

WSTĘP

Współczesny rynek nieruchomości mieszkaniowych zmienia się dynamicznie. Aktywność wielu podmiotów na tym rynku oraz szybko zmieniające się otoczenie – m.in. fluktuacja ludzi i skala potrzeb mieszkaniowych – nasilają dyskusje o mieszkaniach i problemach z nimi związanymi. Dywagacje te dotyczą najróżniejszych kwestii – od poszukiwania tzw. mieszkań dostępnych, które pozwalałyby na zaspokojenie przeciętnych potrzeb mieszkaniowych (Bryx, 2019, s. 113) do podejmowania rozważań nad zakupami nieruchomości przez cudzoziemców, którzy lokują kapitał w największych aglomeracjach Polski (Jaworek, Karaszewski i Siemińska, 2019, s. 86–92). W nurt ten wpisują się również aspekty związane z potrzebami mieszkaniowymi i preferencjami.

Badania związane z preferencjami mieszkaniowymi stanowią część płaszczyzny badań rynku nieruchomości. Preferencje bowiem dotyczą aspektów popytowych rynku – szeroko traktowane obejmują: zachowania kupujących, podejmowane przez nich decyzje i wybory oraz czynniki, którymi kierują się nabywcy, decydując się na lokale, motywy określonych zachowań czy potrzeb. Patrząc więc na zakres przedmiotowy, nie ulega wątpliwości, że problematyka preferencji mieszkaniowych jest stosunkowo szeroka. Jest również ważna i specyficzna, a u podstaw takiego twierdzenia leży przynajmniej kilka powodów:

- Po pierwsze – ze względu na istotę i bezprecedensowe znaczenie mieszkania. Pomijając jego rolę i funkcje w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, jako dowód służyć może dyskusja, którą w 2019 roku prowadzono w mediach. Dotyczyła ona przeszkód uniemożliwiających kolonizację Marsa. Nie wdając się w szczegóły, podano trzy elementy, które skazują na niepowodzenie takiej misji ludzkiej, przynajmniej w najbliższym czasie: brak wody, kłopoty z transportem i brak mieszkań na Marsie. Wśród trzech kluczowych elementów wymieniono mieszkanie.
- Po drugie – jak wskazuje się w literaturze przedmiotu, budowane obecnie mieszkania czy zespoły mieszkaniowe, ze względu na przyjętą w większości technologię ich wznoszenia, trwałość i względną niemożność poddawania głębokim zabiegom modernizacyjnym, służyć będą gospodarstwom domowym przez następnych kilkadziesiąt lat (Herbst, 1982, s. 366). Ważne jest zatem, by oddawany do użytku zasób odpowiadał preferencjom osób, które mają w nim zamieszkać. I choć czas eksploatacji budynków mieszkaniowych znacznie

wykracza poza możliwości naukowego przewidywania i prognozowania, to jednak z rezultatów tego rodzaju badań korzystać mogą: deweloperzy – w działalności inwestycyjnej, planiści, urbaniści oraz architekci – w procesie planowania przestrzennego oraz projektowania osiedli mieszkaniowych, politycy, prawnicy i ekonomiści – w tworzeniu ram prawnych w kształtowaniu polityki mieszkaniowej państwa i jednostek samorządu terytorialnego, konstruktorzy i poszukiwacze nowych rozwiązań technologicznych. Chodzi więc o to, by prowadzić badania preferencji nie tylko w wymiarze teoretycznym, ale również (a może nawet przede wszystkim) praktycznym – tak potrzebnym w szeroko pojętym zarządzaniu nieruchomościami: w sferze eksploatacji, administracji, inwestycji, tym bardziej że współczesny rynek nieruchomości stawia przed jego uczestnikami wysokie wymagania (Nalepka, 2006, s. 277). Nauka może służyć tu praktyce dużym wsparciem.

