless there is still a critical need for countrywide education and media campaigns for sustainable living environments in Poland.

Nevertheless it must be recognised that a perception still exists that new, environmentally friendly solutions and technologies in residential buildings can generate unacceptable additional costs in comparison to traditional development. This problem is often apparent in the “pioneering phase” of new and developing technologies when information about innovative technological measures has not been fully explained and widely disseminated.

Environmental sensitivity in relation to building technologies, however, is only one factor that will induce consumers to bear higher initial costs for a house/flat that incorporates various sustainable living measures. The purchasing power of the majority of buyers will severely



il. 1. Porównanie oceny cech obecnego i oczekiwanego standardu zamieszkiwania: komfort akustyczny, komfort termiczny, energooszczędność. Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (N – 900) / Comparison of an assessment of the features of the current and expected dwelling standard: acoustic comfort, thermal comfort, energy saving. Source: authorial survey based on the results of poll research (N-900)



il. 2. Porównanie oceny cech obecnego i oczekiwanego standardu zamieszkiwania: atrakcyjność i wizerunek dzielnicy, rozpoznawalność i łatwość identyfikacji sąsiedztwa. Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (N – 900) / Comparison of an assessment of the features of the current and expected dwelling standard: the attractiveness and image of a district, the easiness of recognizing and identifying a neighbourhood. Source: authorial survey based on the results of poll research (N-900)

dard w odniesieniu do omawianych cech oceniono jako średni, to większość badanych wskazała, że są one dla nich ważne lub bardzo ważne (il. 1).

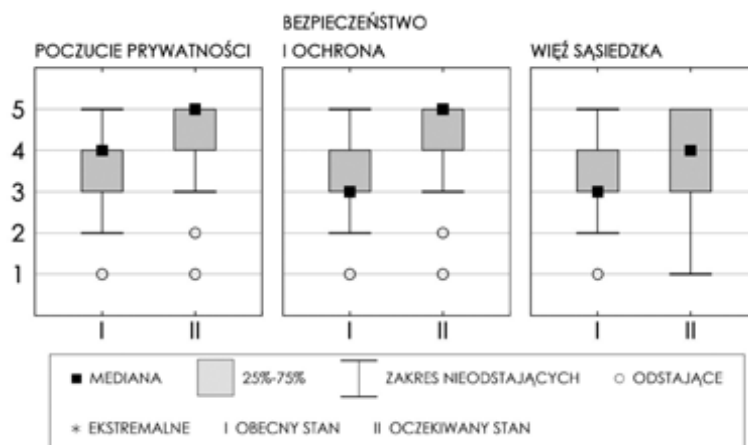
Zestawienie tych właśnie cech mieszkania nie jest przypadkowe. Analiza ocen ważności cech pokazuje, że respondenci oczekują i wysokiego standardu w zakresie właściwości akustycznych, i termicznych mieszkania, i rozwiązań energooszczędnych. Badani nie widzą sprzeczności między wysokim standardem a rozwiązaniami energooszczędnymi. Oznacza to, że wiedza na temat proekologicznych technologii i materiałów jest już na tyle rozpowszechniona, by respondenci rozumieli istotę energooszczędności i wiedzieli, że nie oznacza ona rezygnacji z komfortu termicznego. Warto zauważyć, że istnieje znaczny rozdźwięk między korzystaniem obecnie z rozwiązań energooszczędnych a oczekiwaniami w tym zakresie. Respondenci zgodnie zade-

limits pro-environmental motivations and attitudes. Buying an “intelligent home”, in Poland is still considered a luxury, a manifestation of lifestyle/snobbery. Hence the kinds of that incorporate sustainable environment solutions are usually offered to wealthier citizens in tower blocks representing some of the most expensive housing complexes in the big cities. Use of innovative and environmentally friendly solutions in housing developments can also raise the price per 1 sq. m. often making people choose between say the floor area size and the possible sustainable technologies. It is noteworthy here that as new technologies develop and are massed produced this lowers the unit price of such technologies. Photovoltaic cell production is an example of this phenomenon. The next decades are likely to show the choices that are affordable to Polish citizens and the importance of sustainable housing solutions in the process of housing choice. As indicated above, the research findings were drawn from the survey⁶ where respondents were asked to answer 30 questions on both current and expected housing conditions. Housing conditions and expectations refer to a flat, an apartment building, a housing estate and location. The principal aim of this paper was to analyse selectively some key characteristics of housing environments. The criterion of choice was defined as follows: Can the property be considered as an indicator of sustainability. Among the features of a housing environment we can distinguish two groups of characteristics related to sustainability. The first group includes the **attributes of the dwelling and the building**, and the second includes the attributes of the **social dimension**. Respondents evaluated proposed features in their current home on a scale of 1 to 5, where 1 is a very low standard and 5 a very high standard. Using the same scale, they then assessed the level of importance of the same characteristics in the future home they intend to purchase (In this case 1 is a low level of importance, and 5 a very high level of importance).

