

Cel projektu

Celem projektu badawczego jest wszechstronna, mikroekonomiczna analiza funkcjonowania współczesnych miejskich rynków nieruchomości mieszkaniowych. Stworzony zostanie model funkcjonowania miejskiego rynku nieruchomości mieszkaniowych uwzględniający interakcje pomiędzy podmiotami rynkowymi, uwarunkowania instytucjonalne oraz przestrzenne zależności.

W szczególności, celem prowadzonych prac jest:

- analiza funkcjonowania podmiotów działających na rynku nieruchomości, badanie mechanizmów funkcjonowania strony popytowej, badanie mechanizmów funkcjonowania strony podażowej,
- oszacowanie, jak otoczenie instytucjonalne, czynniki zewnętrzne i społeczno-ekonomiczne wpływa na ceny sprzedaży i czynsze najmu mieszkań na wynajem,
- ustalenie, jak szoki zewnętrzne wpływają na funkcjonowanie rynków mieszkaniowych.

Postawione hipotezy badawcze są następujące.

- uwzględnienie heterogeniczności podmiotów funkcjonujących na rynku pozwala w pełni uchwycić wpływ zmiennych egzogenicznych na współczesne rynki nieruchomości.

- szoki zewnętrzne (covid, migracje z Ukrainy) poprzez zwiększony popyt na rynku wpłynęły na kształtowanie się równowagi między cenami sprzedaży oraz czynszami najmu mieszkań i wpłynęły na ich wzrosty.

Opis badań

W celu weryfikacji postawionych hipotez badawczych przeprowadzone zostanie szereg analiz ekonomicznych i ekonometrycznych w celu ustalenia, jakie czynniki determinują stronę popytową oraz podażową rynku nieruchomości mieszkaniowych przy założeniu heterogeniczności podmiotów działających na tym rynku. Następnie zbudowany zostanie mikroekonomiczny model teoretyczny funkcjonowania rynku nieruchomości w podejściu agentowym. W celu zbadania preferencji i wyborów mieszkaniowych gospodarstw domowych na potrzeby kalibracji powyższego modelu teoretycznego przeprowadzone zostanie badania ankietowe przy udziale firmy zewnętrznej. Strona podażowa zostanie przebadana na podstawie analiz danych zastanych ze sprawozdań finansowych oraz z Głównego Urzędu Statystycznego. Model zostanie skalibrowany dla polskiego miasta. Na skalibrowanym modelu dokonane zostaną symulacje scenariuszowe, które pozwolą na ocenę wpływu czynników zewnętrznych (m.in. pandemii, napływu imigrantów z Ukrainy, który spowodowany był sytuacją polityczną związaną z agresją ze strony Rosji) na rynek nieruchomości mieszkaniowych. Otrzymane z modelu wyniki zamierzamy zestawić z wynikami analiz prowadzonych dla innych krajów rozwiniętych.

Powody, dla których podjęta została ta tematyka badawcza

Podejście teoretyczne i weryfikacja empiryczne zaprezentowane w niniejszym planie projektu naukowego nie było dotychczas stosowane w przypadku polskiego rynku mieszkaniowego. To co odróżnia proponowane model od tych, które zostały stworzone przez innych badaczy to:

- zastosowanie metod symulacyjnych i modelowania agentowego,
- wprowadzenie heterogenicznych motywów nabywania mieszkań,
- uwzględnienie przestrzennego wymiaru rynku poprzez przeprowadzanie symulacji rynków lokalnych.

Spodziewane efekty

W wyniku prowadzonych prac stworzony zostanie teoretyczny model opisujący funkcjonowanie współczesnych miejskich rynków nieruchomości we współczesnej gospodarce. Projekt badawczy będzie stanowił wkład do badań pozwalających określić mechanizmy funkcjonowania polskiej gospodarki. W szczególności, określone zostaną czynniki istotnie oddziałujące na zmienne opisujące funkcjonowanie rynku mieszkaniowego, takie jak ceny nieruchomości, aktywność w sektorze budowlanym itp. Ponadto poszerzona zostanie wiedza dotycząca tego, jak czynniki społeczno-ekonomiczne oraz szoki zewnętrzne (covid, migracje z Ukrainy) wpływają na kształtowanie się równowagi między cenami sprzedaży i czynszami najmu mieszkań. Wyniki przeprowadzonych badań będą wykorzystane do przygotowania zestawu rekomendacji, w jaki sposób należy regulować rynek nieruchomości mieszkaniowych, aby zwiększyć jego odporność na szoki zewnętrzne. Przedstawione wnioski mogą zatem być wykorzystane do ustalenia celów krajowej polityki mieszkaniowej. Ponadto, wnioski z badania będą dostarczały informacji nt. konkretnych rozwiązań dotyczących zmian regulacji, które powinny zwiększyć efektywność funkcjonowania rynków nieruchomości.