

Michał Głuszak, Bartłomiej Marona

Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

POPYT MIESZKANIOWY A PRZESTRZEŃ MIEJSKA – PRZEGLĄD LITERATURY

Streszczenie: Podstawowym celem artykułu jest wskazanie związków między dwoma zasadniczymi wymiarami indywidualnego popytu mieszkaniowego: zmianą dotychczasowego miejsca zamieszkania (ang. *mobility choice*) oraz wyborem lokalizacji przyszłego mieszkania (ang. *location choice*) a przekształceniami przestrzennymi zachodzącymi w obrębie obszaru metropolitarne. W artykule poddano krytycznej analizie literaturę przedmiotu i podjęto próbę identyfikacji podstawowych czynników wpływających na popyt mieszkaniowy w obrębie określonego obszaru metropolitarne. Dotychczasowe badania wskazują na szereg czynników wpływających na ruchliwość mieszkaniową gospodarstw domowych. Do najważniejszych należą: cykl życia, względna deprywacja, kapitał społeczny, płeć, sytuacja ekonomiczna. Badania pokazują, że czynniki te są ze sobą skorelowane i podlegają wzajemnym interakcjom. Rozważania dotyczące zróżnicowania i segmentacji metropolitarnych rynków mieszkaniowych prowadzą do wniosku, że lokalny rynek mieszkaniowy można postrzegać jako zagnieżdżoną strukturę, w której rynek dzieli się na poszczególne subryniki na podstawie kryterium lokalizacyjnego, a następnie, w obrębie poszczególnych subrynków, wyróżnia się segmenty na podstawie cech jakościowych mieszkań. Proces poszukiwania ma więc charakter sekwencyjny i hierarchiczny. Wśród najważniejszych czynników decydujących o wyborze lokalizacji w obrębie lokalnego rynku mieszkaniowego znajdują się: kapitał ekonomiczny, status społeczny, relacje przestrzenne, styl życia, segregacja rasowa oraz jakość szkół. Synteza wyników prowadzi do konkluzji, że popyt mieszkaniowy ma duże znaczenie dla niektórych zjawisk przestrzennych zachodzących w obszarach metropolitarnych. Można tutaj wymienić zwłaszcza cztery aspekty:

- system komunikacyjny (komunikacja masowa, układ drogowy, miejsca parkingowe w centrum miasta),
- ład przestrzenny, a właściwie jego brak, dotyczący tzw. nowej zabudowy realizowanej przez firmy deweloperskie,
- dostęp do szkół i usług publicznych (nadmierne zagęszczenie zabudowy i niewystarczająca infrastruktura społeczna),
- zjawisko rozrostu przestrzennego miasta (ang. *urban sprawl*).

Ze względu na charakterystyczne dla rynku mieszkaniowego asymetrię informacji oraz sztywność podaży w obrębie wybranych segmentów może to powodować trwałe stany nierównowagi oraz stymulować powstawanie obszarów problemowych w obrębie struktury urbanizacyjnej.

Słowa kluczowe: popyt, rynek mieszkaniowy, przestrzeń miejska.

1. Wstęp

Aktywność na rynku mieszkaniowym jest ważnym źródłem informacji o gospodarstwach domowych¹. Ponadto mechanizm funkcjonowania rynku mieszkaniowego na poziomie mikro jest interesujący z punktu widzenia dynamiki przemian zachodzących w miastach, zwłaszcza w sferach: ruchliwości mieszkaniowej, zmian aspiracji mieszkańców, waloryzowania przestrzeni miejskiej. Ważnym problemem badawczym jest również proces suburbanizacji, który można zaobserwować w większości miast europejskich (w tym oczywiście polskich). Z perspektywy mikroekonomicznej oprócz polityki planistycznej oraz inwestycji publicznych ważnym katalizatorem zmian przestrzeni miejskiej są indywidualne decyzje podejmowane w gospodarstwach domowych: o zmianie miejsca zamieszkania oraz wyborze lokalizacji przyszłego mieszkania.

Nawet pobieżna analiza literatury poświęconej popytowi mieszkaniowemu pokazuje systematyczny postęp jakościowy badań prowadzonych z pozycji ekonomicznych, przy jednoczesnym zastrzeżeniu, że większość wspomnianych badań dotyczy dobrze rozwiniętych rynków lokalnych w Stanach Zjednoczonych oraz Europie Zachodniej. Podaż porównywalnych badań popytu mieszkaniowego w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (w tym w Polsce) jest ograniczona.

