

Model wyborów mieszkaniowych w cyklu życia gospodarstwa domowego

Wybór sposobu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych należy do najważniejszych decyzji podejmowanych przez gospodarstwa domowe w ich cyklu życia. Środowisko mieszkaniowe zaspokaja szereg potrzeb, w tym potrzeby fizjologiczne, bezpieczeństwa czy uznania społecznego, które towarzyszą ludziom przez cały okres życia. W takim wymiarze mieszkanie stanowi dobro konsumpcyjne. Jednocześnie jest ono dobrem kapitałochłonnym, a środki ulokowane w zakup mieszkania cechują się niską płynnością. Stąd też gospodarstwo domowe może zaspokajać potrzeby mieszkaniowe zarówno poprzez zakup mieszkania, jego najem czy wspólne zamieszkanie z innym gospodarstwem domowym. Polskę na tle innych krajów UE należy zaliczyć do krajów o wysokim odsetku gospodarstw domowych mieszkających we własnych mieszkaniach, przy ogólnie niskim udziale rynku najmu z jednoczesną przewagą najmu pozarynkowego. Zmiany w zakresie polityki mieszkaniowej, stopniowe ograniczone zasobów mieszkaniowych wspieranych publicznie, rozwój rynku deweloperskiego to jedne z czynników, które w miarę rozwoju gospodarki rynkowej w Polsce oddziałują na strukturę statusu mieszkaniowego gospodarstw domowych. W efekcie w latach 2006-2017 odsetek gospodarstw domowych mieszkających w mieszkaniach własnościowych wzrósł z 62 do 84%. W analizowanym okresie obserwowano powolny rozwój prywatnego rynku najmu. To z kolei można interpretować jako wzrost elastyczności sektora mieszkaniowego.

Nadal jednak brak jest gruntownej wiedzy na temat tego jakie czynniki kształtują status mieszkaniowy gospodarstw domowych w Polsce, a także jak zmieniało się znaczenie poszczególnych determinant na przestrzeni rozwoju gospodarki rynkowej. Dotychczas prowadzone badania wskazały, że zarówno zamieszkanie w mieszkaniu własnościowym, jak i preferencje w tym zakresie zmieniają się zależnie od wieku oraz sytuacji społeczno-demograficznej gospodarstwa domowe. Istotnie wpływa na nie zawarcie związku małżeńskiego lub jego rozpad oraz posiadanie dzieci. Wpływ ten wydaje się być dominujący. Niemniej jednak nie wyjaśnia różnic między gospodarstwami domowymi znajdującymi się na tym samym etapie cyklu życia. Stąd też w prezentowanych badaniach autorka skupia się na analizie tych czynników, które czynią dane gospodarstwo domowe właścicielem lub najemcą na określonym etapie życia. Głównym celem realizacji projektu „Model wyborów mieszkaniowych w cyklu życia gospodarstwa domowego” jest **poznanie czynników kształtujących wybory mieszkaniowe na różnych etapach cyklu życia gospodarstwa domowego**. W celu uzyskania klarowności formułowanych wniosków oraz możliwości ich późniejszego wykorzystania w wyjaśnianiu makroekonomicznych mechanizmów na rynku mieszkaniowym badania będą prowadzone z uwzględnieniem trzech faz cyklu życia gospodarstwa domowego: wzrostu, stabilizacji oraz rozwoju.

Celem projektu jest także zbadanie jak zmieniał się wpływ poszczególnych czynników kształtujących wybory mieszkaniowe Polaków w ostatnich latach. Stąd też autorka planuje powtórzyć badania dla lat: 2006, 2010, 2014 oraz 2018. Taki sposób analizy pozwoli na wskazanie jakie czynniki zyskują, jakie zaś tracą na znaczeniu w kształtowaniu statusu mieszkaniowego w miarę rozwoju gospodarki rynkowej. Ta z kolei może doprowadzić do potrzeby porównania uzyskanych wyników badań do prawidłowości obserwowanych w innych krajach potransformacyjnych.

Badanie będzie prowadzone z wykorzystaniem danych gromadzonych w ramach *Europejskiego Badania Dochodów i Warunków Życia* EU-SILC. Poprzez jego realizację autorka ma nadzieję wnieść wkład w wyjaśnienie i lepsze rozumienie tego, jak indywidualne decyzje gospodarstw domowych wpływają na kształtowanie mechanizmów obserwowanych na poziomie całej gospodarki na rynku mieszkaniowym. Wynika to z przekonania, że dla wyjaśnienia procesów zachodzących na takich rynkach jak rynek deweloperski, rynek najmu mieszkań czy rynek kredytów hipotecznych niezbędne jest gruntowne rozpoznanie przyczyn decyzji podejmowanych przez indywidualne jednostki, których suma wpływa na budowanie równowagi gospodarczej na rynkach dóbr i usług związanych z sektorem mieszkaniowym.