The first group of characteristics included the evaluation of acoustic comfort, thermal comfort and energy efficiency. While the current standard for properties of a flat were rated average, the majority of respondents indicated that they are important or very important (Fig. 1).

Analyzing the level of importance of acoustic comfort, thermal comfort and energy efficiency it can be concluded that the respondents expect both high standards of acoustic and thermal properties as well as energy efficient solutions. This indicates that the knowledge about pro-environmental technologies and materials is already widespread. Respondents also understand the nature of energy efficiency and realize that the implementation of energy saving technologies does not mean the resignation or diminution of thermal comfort in their flats. It is worth noting here that there is a significant gap between the current use of energy-saving solutions and quality of life expectations in Polish housing. Respondents unanimously declared that the energy efficiency technologies

il. 3. Porównanie oceny cech obecnego i oczekiwanego standardu zamieszkiwania: poczucie prywatności, bezpieczeństwo i ochrona, więź sąsiedzka. Źródło: opracowanie własne na podstawie wyników badań ankietowych (N – 900) / Comparison of an assessment of the features of the current and expected dwelling standard: privacy, safety and protection, neighbourly bonds. Source: authorial survey based on the results of poll research (N-900)



klarowali, że energooszczędność jest cechą ważną lub bardzo ważną w ich przyszłym siedlisku (87,9%), a jedynie 20,4% badanych korzysta z technologii energooszczędnych w swoim obecnym miejscu zamieszkania.

Mniej optymistyczne rezultaty przynoszą wyniki analizy oczekiwań dotyczących wizerunku dzielnicy oraz łatwości i rozpoznawalności sąsiedztwa. Choć uznano, że wizerunek dzielnicy jest ważną, oczekiwaną cechą, to aspiracje w tym zakresie nie są wyższe, niż standard w obecnym miejscu zamieszkania (il. 2). Ten rezultat rozumieć można jako wskaźnik niskiego stopnia identyfikacji mieszkańców ze swoim miejscem: dzielnicą, osiedlem, zespołem mieszkaniowym i jako przejaw pasywnego stosunku do wartości, jaką jest korzystny wizerunek. Badani uważają raczej, że *image* to właściwość dana odgórnie, na którą jednostka nie może mieć wpływu, a atrakcyjność dzielnicy nie jest priorytetową cechą środowiska mieszkaniowego. Wynik taki może dziwić, ponieważ ceny na rynku mieszkaniowym silnie korelują z korzystnym wizerunkiem dzielnicy oraz jej atrakcyjnością.

Respondenci ocenili oraz wyrazili swoje oczekiwania wobec takich atrybutów związanych z zamieszkiwaniem, jak poczucie bezpieczeństwa, poczucie prywatności oraz możliwość nawiązania satysfakcjonujących relacji z sąsiadami. Poczucie bezpieczeństwa i ochrony oraz poczucie prywatności wskazano jako cechy o najwyższym stopniu ważności w odniesieniu do przyszłego lokum (il. 3). Rysunek 3 pokazuje, że między obecnym standardem w zakresie bezpieczeństwa a oczekiwaniami istnieje duży rozdzźwięk. Respondenci w większości nie czują się w swoich siedliskach bezpiecznie. Dość dobrze oceniają natomiast obecny poziom prywatności w swoim siedlisku, a istniejące więzi sąsiedzkie – jako średnie. Oczekiwania w zakresie więzi sąsiedzkiej zaskakują: dla ponad 40% badanych są one co najwyżej średnio ważne.

Wnioski

Dzięki zmianie ustrojowej Polska jest beneficjentem swobodnego przepływu myśli, idei, technologii. Dzięki Internetowi twórcy architektury, wykonawcy budynków i ich użytkownicy mają natychmiastowy dostęp do innowacyjnych projektów. Mogą śledzić postępy w ich realizacji, wreszcie odwiedzać

would be very important or important in their future flat/home (87.9%), while only 20.4% of them use such technologies now.

