

Cel prowadzonych badań

Głównym celem projektu jest przeprowadzenie kompleksowych badań empirycznych nad kwestią dostępności cenowej mieszkań w Polsce i jej zmian w okresie ostatnich dwóch dekad (2006-2023). Zakres czasowy projektu ma m.in. na celu uchwycenie wpływu obecnych wydarzeń („czarnych łabędzi”), takich jak pandemia Covid19 i wojna rosyjsko-ukraińska (2022) na dostępność cenową mieszkań w Polsce. Dostępność cenową mieszkań można w sposób ogólny zdefiniować jako zdolność gospodarstw domowych do zapewnienia sobie godziwych warunków mieszkaniowych bez ponoszenia bezzasadnych kosztów, które mogą prowadzić do problemów finansowych. Badania empiryczne prowadzone w niniejszym projekcie odnoszą się do trzech poziomów: gospodarstwa domowego, poziomu lokalnego (różnicowań wewnątrz miast) i regionalnego (różnic pomiędzy miastami). W projekcie zakładamy, że poziom dostępności cenowej mieszkań w Polsce uległ obniżeniu w okresie ostatniego dwudziestolecia. Zakładamy także, że tempo i skala spadku poziomu dostępności cenowej mieszkań zależą od cech społeczno-demograficznych gospodarstw domowych, a także od struktury demograficznej, funkcjonalnej i ekonomicznej ośrodków miejskich. Ponadto, w projekcie przyjmujemy, że zmiany w lokalnym poziomie dostępności cenowej mieszkań nie są homogeniczne przestrzennie, ale zależą od różnicowań przestrzennych (geografii) struktur wewnątrz-miejskich.

Znaczenie projektu

Kwestia nierówności mieszkaniowych stanowi jeden z głównych tematów studiów miejskich, a także szeroko rozumianych nauk społecznych. Nierówności mieszkaniowe są także jednym z najbardziej widocznych aspektów nierówności społeczno-ekonomicznych. Problem dostępności cenowej mieszkań był tematem wielu badań i opracowań, zwłaszcza od momentu rozpoczęcia globalnego kryzysu finansowego w 2008 r. Jednakże, pomimo nieustających badań prowadzonych nad tym zjawiskiem przez ostatnich kilka dekad, wciąż istnieją luki w wiedzy nad dostępnością cenową mieszkań (DCM): 1) zdecydowana większość badań prowadzona była w krajach anglojęzycznych i w związku z tym w literaturze przedmiotu pojawiają się argumenty wskazujące na silne nastawienie koncepcji wyjaśniających zmiany w DCM na kontekst tychże krajów; 2) znaczna większość badań empirycznych koncentruje się na różnicach w poziomie DCM (i jego zmianach) pomiędzy ośrodkami miejskimi (obszarami metropolitalnymi), a tym samym ignoruje kwestie różnicowań w poziomie DCM i ich ewolucję w skali wewnątrzmięjskiej; 3) wpływ zdarzeń o znamionach ‘czarnych łabędzi’, takich jak pandemia Covid19 i wojna rosyjsko-ukraińska (2022) na poziom DCM wymagają ustalenia. W naszej opinii, nowatorstwo proponowanego projektu polega na: 1) systematycznej analizie zmian w poziomie DCM w różnych skalach przestrzennych – od gospodarstwa domowego do różnic pomiędzy miastami; 2) pochyleniu się nad kwestią DCM w miastach Europy Środkowo-Wschodniej, regionu, który do tej pory był w dużej mierze nieobecny w debacie akademickiej na temat DCM; 3) przyjęciu długiej ramy czasowej badań, która ma za zadanie zilustrować dłuższy cykl zmian w poziomie DCM, a także uchwycić wpływ „czarnych łabędzi” na DCM w Polsce. Wyniki proponowanego projektu powinny zatem przyczynić się do wypełnienia luk w wiedzy na temat DCM, oraz dać przyczynek do dalszych badań nad ewolucją lokalnych (wewnątrzmięjskich) zmian w poziomie DCM.

Metodologia

Projekt ten opiera się na triangulacji metodologicznej w odniesieniu do metod analizy oraz źródeł danych. Biorąc pod uwagę zakres i cele projektu, planowane metody można podzielić na dwie grupy: 1) metody ilościowe (statystyczne) stosowane w analizie panelowej i przekrojowej; 2) metody jakościowe – przede wszystkim pogłębione wywiady z kluczowymi aktorami na rynku mieszkaniowym, a także dogłębna analiza dokumentów, polityk, artykułów w prasie, etc. odnoszących się do kwestii DCM.

Badania zakładają analizę danych agregowanych do jednostek przestrzennych (np. informacje o transakcjach na rynku nieruchomości z sądów wieczysto-księgowych dla obrębów geodezyjnych) oraz analizę mikro-danych, informacji o gospodarstwach domowych (np. dane pochodzące z badań *Budżety Gospodarstw Domowych*).