Celem artykułu jest identyfikacja determinant przestrzennego zróżnicowania rynku mieszkaniowego w obrębie obszaru metropolitalnego. Uzupełniającym celem metodycznym jest wskazanie konsekwencji segmentacji rynku dla badań popytu mieszkaniowego. Ponadto – na podstawie krytycznej analizy literatury – w artykule przeanalizowano czynniki wpływające na dwa zasadnicze wymiary indywidualnego popytu mieszkaniowego, tj. decyzję o zmianie dotychczasowego miejsca zamieszkania (ang. *mobility choice*) oraz decyzję o lokalizacji przyszłego mieszkania (ang. *location choice*). W artykule podjęto również rozważania nad związkiem między popytem mieszkaniowym a zjawiskami przestrzennymi zachodzącymi w strukturach urbanistycznych, wskazując jednocześnie na możliwe kierunki badań w kontekście polskiego rynku mieszkaniowego.

2. Przestrzenny charakter rynku mieszkaniowego

Jedną z pierwszych koncepcji rynku mieszkaniowego była opracowana koncepcja homogenicznych usług mieszkaniowych [Muth 1960], generowanych przez tzw. standardową jednostkę mieszkaniową (ang. *standard house*). Nierealistyczne założenie o homogeniczności usług mieszkaniowych zostało uchylone w neoklasycznym modelu równowagi hedonicznej, opracowanym przez Rosena [1974], w którym

¹ Informacja o tym, gdzie i jakie mieszkanie ktoś kupuje, jest znacznie lepszym wskaźnikiem jego statusu ekonomiczno-społecznego niż wiedza o jego obecnym miejscu zamieszkania, które może być efektem uwarunkowań i decyzji podjętych wiele lat temu (w tym decyzji podjętych przez rodziców).

popyt wiąże się z koszykiem (wiązką) właściwości posiadanych przez mieszkanie. Modele hedoniczne można traktować jako uogólnienia modelu Alonso-Mutha, w którym właściwościami są lokalizacja (odległość od centrum) oraz wielkość mieszkania. Założenia statycznego, neoklasycznego modelu popytu, który dominował w badaniach zachodnich aż do początku lat 80., były wielokrotnie kwestionowane jako niewłaściwa rama teoretyczna, zwłaszcza do celów analizy pojedynczych wyborów mieszkaniowych. Krytycy wskazują, że jedynym niepodważalnym efektem doświadczeń w stosowaniu tradycyjnych modeli mikroekonomicznych jest konstatacja, że popyt mieszkaniowy cechuje stosunkowo wysoka elastyczność dochodowa oraz stosunkowo niska elastyczność cenowa popytu, podobnie jak inne dobra trwałego użytkowania [Maclennan, Wood 1982]. Jego najważniejszą wadą jest to, iż obserwacje empiryczne wskazywały, że równowaga jest stanem, który rzadko występuje na rynkach mieszkaniowych. Nie pomaga również w objaśnianiu zjawisk kryzysowych oraz innych anomalii przestrzennych, które występują w większości obszarów metropolitalnych. Z tego powodu Maclennan i współautorzy wskazali, iż nierównowaga i proces dostosowania rynku powinny stać się centralnym problemem analiz ekonomicznych [Maclennan, Munro, Wood 1987]. Jednocześnie mimo ponad pięćdziesięciu lat doświadczeń w modelowaniu popytu mieszkaniowego nadal nie opracowano wspólnego paradygmatu projektów badawczych. Wydaje się jednak, że uwagi o potrzebie opracowania spójnej platformy badawczej opartej na solidnych mikroekonomicznych podstawach, zgłaszane na początku lat 90. ubiegłego stulecia, są aktualne do dziś [Megbolugbe, Marks, Schwartz 1991].

