

Wraz z rozwojem gospodarki rynkowej w Polsce wzrosło znaczenie rynku mieszkaniowego. Istotna rola, jaką pełni ten segment rynku nieruchomości w gospodarce, wynika z faktu pojmowania nieruchomości nie tylko jako przedmiotu konsumpcji, ale również jako kapitału, który umożliwia tworzenie dodatkich korzyści dla właściciela oraz dla gospodarki lokalnej i krajowej. Ponadto, światowy kryzys finansowy, którego podstaw należy dopatrywać się w załamaniu na rynku nieruchomości mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych, spowodował znaczące zainteresowanie zależnościami między sektorem nieruchomości mieszkaniowych a sytuacją ekonomiczną poszczególnych krajów. Wzrost zainteresowania problemem zmian na rynku nieruchomości mieszkaniowych wśród ekonomistów wynika głównie z powodu obaw przed konsekwencjami dla gospodarek w związku ze spadkiem cen nieruchomości mieszkaniowych. Rynek nieruchomości mieszkaniowych pozostaje pod wpływem zmian zachodzących w gospodarce, zaś z drugiej strony poprzez różne kanały może oddziaływać na rozwój ekonomiczny regionów czy też całego kraju. Prowadzone w różnych krajach badania potwierdzają jego znaczny wpływ na makroekonomiczną sytuację regionów i gospodarek jako całości. Wynika to z kilku powodów. Po pierwsze, poziom cen mieszkań jest jednym z głównych czynników, który wpływa na decyzje przedsiębiorstw budowlanych o rozpoczęciu nowych projektów inwestycyjnych. Po drugie, ceny mieszkań mogą wywierać wpływ na popyt gospodarstw domowych. Związane jest to z tym, że wyższe ceny oznaczają dla właścicieli nieruchomości wzrost bogactwa, co może przełożyć się na wyższą konsumpcję. Po trzecie, zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych mogą wpływać na poziom inflacji, chociażby poprzez bezpośredni wzrost kosztów utrzymania mieszkań, w przypadku wzrostu ich cen.

Zważywszy na powyższe głównym celem projektu jest identyfikacja czynników i określenie ich wpływu na zmiany cen mieszkań w 18 miastach w Polsce (w miastach wojewódzkich) w latach 2000-2017 oraz zbudowanie modeli prognostycznych.

Realizacja projektu powinna przynieść odpowiedź na następujące pytania:

1. Jakie czynniki oraz z jaką siłą wpływają na ceny mieszkań w poszczególnych miastach?
2. Czy możliwe jest opracowanie skutecznych modeli prognostycznych cen mieszkań w miastach wojewódzkich?
3. Czy wystąpiła konwergencja cen mieszkań na lokalnych rynkach mieszkaniowych w latach 2000-2017?
4. Czy wystąpiły szoki popytowe i podażowe na rynkach mieszkaniowych w miastach wojewódzkich w Polsce w latach 2000-2017?
5. Czy w latach 2006-2007 mieliśmy do czynienia z bańką cenową na rynkach mieszkaniowych w miastach wojewódzkich w Polsce?
6. Jakie metody najlepiej sprawdzają się w prognozowaniu cen mieszkań w warunkach polskich?