

## Zbiorowe podejmowanie decyzji w prywatnych budynkach wielorodzinnych: wyniki eksperymentu wyboru dyskretnego

Jan Frankowski, Jakub Sokołowski, Soňa Stará, Joanna Mazurkiewicz, Aleksandra Prusak, Richard Jedon

Podejmowanie inwestycji w budynkach wielorodzinnych jest trudne i wymaga współpracy wielu osób. Mieszkańcy różnią się sytuacją właścicielską, możliwościami finansowymi i oczekiwaniami wobec budynku oraz przestrzeni wspólnych. Mimo, że w spółdzielniach i wspólnotach mieszkaniowych – najczęściej spotykanych formach koordynacji – bieżącym zarządzaniem najczęściej zajmują się określone organy zarządcze, niska aktywność mieszkańców i trudności w osiągnięciu konsensusu często utrudniają decyzje. Może to hamować remonty klatek schodowych, budowę wind, czy wreszcie modernizację całych budynków, stanowiąc barierę dla nadciągających wyzwań demograficznych, klimatycznych i mieszkaniowych.

W badaniu sprawdzamy, jak mieszkańcy oceniają kompromisy między skalą korzyści, wymaganym poziomem zaangażowania oraz zasadami podejmowania decyzji. W tym celu przeprowadziliśmy eksperyment wyboru dyskretnego (DCE) z udziałem ponad 7,500 mieszkańców Polski i Czech. Respondenci pięciokrotnie wybierali między dwoma różnymi scenariuszami inwestycyjnymi – na przykład: czy woleliby inwestycję obniżającą opłaty na całym osiedlu, wymagającą ich osobistego zaangażowania czy modernizację pojedynczej klatki zaakceptowanej odgórnie przez zarząd. Scenariusze różniły się zakresem korzyści, poziomem osobistego zaangażowania, sposobem podejmowania decyzji oraz długo- lub krótkotrwałym profitem lub stratą, wyrażoną w wysokości opłat eksploatacyjnych oraz cenie metra kwadratowego mieszkania. Eksperyment pozwolił określić, które rozwiązania są najbardziej preferowane oraz zbadać, czy preferencje różnią się między grupami społecznymi i typami budynków.

Wyniki badania wskazują wyraźną preferencję dla inwestycji przynoszących korzyści całemu budynkowi oraz decyzji podejmowanych większością głosów mieszkańców. Mieszkańcy myślą o inwestycjach w skali całego budynku, a nie zaś pojedynczej klatki czy osiedla. Preferują również bezpośrednie podejmowanie decyzji, bez przekazywania ich organom zarządczym, ale jednocześnie bez prawa do blokowania inwestycji przez pojedyncze osoby. Co ważne, podobne preferencje występują w obu krajach i w różnych grupach społecznych. Sugeruje to, że mają one charakter strukturalny, a nie wynikają tylko z lokalnych uwarunkowań. Badanie ujawnia również rozbieżność między preferencjami mieszkańców a rzeczywistą praktyką. Choć mieszkańcy jednoznacznie wskazują na poparcie dla bezpośredniego i demokratycznego podejmowania decyzji, w praktyce zarządzanie – szczególnie w spółdzielniach – często opiera się na delegowaniu decyzji inwestycyjnych do organów zarządczych, wybranych często niewielką grupą osób na walnym zebraniu rocznym. Faktyczny poziom zaangażowania mieszkańców pozostaje niski, zwłaszcza na dużych osiedlach.

Niespójność tę interpretujemy przez pryzmat paradygmatu Campbella. Zgodnie z nim, postawy przekładają się na określone działania tylko wtedy, gdy ich siła przewyższa koszty działania. W kontekście wyników naszego badania oznacza to, że mieszkańcy deklarują poparcie dla demokratycznego podejmowania decyzji (co jest zauważalne w deklaracjach ankietowych dotyczących ewentualnego zaangażowania się), jednak koszty związane z aktywnym uczestnictwem są na tyle wysokie, że rzadko angażują się w praktyce, utrwalając w ten sposób rolę istniejących struktur decyzyjnych. W efekcie obserwujemy nie tyle deficyt demokracji w sensie postaw i preferencji, ile strukturalną rozbieżność między preferencjami mieszkańców a kosztami ich realizacji.

Pełna wersja artykułu: [https://ibs.org.pl/wp-content/uploads/2026/04/IBS\\_CVUT\\_WP\\_02\\_2026.pdf](https://ibs.org.pl/wp-content/uploads/2026/04/IBS_CVUT_WP_02_2026.pdf)