Rezygnacja z upraszczającego i bardzo nierealistycznego założenia o istnieniu jednego homogenicznego rynku mieszkaniowego na rzecz przyjęcia tezy o istnieniu kilku powiązanych segmentów lokalnego rynku mieszkaniowego pociągnęła za sobą prace nad stworzeniem nowych modeli umożliwiających przewidywanie zjawisk na rynku mieszkaniowym. Dwa najczęściej stosowane kryteria segmentacji lokalnego rynku mieszkaniowego dotyczą położenia geograficznego oraz typu nieruchomości mieszkaniowych. W większości badań najważniejszą płaszczyzną wyodrębniania subrynków mieszkaniowych była lokalizacja. Już w jednej z pierwszych naukowych analiz rynku mieszkaniowego, którą pod koniec XIX wieku przeprowadziła H. Bosanquet [1900], podnoszony był problem nierównowagi na rynku mieszkaniowym. W artykule wskazano, że sytuacja mieszkaniowa w Londynie jest zróżnicowana w zależności od dzielnicy – w niektórych występuje znaczny niedobór mieszkań, podczas gdy w innych podaż przewyższa lub równoważy popyt. W studium zwrócono również uwagę na ponadlokalne uwarunkowania sytuacji na rynku mieszkaniowym w Londynie – rosnącą rolę imigracji zarobkowej do stolicy z różnych części Anglii, powodującą niedostatek lokali mieszkalnych i przeludnienie w samym mieście [Bosanquet 1900]. Znaczenie kryterium geograficznego dla wyodrębniania homogenicznych segmentów rynku mieszkaniowego potwierdzają wyniki empiryczne innych badań [Schnare, Struyk 1976; Goodman 1981; Bourassa i in. 1999].

Dotychczasowe doświadczenia pokazują, że ceny usług mieszkaniowych różnią się pomiędzy wyróżnionymi na podstawie lokalizacji segmentami. Duże zróżnicowanie cenowe między segmentami rynku mieszkaniowego widoczne jest zwłaszcza w większych metropoliach, a niezwykle wyraźna segmentacja rynku występuje w miastach z uznanymi luksusowymi dzielnicami. Jak wskazuje historia obrotu nieruchomościami, w Los Angeles (Hollywood, Beverly Hills), Nowym Jorku (Manhattan), Moskwie (Ostrożenka) czy Londynie (Belgravia, Mayfair, Chelsea) są lokalizacje, gdzie ceny mieszkań są nieporównywalnie wyższe niż w pozostałych dzielnicach miasta.

Jedną z pierwszych prób rozwiązania problemu zróżnicowania lokalnego rynku mieszkaniowego była praca Weillulla [1983], który uwzględnił istnienie segmentów oraz nierównowagę rynku, opracowując dynamiczny model przepływów mieszkaniowych. Bardziej zaawansowane studium lokalnego rynku mieszkaniowego stanowią prace Maclennana i Tu [1996] oraz Tu [1997], w których uwzględniono model symulujący zachowanie cen w długim okresie. Jak wskazują wyniki tych badań, segmentacja rynku mieszkaniowego sprawia, że w rzeczywistości mogą zachodzić trzy możliwe scenariusze związane z dynamiką cen: 1) ceny w poszczególnych segmentach poruszają się w podobny sposób, 2) ceny w poszczególnych segmentach wyrównują się, 3) zróżnicowanie cenowe między poszczególnymi segmentami zwiększa się. Zgodnie z teoretycznym studium Tu [1997], istnieje pięć mechanizmów, które decydują o zajściu konkretnego scenariusza:

- 1) zmiany demograficzne lub/i preferencji nabywców,
- 2) rozwój transportu publicznego i infrastruktury drogowej,
- 3) koniunktura lokalnej gospodarki oraz jej dynamika przestrzenna,
- 4) rewaloryzacja istniejących zasobów mieszkaniowych,
- 5) nowe inwestycje mieszkaniowe.

Z przeglądu literatury przedmiotu wynika, że badania popytu mieszkaniowego można i należy realizować, biorąc pod uwagę różne jego determinanty. Z punktu widzenia celu niniejszego artykułu szczególnie interesujące są decyzje poszczególnych gospodarstw domowych o zmianie statusu mieszkaniowego, stanowiące swego rodzaju katalizator popytu nieruchomościowego.