Social attitudes of the housing environment seem to be of lesser importance for respondents. Expectations related to attractiveness and image of the district and easy identification of the neighborhood were not very high. Respondents declared that the image of the district in which they live is important for them (but not very important!) and that they do not expect a better image for their future settlement (Figure 2). This result can be interpreted as an indicator of the low level of identification with the place of living: i.e. the district, the housing estate and the building. It also could denote a passive approach to the value of a strong and positive image. Respondents tend to believe that the image or perceptions about a housing estate is something that they cannot influence. Attractiveness of the district, however, doesn't create a priority in terms of the future place of residence. This research result may be surprising because city housing market prices are thought to be strongly correlated with favorable locations and attractiveness.

Respondents also evaluated and expressed their expectations in relation to attributes of the housing environment such as sense of security, sense of privacy and the ability to establish satisfactory neighbourly relationships. The senses of safety, security and privacy have the highest degree of importance for respondents (Figure 3). Interestingly Figure 3 shows that respondents do not feel safe in their current flats and houses. The expectations of a safe housing environment related to a future home is much higher than the evaluations for current housing conditions. The sense of privacy only partly satisfies city inhabitants and its importance for respondents is equivalent to that of safety. The findings related to expectations of neighbourly relationships are also surprising. This aspect of the current housing environment is assessed in a similar way to that of safety. But unlike the sense of safety, it is accorded only average importance in terms of the future living place.

interesujące ich miejsca. Takie inspiracje sprzyjają zarówno rozwojowi polskiej architektury, jak i zwiększają aspiracje jej odbiorców.

Podobne znaczenie ma dostęp do wiedzy i doświadczeń zdobytych już w bardziej zamożnych krajach w dziedzinie kształtowania zrównoważonego środowiska mieszkaniowego. Nadrabiając cywilizacyjne zaległości należy wdrażać dobre wzorce i modyfikować te mniej udane.

Zaprezentowane wyniki badań pokazują, że Polacy są otwarci na techniczne i technologiczne aspekty zrównoważenia. Poważnym hamulcem w procesie rozwoju zrównoważonych społeczności może być jednak niski kapitał społeczny. W dziedzinie zamieszkiwania wyraża się on nieufnością w stosunku do sąsiadów, niechęcią do tworzenia wspólnot – społeczności sąsiedzkich, czy do identyfikacji z miejscem zamieszkania. Zjawisko niskiego kapitału społecznego może martwić, gdyż niski kapitał stanowi barierę rozwoju cywilizacyjnego. Należy mieć nadzieję, że przy odpowiedniej polityce edukacyjnej i działaniach promocyjnych to właśnie zrównoważone środowisko mieszkaniowe stanie się motorem wzrostu kapitału społecznego.

PRZYPISY:

¹ G. Schneider-Skalska, *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Społeczne – oszczędne – piękne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s. 15.

² E. Stachura, Architektura jako przedmiot konsumpcji, [w:] *Konsumpcja w innowacyjnej gospodarce*, red. A. Olejniczuk-Merta, Handel wewnętrzny. Rynek. Przedsiębiorstwo. Konsumpcja. Marketing, Styczeń-luty 2013, s. 267.

³ P. Sassi, *Strategies for Sustainable Development*, Taylor & Francis e-Library, 2006, s. 8; <http://www.ebookweb.org/strategies-for-sustainable-architecture-pdf-download-free/1187963377/>

⁴ J. Marchwiński, K. Zielenko-Jung, *Współczesna architektura proekologiczna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012, s. 59.

⁵ W. Kujawski, *Projektowanie zrównoważonych społeczności*, [w:] *Zawód: Architekt*, 01/2012, s. 72.

⁶ Badania przeprowadzono w maju 2011 w ramach grantu badawczego Preferencje mieszkaniowe Polaków – modele zamieszkiwania. W grupie 900 respondentów w 11 polskich miastach miasta duże reprezentowały: Warszawa, Wrocław, Kraków, miasta średnie: Bielsko-Biała, Lublin, Szczecin, aglomerację śląską: Chorzów, Gliwice, Katowice, Sosnowiec i Zabrze. Respondenci reprezentowali pięć segmentów gospodarstw domowych: jednoosobowych, 1+1, 2+1, 2+2 oraz 2+3 oraz cztery grupy przedziałów dochodów. W ramach poszczególnych segmentów, metodą kwotową dobrano typy gospodarstw domowych uczestniczących w badaniu oraz wyróżniono 8 typów zabudowy zamieszkiwanych przez respondentów.