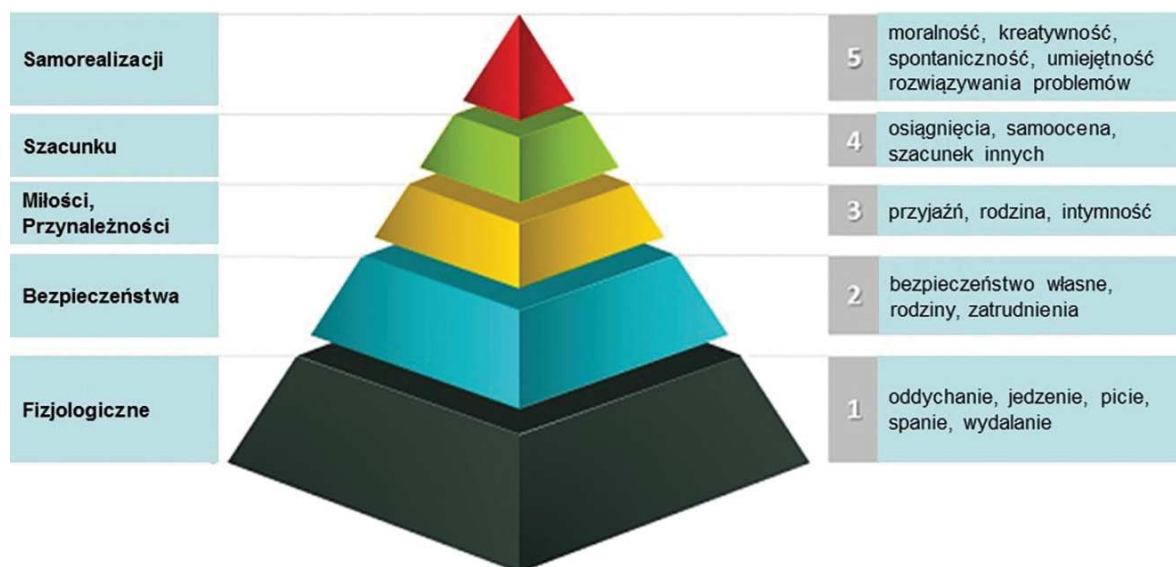
- Po trzecie – badania preferencji to stosunkowo mało zagospodarowany obszar badawczy, bo choć prace w tym zakresie są prowadzone od co najmniej kilkunastu lat (Głuszak, 2013, s. 12), a nawet kilkudziesięciu, gdy zaliczy się do nich opracowania statystyczne dotyczące kwestii zamieszkiwania lokali, to jednak, jak wskazuje H. Gawron, w literaturze rzadziej znaleźć można kompleksowe studia nad preferencjami i popytem mieszkaniowym. Autor konstatuje, że problemy te wzbudzają zainteresowanie wciąż niewielkiej grupy badaczy (Gawron, 2012, s. 8).
- Po czwarte – istotność badań na tej płaszczyźnie wynika z tego, że rynek mieszkaniowy ma wciąż charakter lokalny. Pozostaje takim pomimo wrażliwej globalizacji ekonomicznej świata, zwiększającego się tempa życia, postępu narzędziowego i technologicznego, który pozwala, jak nigdy wcześniej, badać klienta, docierać do niego z informacją, do pewnego stopnia kształtować jego potrzeby (Bryx, 2013, s. 190).
- Po piąte – postęp w dziedzinie badań (również społecznych) wymaga prowadzenia działań w sposób systematyczny. Pojawiło się wiele nowych potrzeb, segmentów nabywców, mieszkań, technologii ich wznoszenia, których eksploracja jest niezbędna w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu. Dzisiejsza nauka wypracowała nowe sposoby badań – obok tradycyjnych (ilościowych) można sięgać po metody jakościowe (bardziej elastyczne, czerpiące z osiągnięć innych dyscyplin naukowych). Wszystko po to, by lepiej poznawać rynek i zachodzące na nim zmiany.
- Po szóste – sam rynek mieszkaniowy stał się bardzo zróżnicowany. Dzisiejsi klienci są otaczani wieloma informacjami o mieszkaniach, coraz nowszych sposobach wznoszenia budynków. Docierają wiadomości o technologiach – od tradycyjnych po futurystyczne, polegające na zastosowaniu druku 3D w procesie budowy. Pokazuje się zróżnicowane typy architektoniczne mieszkań – od łatwych do wyobrażenia sobie (w zwyczajnych blokach) po domy czy lokale w willach miejskich, apartamentowcach, waterfrontach, loftach,

