

## Kształtowanie przestrzeni miejskiej w warunkach pół-peryferyjnego kapitalizmu. Rynek nieruchomości w perspektywie deweloperów, urzędników i ruchów miejskich.

Problem mieszkalnictwa i rynku nieruchomości dotyczy prawie każdego. Budynki mieszkalne pozwalają na zaspokojenie jednej z podstawowych ludzkich potrzeb bezpieczeństwa, a zasób budynków biurowych stanowi podstawową infrastrukturę wielu sektorów gospodarki. Rynek nieruchomości jest też silnym elementem stratyfikacji społecznej, która przejawia się w fizycznym kształcie miasta podziałem na „dobre” i „złe” dzielnice.



Warszawski rynek nieruchomości należy do najdynamiczniej rozwijających się w Europie, co jest źródłem zarówno gospodarczej prosperity jak i konfliktów społecznych wokół szybkich przemian i prywatyzacji przestrzeni miejskiej.

Trzy grupy objęte badaniami jakościowymi to pracownicy firm sektora nieruchomości (spółki deweloperskich i innych przedsiębiorstw inwestujących w nieruchomości), urzędnicy m.st. Warszawy odpowiedzialni za politykę przestrzenną i mieszkaniową oraz członkowie warszawskich ruchów miejskich zainteresowanych tematyką nieruchomości w mieście. Dobór tych trzech grup podyktowany jest wyborem strukturalistycznej koncepcji rozwoju miasta jako ramy teoretycznej badania.

Na podstawie przeprowadzonych wywiadów pogłębionych z trzema grupami rozmówców, staram się zrekonstruować ich obraz świata: ich samo-postrzeganie dotyczące ich własnej roli w kształtowaniu przestrzeni miejskiej, a także ról pozostałych aktorów w mieście, czy ich wizji normatywnych na temat polityki przestrzennej i urbanistycznej oraz reguł funkcjonowania rynku nieruchomości. Poza wywiadami wspomagam się także analizą dyskursu eksperckiego i obserwacją wydarzeń i konferencji branżowych.

Projekt dotyczy jednego z najtwardszych empirycznie aspektów rozwoju miasta: budownictwa, architektury, urbanistyki oraz procesów rynkowych prowadzących do fizycznych przekształceń przestrzeni miejskiej. Jednocześnie na aktorów rynku nieruchomości spoglądam okiem socjologa i antropologa zainteresowanego wartościami, systemami poznawczymi oraz praktykami wraz z przypisywanym im znaczeniem.

Większość badań rynku nieruchomości w Polsce skupia się na stronie popytowej, czyli lokatorach i kredytobiorcach. Nowatorskość projektu polega na eksploracji podażowej strony rynku i jej związków z lokalną administracją i ruchami społecznymi w mieście. Wierzę, że poza celem naukowo-teoretycznym, badanie dostarczy także cennej wiedzy w publicznej debacie na temat mieszkalnictwa i rynku nieruchomości, która jest jedną z osi konfliktu społecznego i politycznego w Warszawie.

Kontakt z autorem:  
[krzysztof.gubanski@gmail.com](mailto:krzysztof.gubanski@gmail.com)



Fot. Protest członków ruchu miejskiego przeciwko działalności deweloperskiej w czasie posiedzenia Rady Dzielnicy Żoliborz w Warszawie (2016). (fot. J. Marczewski)