BIBLIOGRAFIA:

- [1] Kujawski W., *Projektowanie zrównoważonych społeczności*, [w:] *Zawód: Architekt*, 01/2012.
- [2] Marchwiński J., Zielenko-Jung K., *Współczesna architektura proekologiczna*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012.
- [3] Sassi P., *Strategies for Sustainable Development*, Taylor & Francis e-Library, 2006.
- [4] <http://www.ebookweb.org/strategies-for-sustainable-architecture-pdf-download-free/1187963377/>
- [5] Schneider-Skalska G., *Zrównoważone środowisko mieszkaniowe. Społeczne – oszczędne – piękne*, Wydawnictwo Politechniki Krakowskiej, Kraków 2012, s. 15.
- [6] Stachura E., *Architektura jako przedmiot konsumpcji*, [w:] *Konsumpcja w innowacyjnej gospodarce*, red. A. Olejniczuk-Merta, *Handel wewnętrzny. Rynek. Przedsiębiorstwo. Konsumpcja. Marketing*, Styczeń-luty 2013.

Conclusions

Architects, town planners and investors now have the immediate access to innovative building designs across the world due to the dissemination of information through the media. These inspirations promote Polish architecture and development and enhance user expectations. New knowledge and experience from more affluent countries can help implement best practice applications.

The findings presented in this paper show that consumers in Poland are open to technical and conceptual aspects of sustainability. Low social capital⁷, however, may hamper the development of sustainable communities in Poland. And low social capital related to the housing environment means distrust of neighbors, reluctance to build communities and low level of identity with the place of residence. The phenomenon of low social capital is worrying, because it can create a barrier to community building. It is hoped that with appropriate policies, education and promotion, sustainable communities will become the new driving force behind the growth of social capital.

ENDNOTES:

¹ G. Schneider-Skalska, *Sustainable Housing Environment. Social – Economical – Beautiful*, Publisher University of Krakow, Krakow 2012, p. 15.

² E. Stachura, *Architecture as an Object of Consumption*, in: A. Olejniczuk-Merta (Eds), *Handel Wewnętrzny. Rynek – Przedsiębiorstwo – Konsumpcja – Marketing*, No 1, January-February 2013, p. 267.

³ P. Sassi, *Strategies for Sustainable Development*, Taylor & Francis e-Library, 2006, p. 8.

<http://www.ebookweb.org/strategies-for-sustainable-architecture-pdf-download-free/1187963377/>

⁴ J. Marchwiński, K. Zielenko-Jung, *Contemporary Eco-friendly Architecture*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012, p. 59.

⁵ W. Kujawski, *Designing Sustainable Communities*, [in:] *Profession – Architect* No 01/2012, pp. 72.

⁶ The study was conducted in May 2011 as a part of a research grant: Housing preferences in Poland – Housing Models. Respondents represent 11 Polish cities; the group of the biggest cities: Warsaw, Wrocław, Krakow, the average city size: Bielsko-Biala, Lublin, Szczecin and Silesian agglomeration: Chorzow, Gliwice, Katowice, Sosnowiec and Zabrze (N = 900). Respondents belong to five segments of households: single, 1+1, 2+1, 2+2 and 2+3, and four income groups. Using the quota method, within each segment, eight building types inhabited by the respondents were selected.

Social capital can be understood as a part of human capital that allows members of a given society to trust one another and cooperate in the formation of new groups and associations. High social capital in a society (community) means a set of ethical rules or norms that serve as a basis of social norms; F. Fukuyama, *The Social Virtues and Creation of Prosperity* First Free Press Paperbacks, New York, 1996, p. 14.

BIBLIOGRAPHY:

- [1] Kujawski W., *Designing sustainable communities*, [in:] *Profession – Architect*, No 01/2012.
- [2] Marchwiński J., Zielenko-Jung K., *Contemporary Eco-friendly Architecture*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2012.
- [3] Sassi P., *Strategies for Sustainable Development*, Taylor & Francis e-Library, 2006.
- [4] <http://www.ebookweb.org/strategies-for-sustainable-architecture-pdf-download-free/1187963377/>
- [5] Schneider-Skalska G., *Sustainable Housing Environment. Social – Economical – Beautiful*, Publisher University of Krakow, Krakow 2012.
- [6] Stachura E., *Architecture as an Object of Consumption*, [in:] *Konsumpcja w innowacyjnej gospodarce*, A. Olejniczuk-Merta (Eds), *Handel Wewnętrzny. Rynek – Przedsiębiorstwo – Konsumpcja – Marketing*, No 1, January-February 2013.