- tworzenie warunków do nabycia lub najmu zasobu mieszkaniowego przez obywateli,
- zapewnienie dostępności mieszkań,
- zapewnienie odpowiedniej jakości zasobu mieszkaniowego (Lis, 2008; 2012).
- Dobro obrazujące status społeczny właścicieli i (lub) użytkowników i powodujące chęć ciągłej poprawy warunków zamieszkiwania – co znajduje odzwierciedlenie w chęci nabywania mieszkań w luksusowych dzielnicach, lokalizacjach, na wyspach. Obok tego spotyka się nieustanną chęć do nabywania nowych rzeczy do domu – drobnych, umożliwiających w zamyśle kupujących poprawę korzystania z mieszkania, jego części itp.
- Dobro komplementarne dla wielu innych dóbr, bowiem zakup, najem czy w ogóle posiadanie mieszkania wiąże się z zakupem szeregu dodatkowych dóbr, którymi trzeba wypełnić przestrzeń mieszkania (meble, sprzęt AGD, RTV, obrazy, ramki do zdjęć rodzinnych itd.).

Mówiąc o cechach mieszkań, nie sposób nie odnieść się do funkcji, jakie spełniają one w społeczeństwach. W literaturze przedmiotu funkcje mieszkania są klasyfikowane w rozmaity sposób. Można rzec, że podziałów jest wiele, a wielość ta wynika z nakreślonego punktu obserwacji, perspektywy badawczej. Nie ma wątpliwości, że mieszkanie stanowi w dzisiejszych czasach wartość fundamentalną. Z jednej strony wiąże się ono z najbardziej osobistymi sytuacjami w życiu i rozwojem poszczególnych gospodarstw domowych, z drugiej – decyzje związane z zakupami mieszkań przez pojedyncze osoby rzutują na szereg zdarzeń o charakterze ekonomicznym⁷, bowiem współczesne mieszkania, jako nieruchomości, przestały być traktowane tylko i wyłącznie w kategoriach zaspokajania potrzeb bytowych, stały się także źródłem osiągnięcia szeroko pojętych korzyści ekonomicznych. U podstaw takiego traktowania mieszkań stoi nie tylko przemiana ustrojowa w Polsce w latach dziewięćdziesiątych XX wieku, ale również spektakularne doniesienia medialne, które budują wizerunek nieruchomości jako przedmiotu inwestycji czy też lokaty kapitału⁸, oraz ogólnie obserwowane zmiany o charakterze podażyowo-popytowym, będące rezultatem m.in. bogacenia się pewnych grup

⁷ Przykładowo na obserwowane w latach 2006–2007 sytuacje na lokalnych rynkach mieszkaniowych dużych miast Polski, gdzie wzmożony popyt doprowadził do bezprecedensowego wzrostu cen mieszkań.

⁸ Na uwagę zasługują tu m.in. nagłośnione przypadki zakupu nieruchomości przez byłego prezydenta Stanów Zjednoczonych Billa Clintona oraz amerykańskiego aktora Georga Clooney’a. Pierwszy z nich, gdy w lipcu 2001 roku zainteresował się kamienicą w Harlemie, witany był przez tłumy mieszkańców. Dziś, gdy przez inwestycję B. Clintona ceny nieruchomości w okolicy uległy wzrostowi o około 100%, osoby niegdyś wspierające decyzję byłego prezydenta żałują, że do tego faktu doszło. W przypadku G. Clooney’a zaobserwowano efekt wzrostu cen domów, gdy aktor zdecydował się na zakup rezydencji nad jednym z włoskich jezior (por. Zawitkowski, 2006, s. 31 oraz Bednarz, 2007, s. 6).