3. Zmiana miejsca zamieszkania

Sytuacja mieszkaniowa gospodarstwa domowego, choć względnie stabilna, nie jest zwykle tak trwała jak nieruchomości, które zamieszkuje w swoim cyklu życia. Można powiedzieć, że podlega ona ciągłemu dostosowaniu, które z natury rzeczy jest efektem decyzji gospodarczych podejmowanych w gospodarstwie, a także zdarzeń losowych. W spektrum decyzji podejmowanych w gospodarstwie domowym, mających kontekst mieszkaniowy, wyróżnić należy decyzje związane z ruchliwością mieszkaniową (ang. *mobility choice*). W każdym momencie swojego życia gospodarstwo domowe postawione jest przed alternatywą: zmienić zamieszkiwany lokal

na inny czy też mieszkać w nim nadal. Dla młodych ludzi decyzja ta jest związana najczęściej z wyprowadzeniem się od rodziców do zajmowanego samodzielnie mieszkania (najmowanego lub posiadanego na własność), tym samym kreuje nowy popyt mieszkaniowy. Dotychczasowe badania wskazują na szereg czynników wpływających na ruchliwość mieszkaniową gospodarstw domowych. W dalszej części artykułu przyjrzymy się najważniejszym z nich.

Cykl życia. Wyniki badań Chena i Rosenthala [2008], opartych na danych panelowych z lat 1970-2000, wskazują, że duże znaczenie dla decyzji o osiedleniu się w konkretnym mieście lub wsi ma cykl życia gospodarstw domowych. Dobrze wykształcone młode gospodarstwa domowe częściej przemieszczają się w związku ze zmianą stanowiska lub miejsca pracy – najczęściej do dużych metropolii, które z reguły posiadają dobrze rozwinięte rynki pracy. Gospodarstwa domowe w wieku poprodukcyjnym bez względu na wykształcenie przemieszczają się do miejscowości oferujących atrakcyjne warunki życia. Z drugiej zaś strony, część gospodarstw domowych będących w wieku poprodukcyjnym, ze względu na zmniejszenie dotychczasowych dochodów, zmienia swoje miejsce zamieszkania na tańsze, często mniej atrakcyjne od poprzedniego. Sytuacja taka występuje szczególnie w tych państwach, w których obowiązuje podatek od nieruchomości oparty na formule *ad valorem*, determinujący w dużym stopniu mobilność mieszkaniową.

Względna deprivacja. W kontraście do podejścia ekonomicznego inni badacze wskazują na prosty mechanizm psychologiczny prowadzący do zmiany miejsca zamieszkania [Wolpert 1966]. Punktem wyjścia do rozpoczęcia analizy jest wprowadzenie rozróżnienia między napięciem (ang. *stress*) a stresem (ang. *strain*) związanym z postrzeganiem własnej sytuacji mieszkaniowej. Ponieważ w większości wypadków wybór dokonywany na rynku jest wypadkową między oczekiwanymi cechami mieszkania a możliwościami nabywczymy, dokonany wybór jest zawsze kompromisem, wynikiem kompensacyjnego modelu podejmowania decyzji mieszkaniowej (ang. *trade-off*). Względna deprivacja wynikająca z rozdźwięku pomiędzy wymarzoną a posiadaną mieszkanie prowadzi do napięcia. Przykładowo sytuacja, w której ktoś decyduje się kupić mieszkanie położone z daleka od centrum, ale za to w spokojnej i zielonej okolicy, może wywoływać pewne napięcie związane z dłuższym dojazdem do pracy. Uciążliwość jest jednak w pełni rekompensowana przez udogodnienia związane z lokalizacją, dlatego w dłuższym okresie nie będzie wywoływała potrzeby zmiany mieszkania. Stres pojawia się w sytuacji, kiedy poziom napięcia przekracza wartość progową i w dłuższym okresie mieszkanie w konkretnym lokum staje się niemożliwe. Przykładem może być nowa inwestycja drogowa zrealizowana w spokojnym dotąd sąsiedztwie domu. Podejście umożliwia identyfikację sytuacji dysfunkcyjnych, wymuszających migrację. W odróżnieniu od klasycznego podejścia ekonomicznego podejście Wolperta nie wiąże mobilności bezpośrednio z fazą cyklu życia gospodarstwa domowego.

