

Celem proponowanego projektu badawczego jest analiza wpływu bliskości metra na ceny okolicznych nieruchomości mieszkalnych w Warszawie. Badanie zostanie przeprowadzone dla I linii Metra Warszawskiego i obejmie swoim zasięgiem nieruchomości zlokalizowane w dzielnicach, w których znajdują się stacje metra. Przeprowadzone badania oparte będą na aktualnych danych dotyczących transakcji kupna nieruchomości mieszkalnych z wykorzystaniem narzędzi statystycznych oraz modeli ekonometrycznych stosowanych do szacowania wpływu zależności pomiędzy zmiennymi (w szczególności: bliskością metra a ceną nieruchomości). W ramach badania przewidziano również wykorzystanie systemów geograficznej informacji (GIS) w celu dokonania stosownych pomiarów (w tym analiz geostatystycznych).

Metro jest szczególnym rodzajem środka transportu publicznego, który dzięki swoim unikalnym cechom umożliwia pasażerom szybkie i bezkolizyjne przemieszczanie się wzdłuż linii metra i unikanie korków ulicznych. Sprawia ono, że obszary uznawane dotychczas za peryferyjne przeżywają rozwój mieszkalnictwa oraz przyciągają biznes i usługi, niwelując w ten sposób dystans dzielący je od centrum miasta.

Co charakterystyczne, w porównaniu do innych europejskich stolic, mieszkańcy Warszawy stosunkowo częściej korzystają z transportu publicznego. Jednocześnie, w Warszawie infrastruktura metra jest znacznie słabiej rozwinięta, a inne formy transportu, w tym przede wszystkim autobusy i tramwaje, są dużo łatwiej dostępne. Można zatem oczekiwać, że dostęp do linii metra, która z uwagi na swój ograniczony zasięg stanowi „towar deficytowy”, znajdzie swoje odzwierciedlenie w cenach mieszkań. Z drugiej strony, warunki mieszkaniowe Polaków, podobnie jak dostępność mieszkań, plasują Polskę na szarym końcu wśród państw gospodarczo rozwiniętych. Kontekst społeczno-ekonomiczny Polski, w zetknięciu ze specyficznym dla Warszawy poziomem rozwoju publicznej infrastruktury transportowej, czynią więc przeprowadzenie analizy wpływu metra warszawskiego na ceny nieruchomości ważnym i ciekawym problemem badawczym z punktu widzenia zrozumienia i wyjaśnienia tego zjawiska.

Przegląd istniejących badań wskazuje, że wciąż brakuje kompleksowych i rzetelnych opracowań dotyczących wpływu dostępności metra na ceny nieruchomości dla krajów Europy Środkowo-Wschodniej, w tym Polski. Większość istniejących badań została przeprowadzona dla miast o wysoko rozwiniętej infrastrukturze metra (np. Toronto, Waszyngton, Seul, Tajpej). Wyników tych badań – ze względu na odmienne uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i polityczne – nie można więc uogólnić i nie należy przenosić na grunt Polski. Proponowany projekt badawczy – poprzez analizę zagadnienia dla Warszawy pozwoli więc wypełnić istniejącą lukę „geograficzną” w badaniach zależności pomiędzy położeniem metra a cenami nieruchomości.

Wyniki badania – poprzez uwzględnienie dotąd pomijanych aspektów – przyczynią się również do rozwoju dotychczasowego dorobku dyscypliny przedmiotu. W szczególności, badanie zakłada zastosowanie trzech różnych sposobów pomiaru odległości pomiędzy dwoma punktami (daną nieruchomością i stacją metra): 1) za pomocą standardowego podejścia, tj. odległości mierzonej w linii prostej; 2) za pomocą modułu GPS w trybie pieszym (odległość); 3) za pomocą modułu GPS w trybie pieszym (czas podróży). Co więcej, w badaniu uwzględnione zostaną potencjalne efekty synergiczne, zachodzące pomiędzy bliskością metra a innymi środkami transportu publicznego.