Rysunek 2. Piramida potrzeb Masłowa

Źródło: (Stoner i Wankel, 1992, s. 365; Mruk, Pilarczyk i Szulce 2007, s. 51).

społecznych, rozwoju narzędzi internetowych, zmiany struktury inwestorskiej w procesie oddawania mieszkań itp.

Choć funkcje mieszkań ewoluowały w ciągu setek lat, jednak niezmiennie służą one zaspokajaniu potrzeb ludzkich. Te natomiast można przedstawić za pomocą tzw. piramidy Masłowa – piramidy potrzeb podstawowych i ponadpodstawowych – wyższego rzędu (por. rysunek 2).

Zgodnie z teorią Masłowa wyróżnia się potrzeby:

- fizjologiczne,
- bezpieczeństwa,
- społeczne – miłości, przynależności,
- uznania, szacunku,
- samorealizacji (Stoner i Wankel, 1992, s. 365; Mruk, Pilarczyk i Szulce, 2007, s. 51).

Nie da się ukryć, że mieszkanie to dobro, które zaspokaja szereg potrzeb o różnej gradacji. Odnosząc się do piramidy potrzeb Masłowa można powiedzieć, że z pewnością mieszkania zaspokajają potrzeby podstawowe (fizjologiczne i bezpieczeństwa), bowiem poprzez posiadanie własnej zamkniętej przestrzeni można poczuć się komfortowo i bezpiecznie, ale także wyższe, ponadpodstawowe, do których dąży człowiek po zaspokojeniu potrzeb niższego rzędu. Nie ma również wątpliwości, że w mieszkaniach nawiązują się pierwsze relacje społeczne, rodzi się poczucie miłości, tożsamości i przywiązania do bliskich (współzamieszkujących) osób. Z kolei potrzeby wyższego rzędu mogą się ujawniać na przykład poprzez chęć posiadania domu lub mieszkania w prestiżowej dzielnicy (osiedlu) – potrzeba

uznania, poprzez samodzielne projektowanie przestrzeni mieszkalnej, ekstrawaganckie umeblowanie lub dobór kolorów czy też wreszcie poprzez zapewnienie domu sobie i rodzinie – potrzeba samorealizacji⁹.

Wydaje się, że wyjście od piramidy potrzeb Masłowa jest dobrą podstawą dalszych rozważań i wyjaśnia prezentowane w literaturze podziały funkcji mieszkań na:

- biologiczno-psychiczne – mieszkania zapewniają ochronę przed warunkami atmosferycznymi, bezpieczeństwo itp.;
- kulturowe – pozwalają (mieszkania) na wychowywanie dzieci, przekazywanie wzorców kulturowych, tradycji;
- ekonomiczne – dają możliwość gromadzenia dóbr materialnych, wykonywania pracy zawodowej, działalności inwestycyjnej (Łaciak, 2007, s. 175).

Cennym uzupełnieniem takiego podziału jest ujęcie prezentowane przez W. Korzeniowskiego, który nie tylko wskazuje na powyżej przedstawione funkcje, ale i podejmuje problem funkcji mieszkania względem zmian znaczenia i intensywności procesów społecznych na gruncie rodziny (por. tabela 3 – Korzeniowski, 2008, s. 28–29).

Tabela 3. Charakterystyka zmian w procesach życia rodziny w mieszkaniu w miastach po 1990 roku

Charaktery- styczne procesy (czynności)	Zmiany znaczenia lub intensywności procesów	
	przed 1990 rokiem	po 1990 roku
1	2	3
Przygotowanie posiłków w mieszkaniu	W dni powszednie ograniczone ze względu na powszechne zatrudnienie, istnienie stołówek pracowniczych, szkolnych, barów mlecznych	Zmiana stosunków pracy i warunków zatrudnienia, zanik stołówek pracowniczych, barów mlecznych, zmniejszony zakres korzystania ze stołówek szkolnych
Kontakty członków rodziny z innymi osobami	Ograniczone kontakty z innymi osobami ze względu na powszechność zatrudnienia, udział w zajęciach społeczno-organizacyjnych, korzystanie ze świetlic	Ze względu na odejście od dotychczasowej organizacji pracy odnotowano zwiększone potrzeby kontaktu na gruncie mieszkania (zanik innych form spędzania czasu poza domem)
Nauka członków rodziny w mieszkaniu	System nauczania generalnie zaspokajał wymagania kwalifikacyjne i ograniczał naukę w mieszkaniu	Ze względu na relatywnie wysokie koszty nauki i ograniczenia kosztowe w finansowaniu nauki przez zakłady pracy ciężar dokształcania został przesunięty na teren mieszkania (komputer + internet)