Kapitał społeczny. Wyniki przeprowadzonych wcześniej badań sugerują, że zachodzi relacja między posiadanym przez gospodarstwo domowe kapitałem społecz-

nym a mobilnością gospodarstwa, zwłaszcza w przypadku dłuższych dystansów [Kan 2007]. Gospodarstwa domowe, które zamieszkują w danej okolicy, nabywają licznych kompetencji – znajomości okolicy (sklepów, miejsc rekreacji itd.) – oraz wypracowują sieć kontaktów społecznych (np. z sąsiadami, znajomymi ze spacerów z psem), które trudno utrzymać po przeprowadzce. Potencjalnie im dłuższy okres zamieszkiwania, tym wyższe są koszty społeczne związane z utraconym kapitałem społecznym. Często są one ważniejsze niż potencjalna korzyść wynikająca z przeprowadzki – tym między innymi należy tłumaczyć niechęć ludzi w ostatniej fazie cyklu życia do opuszczania mieszkań w centrum miasta, które to mieszkania z wielu względów funkcjonalnych nie są dostosowane do ich obecnych potrzeb. Dlatego część gospodarstw domowych przy zmianie miejsca zamieszkania wybiera lokalizacje bliskie obecnej – czynnik ten jest tym ważniejszy, im większy jest kapitał społeczny wypracowany przez okres życia w dotychczasowym mieszkaniu.

Płeć. Warto jednak wskazać, że oprócz typowych determinant – jak dochody czy faza cyklu życia – niektórzy badacze wskazali inne czynniki wpływające na mobilność na rynku mieszkaniowym. Wyniki badań genderowych prowadzonych w Stanach Zjednoczonych pokazały, że w określonych sytuacjach znaczenie ma płeć decydującego. Kobiety w podeszłym wieku wykazują mniejszą skłonność do zmiany mieszkania niż mężczyźni w tym samym wieku. Jest kilka wytłumaczeń tego faktu [Megbolugbe, Sa-Aadu, Shilling 1999]:

- może to wynikać z różnicy w dochodach, jak również z tego, że wdowy są narażone na większe wydatki finansowe,
- przywiązanie kobiet do rodzinnego domu, w którym wychowały dzieci, jest większe niż u mężczyzn,
- niechęć do zmiany może być również spowodowana więzami przyjacielskimi oraz rodzinnymi, wytworzonymi w miejscu stałego zamieszkania, mogącymi mieć inną intensywność w zależności od płci.

LTV. Ciekawy kierunek badań dotyczących mobilności mieszkaniowej związany jest z analizą wahań cen na rynku nieruchomości. Spadek czy też wzrost cen nieruchomości wpływają bezpośrednio na sytuację kredytową (wzrost lub też spadek wskaźnika LTV – ang. *loan to value*) gospodarstw domowych, które nabyły nieruchomość, wspomagając się kredytem hipotecznym. Jak wskazują amerykańskie badania [Chan 2001; Engelhardt 2003], zmiana sytuacji kredytowej właściciela zadłużonej nieruchomości na skutek zmiany wskaźnika LTV wpływa na jego decyzję o zmianie (lub nie) dotychczasowego miejsca zamieszkania. Wydaje się, że w kontekście ostatnich zawirowań na rynkach walutowych (zwłaszcza kształtowania się kursu franka szwajcarskiego) istnieje potrzeba badań dotyczących wahań kursów walutowych, ich wpływu na zmianę wskaźnika LTV, a w konsekwencji na mobilność mieszkaniową polskich gospodarstw domowych.

Jak widać z zaprezentowanego przeglądu badań, mobilność mieszkaniowa gospodarstw domowych zależy od bardzo wielu czynników, które często są ze sobą powiązane i podlegają wzajemnym interakcjom. Sprawia to, że analizy koncentrują-

ce się wokół mobilności mieszkaniowej nie należą do najłatwiejszych. Należy zauważyć, że naturalną konsekwencją decyzji o zmianie miejsca zamieszkania jest wybór lokalizacji nowego lokum.

4. Wybór lokalizacji przyszłego mieszkania

Rozważania dotyczące zróżnicowania i segmentacji metropolitarnych rynków mieszkaniowych prowadzą do wniosku, że lokalny rynek mieszkaniowy można postrzegać jako zagnieżdżoną strukturę, w której rynek dzieli się na poszczególne subryniki na podstawie kryterium lokalizacyjnego, a następnie w obrębie poszczególnych subrynków wyróżnia się segmenty na podstawie cech jakościowych mieszkań. Proces poszukiwania ma więc charakter sekwencyjny i hierarchiczny. Podobną konceptualizację rynku mieszkaniowego można znaleźć m.in. w pracy Straszhaima [1974].

