

Posiadanie nieruchomości mieszkalnej jako zjawisko może być rozpatrywane zarówno pod względem jego aspektów społecznych jak i ekonomicznych. Dostęp do odpowiednich warunków mieszkaniowych, również w kontekście przystępności finansowej lokali mieszkalnych oraz bezpieczeństwa prawnego, jest jednym z podstawowych praw człowieka. Jako takie jest gwarantowane przez państwo i kształtowane przez jego politykę społeczną. Z drugiej strony nieruchomość mieszkalna jest towarem, który podlega regułom i mechanizmom rynkowym. To połączenie stanowi o dualnej naturze mieszkalnictwa, która lokuje je pomiędzy państwem a rynkiem.

Głównym celem projektu jest zbadanie powiązań między mieszkalnictwem a systemem emerytalnym, ze szczególnym uwzględnieniem konstrukcji systemu emerytalnego opartej na różnych konfiguracjach części sektora publicznego i prywatnego oraz jego efektywności (głównie pod względem adekwatności świadczeń emerytalnych, która również ma wpływ na redukcję ubóstwa oraz nierówności dochodowych w pokoleniu osób starszych). W odniesieniu do prowadzonych w projekcie badań mieszkalnictwo będzie rozpatrywane przede wszystkim przez pryzmat powszechności zjawiska posiadania nieruchomości mieszkalnej na własność oraz jego dostępności.

Oczekuje się, że powyższy cel zostanie osiągnięty poprzez połączenie dwóch podejść. Pierwsze z nich obejmuje badanie powiązań między mieszkalnictwem a systemem emerytalnym w odniesieniu do wzajemnych zależności między ich różnymi modelami (reżimami). W drugim podejściu bardziej szczegółowo rozważa się wymierne efekty w zakresie mieszkalnictwa na poziomie krajowym i indywidualnym w celu zbadania i oceny potencjału nieruchomości mieszkalnej jako źródła dochodu na emeryturze.

W projekcie zostaną zweryfikowane następujące hipotezy badawcze:

H1: Istnieje związek między reżimami emerytalnymi a modelami mieszkalnictwa opartymi na powszechności własności nieruchomości mieszkalnej

H2: Powszechność posiadania nieruchomości mieszkalnej jest mniejsza w bardziej hojnych systemach emerytalnych

H3: Posiadanie nieruchomości mieszkalnej na własność ogranicza ryzyko ubóstwa w populacji osób starszych

Pierwsze dwie hipotezy mają bardziej ogólny charakter, bowiem można je odnieść do perspektywy zagregowanej (na poziomie krajów) dotyczącej modelu systemu emerytalnego oraz jego hojności. Trzecia z hipotez jest związana ze zjawiskiem, które może być rozpatrywane zarówno w ujęciu makro jak i mikro.

W obliczu zmian demograficznych, które dotyczą zwłaszcza kraje rozwinięte i skutkują starzeniem się społeczeństw, wiele państw zmagają się z problemami dotyczącymi utrzymania finansowej stabilności systemów emerytalnych oraz adekwatności świadczeń emerytalnych. Następstwem zjawisk demograficznych była fala reform emerytalnych przeprowadzonych w ciągu ostatnich trzech dekad. Zgodnie z przewidywaniami ekonomicznymi reformy te z najbliższej przyszłości nieuchronnie negatywnie wpłyną na dobrostan pokolenia emerytów, jako że świadczenia emerytalne będą istotnie niższe niż obecnie. Aby uniknąć powszechnego obniżenia standardu życia w okresie starości w zakresie polityki społecznej poszukuje się nowych rozwiązań, które złagodzą skutki ograniczonej hojności publicznych systemów emerytalnych. Środki te obejmują przede wszystkim działania zmierzające do podniesienia efektywnego wieku emerytalnego, które ma na celu wydłużenie aktywności zawodowej i w konsekwencji akumulację wyższego kapitału emerytalnego, oraz promowanie prywatnego, dodatkowego gromadzenia oszczędności emerytalnych poprzez zwiększenie roli dobrowolnych lub quasi-dobrowolnych programach emerytalnych. Jednakże rozwiązania te mogą okazać się niewystarczające, biorąc pod uwagę, że w wielu krajach napotyka się na opór społeczny.

Skłania to do poszukiwania nowych rozwiązań, które mogłyby okazać się pomocne w rozwiązywaniu problemu konsekwencji zmniejszającej się hojności systemów emerytalnych, takich jak pogarszająca się sytuacja materialna emerytów oraz rosnące nierówności dochodowe w społeczeństwie. Jedną z takich koncepcji jest możliwe znaczenie gromadzenia aktywów mieszkaniowych jako źródła dochodu w okresie emerytalnym. Jednakże, aby wdrażać rozwiązania oparte na tej koncepcji niezbędne jest dogłębne rozpoznanie potencjału tego zjawiska. Odnosi się to również do bardziej odpowiedniego i adekwatnego ukierunkowania polityki społecznej, w tym obecnie wdrażanej.