⁹ Podłoża można upatrywać tutaj np. w tradycji ludowej. Wedle niej przyjmuje się, że jednym z życiowych zadań mężczyzny, warunkujących jego spełnienie, jest wybudowanie domu, które z racji rozwoju społeczno-gospodarczego może być zastąpione kupnem mieszkania.

Tabela 3 – cd.

1	2	3
Praca zawodowa w mieszkaniu	Z reguły dorywcza, rzadko nawet w przypadku tzw. zawodów wolnych czy tzw. chałupnictwa	Przesunięcie wykonywania części prac z zakładów na teren mieszkania, co zostało wywołane zmianami natury transformacyjnej, zwiększenie się liczby osób pracujących w tzw. wolnych zawodach
Korzystanie z aparatury audiowizualnej	Ograniczone ze względu na sprzęt o niskich parametrach technicznych	Szeroki, coraz większy dostęp do specjalistycznego sprzętu o wysokiej jakości obrazu i dźwięku, wymagających odpowiednich warunków do odbioru
Gromadzenie dóbr kultury i zbiorów hobbystycznych	Powszechne gromadzenie dużych zbiorów książek. Bardzo ograniczone zbiory dzieł plastyki i innych hobbystycznych	Zanikające tendencje do tworzenia dużych księgozbiorów w mieszkaniach ze względu na możliwości utrwalania zasobów na nośnikach elektronicznych. Zbiory dzieł plastyki i hobbystyczne – nadal ograniczone, ale należy się liczyć z ich wzrostem
Korzystanie z komputerów i informatyki elektronicznej	Śladowe zastosowanie komputerów w mieszkaniach	Powszechne stosowanie komputerów w mieszkaniach oraz coraz szersze korzystanie z internetu i innych technik informatycznych
Naprawa sprzętów i urządzeń domowych	W dużym zakresie w mieszkaniu	W małym zakresie, zwiększona trwałość i łatwość wymiany sprzętu na nowy
Pranie, suszenie i prasowanie bielizny domowej i osobistej	Pranie w mieszkaniu – tylko częściowo w pralniach domowych. Suszenie bielizny – powszechnie w suszarniach domowych. Prasowanie – prawie wyłącznie w mieszkaniu	Pranie i prasowanie – powszechnie w mieszkaniu, z zastosowaniem pralek automatycznych w łazienkach. Suszenie bielizny coraz powszechniejsze w mieszkaniach (w łazienkach, na balkonach i w loggiach) wskutek przebudowy suszarni domowych na inne cele
Naprawa bielizny i odzieży, ewentualnie szycie odzieży	Naprawy prawie wyłącznie w mieszkaniu. Szycie w ograniczonym zakresie	Naprawy i szycie – w malejącym zakresie, wobec łatwiejszej wymiany na nowe
Przechowywanie zapasów produktów spożywczych i innych	Powszechna praktyka gromadzenia wszelkiego rodzaju zapasów krótko- i długookresowych	Zanik praktyki gromadzenia zapasów, z wyjątkiem krótkookresowych zakupów artykułów spożywczych w centrach handlowych

Źródło: (Korzeniewski, 2008, s. 28–29).

W powyższej tabeli zaprezentowano zmiany w procesach życia rodziny w mieszkaniu w dwóch okresach, w których przyjęto umowną granicę – rok 1990. W latach 1990–2017, z uwagi na szybko postępujące zmiany wynikające zapewne

głównie z postępu technologicznego, funkcje mieszkań uległy dalszym ewolucjom, szczególnie gdy pod uwagę weźmie się gospodarstwa domowe osób młodych. Coraz bardziej dyskusyjne staje się przygotowywanie dużych posiłków w domu, z uwagi na tzw. „pędzący tryb życia” i korzystanie z barów szybkiej obsługi, restauracji, cateringów, automatów z żywnością. Także spotkania towarzyskie częściej odbywają się poza mieszkaniem, w różnego rodzaju pubach, restauracjach, salach – co wynika z możliwości łatwej i szybkiej obsługi potencjalnych gości, a jednocześnie pozwala na uniknięcie kłopotów związanych ze sprzątnięciem mieszkania i ewentualnymi uszkodzami.

Swego rodzaju odniesienie do piramidy potrzeb znaleźć można także w opracowaniach H. Gawrona, który skupia się na przedstawieniu historycznych funkcji mieszkań, zestawiając je z funkcjami dzisiejszymi, znacznie poszerzonymi, zgodnie z oczekiwaniami płynącymi ze strony rynku (Gawron, 2016).

1.3. Rodzaje mieszkań

Współcześnie wyróżnia się wiele rodzajów mieszkań. W zasadzie można powiedzieć, że w zależności od przyjętego kryterium segmentacyjnego można dokonywać wielu podziałów mieszkań.

Ze względu na inwestora, który jest odpowiedzialny za tworzenie nowej substancji mieszkaniowej, wyróżnia się:

- Mieszkania na sprzedaż i wynajem – są to mieszkania oddawane przez deweloperów. Trafiają na rynek jako tzw. mieszkania deweloperskie. Ich udział w ciągu ostatnich lat znacznie się zwiększył, obecnie w dużych miastach Polski stanowią zdecydowanie największą część nowo oddanych do użytku mieszkań.
- Mieszkania komunalne – oddawane do użytku ze środków gmin. Są to mieszkania o tzw. standardzie podstawowym, służące zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych gospodarstw o dochodach niewystarczających na zakup mieszkań na wolnym rynku. Obejmują one także lokale o charakterze socjalnym.
- Mieszkania indywidualne – budowane głównie przez osoby fizyczne, fundacje, kościoły i związki wyznaniowe z przeznaczeniem na użytek własny inwestora, najczęściej są utożsamiane z mieszkaniami-domami jednorodzinnymi, które są budowane przez prywatne osoby.
- Mieszkania spółdzielcze – są oddawane do użytku przez spółdzielnie mieszkaniowe, wyłącznie z przeznaczeniem dla osób będących członkami tych spółdzielni.
- Mieszkania społeczne czynszowe – budowane w ramach tzw. TBS-ów.

- Mieszkania zakładowe – oddawane do użytku przez zakłady pracy w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych pracowników tych zakładów (GUS, 2019).

Z kolei gdy pod uwagę weźmie się typ budynku, w którym znajduje się mieszkanie – można mówić o lokalach w tzw. budynkach niskich (zazwyczaj do 4. piętra), zwanych niskokondygnacyjnymi, średnich oraz wysokich, tzn. takich, w których podłoga na najwyższym piętrze jest na poziomie powyżej 22 metrów nad terenem (Neufert, 2011, s. 256). Gdy zaś wspomina się o typie budynku – nie sposób nie odnieść się do podziału na mieszkania w budownictwie jednorodzinny i wielorodzinny. Ten podział ma szczególnie ważne zastosowanie w przypadku sprzedaży mieszkań na rynku. Tu główny nacisk kładzie się na tzw. samodzielność mieszkań (czy znajdują się one w budownictwie jednorodzinny, czy wielorodzinny), usytuowanie mieszkań w budynku, czasem względem budynku sąsiadującego, jak również elementów, z których składa się mieszkanie. Można też powiedzieć, że tego typu podziały pojawiają się najczęściej w opracowaniach, które łączą wątki rynkowe w wątkami architektonicznymi – gdy weźmie się pod uwagę samodzielność mieszkania, wyróżnia się mieszkania w budynkach jednorodzinnych i wielorodzinnych. W przypadku pierwszym można mówić o następujących budynkach:

- wolnostojące, których bryła jest usytuowana niezależnie od innych zabudowań;
- bliźniacze (potocznie nazywane bliźniakami), których cechą charakterystyczną jest istnienie wspólnej ściany z innym budynkiem;
- w zabudowie szeregowej, w których dwie zewnętrzne ściany są wspólne z budynkami sąsiednimi;
- atrialne – które mogą przylegać do sąsiednich budynków dwiema lub trzema ścianami, ale – co istotne – doświetlenie budynku następuje z tzw. atrium.

W przypadku budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego mówi się o takich budynkach, jak:

- galeriowce, w których mieszkania są dostępne z galerii, będącej otwartym ciągiem komunikacyjnym, przebiegającym przed elewacją; cechą charakterystyczną mieszkań usytuowanych w tego typu budynkach jest główne oświetlenie lokali z drugiej – w stosunku do galerii – strony;
- korytarzowce, w których mieszkania są dostępne z korytarza przebiegającego centralnie w budynku; tu z kolei część mieszkań korzysta z oświetlenia z jednej strony, a część – z drugiej strony budynku;
- klatkowce, w których mieszkania są dostępne z tzw. klatki schodowej; tu, gdy na jednej kondygnacji są dwa lokale, mieszkania korzystają z oświetlenia zarówno z jednej, jak i drugiej strony budynku; w przypadku usytuowania na kondygnacji trzech lokali, jedno z nich korzysta z oświetlenia wyłącznie z jednej strony budynku;

- punktowce, w których mieszkania są usytuowane wokół centralnie położonego pionu komunikacyjnego; tego typu budynki często zapewniają mieszkańcom możliwość ich oświetlenia z dwóch stron (szerzej na ten temat w: Gawron, 2016, s. 13; Neufert, 2011, s. 147–151).

W literaturze (także obcojęzycznej) można znaleźć inne klasyfikacje, czasem bardzo szczegółowe, związane z detalami technicznymi. Przykład takiej klasyfikacji zawarto w tabeli 4.

Tabela 4. Klasyfikacja mieszkań według wybranych kryteriów

Kryterium klasyfikacyjne	Przykłady
1	2
Usytuowanie w terenie	mieszkania na terenie płaskim, względnie płaskim, górzystym
Orientacja względem kierunków geograficznych	północna, wschodnia, południowa, zachodnia
Wejście – dostęp do wnętrza budynku	mieszkania z wejściem od frontu, bocznym, od tyłu
Kształt budynku	mieszkania w budynkach zbudowanych na planie prostokąta, kwadratu, litery T, litery L, litery U
Powierzchnia	mieszkania do 100 m ² , od 101 do 150 m ² etc.
Liczba pokoi	mieszkania jednopokojowe, dwupokojowe etc.
Liczba łazienek	mieszkania jednołazienkowe, dwułazienkowe, etc.
Liczba garaży	mieszkania jednogarażowe, dwugarażowe, etc.
Styl zewnętrzny	mieszkania w stylu gregoriańskim, wiktoriańskim, włoskim, skandynawskim
Materiał konstrukcyjny	mieszkania, w których materiałem budulcowym jest: cegła, drewno, panele, żelbet / beton zbrojony, lekki beton, inny
Efektywność energetyczna mieszkań	mieszkania o przeciętnych parametrach izolacyjnych, mieszkania o dobrych parametrach izolacyjnych, mieszkania pasywne
Okres budowy	mieszkania wybudowane przez II wojnę światową, mieszkania wybudowane w latach 1946–1955, etc.
Udogodnienia	mieszkania bez udogodnień, mieszkania z udogodnieniami
Specyficzne cechy mieszkania, np. ze względu na usytuowanie w budynku lub wobec innego budynku, ze względu na zbiornik wodny, historię budynku	mieszkania mansardowe, oficyny, sutereny, mieszkania waterfrontowe, lofty, soft lofty, mikromieszkania