Przestrzenne zróżnicowanie lokalnego rynku mieszkaniowego powoduje, iż podstawowym wymiarem decyzji stojącej przed gospodarstwem domowym jest kwestia wyboru lokalizacji. Poszukujący dodatkowo uwzględniają jakościowe cechy mieszkań, w praktyce ograniczając poszukiwania do określonego segmentu rynku mieszkaniowego (np. dwupokojowych mieszkań w określonej dzielnicy). Jeśli poszukiwanie nie powiedzie się, proces rozpoczyna się od nowa. Literatura przedmiotu wskazuje na kilka powodów takiego mechanizmu postępowania [Tu, Goldfinch 1996]:

- Pierwszym powodem są koszty związane z poszukiwaniem mieszkania. Przemieszczanie się oznacza nie tylko wyższe koszty komunikacyjne, ale także koszty alternatywne związane z poświęcanym na przemieszczanie się czasem.
- Potencjalny nabywca ma preferencje ograniczające jego poszukiwania do konkretnych pod względem topografii obszarów miasta. Może to być związane z bliskością rodziny lub znajomych, łatwym dojazdem do pracy itd.
- Wskazywane wcześniej ograniczenia finansowe mogą zawęzić obszar poszukiwań do ściśle określonej lokalizacji, która w większości dużych miast jest podstawowym czynnikiem wpływającym na cenę mieszkania.

Badania decyzji lokalizacyjnych w metropoliach prowadzone były na różnych płaszczyznach. Nie wszystkie motywy migracji wewnątrz miasta zostały rozpoznane. Co więcej – zmiany społeczne powodują, że niektóre z wcześniej odkrytych wzorów mobilności przestrzennej tracą na aktualności [Michelson 1977]. Warto jednak wymienić najważniejsze spośród czynników decydujących o wyborze lokalizacji w obrębie lokalnego rynku mieszkaniowego.

Kapitał ekonomiczny. Według oficjalnych statystyk w Stanach Zjednoczonych ubogie rodziny częściej mieszkają w centrach miast niż na przedmieściach. Za Glaeserem i współautorami można wskazać, że według danych z 2000 roku w Stanach Zjednoczonych aż 19% populacji zamieszkującej centra głównych miast żyło poniżej progu ubóstwa, podczas gdy w przypadku przedmieść było to jedynie 7,5% populacji [Glaeser, Kahn, Rappaport 2008]. Wydaje się, że podczas gdy miasta zdają

się przyciągać biednych, prowadząc często do powstawania gett, ludzie majątni często przeprowadzają się na przedmieścia. Najpopularniejsza hipoteza tłumacząca koncentrację ludzi biednych w miastach wywodzi się z teorii zagospodarowania przestrzeni miejskiej (ang. *urban land use theory*). Według niej wzrost zamożności zwiększa zapotrzebowanie na ziemię, a kupowana jest ona tam, gdzie jest jej dużo, przez co jest tania. W efekcie następuje rozrost dzielnic mieszkaniowych na przedmieściach, a są one zamieszkiwane przez ludzi tworzących gospodarstwa o stosunkowo dobrej sytuacji ekonomicznej. Istnieją jednak inne hipotezy, np. że głównym powodem przestrzennej koncentracji ubogiej ludności w miastach jest komunikacja miejska [Glaeser, Kahn, Rappaport 2008]. Niezależnie od tego, czy miasto ma charakter monocentryczny, czy policentryczny, komunikacja sprawia, że ludziom biednym (a więc tej kategorii dochodowej, która rzadziej posiada samochód) opłaca się mieszkać na terenie miasta, które ma rozwiniętą komunikację masową. Dla kontrastu inne badania sugerują, że wpływ cech gospodarstwa domowego, w tym również dochodu rozporządzalnego, ma umiarkowany wpływ na decyzję o lokalizacji przyszłego mieszkania [Bayoh, Irwin, Haab 2006]. Obserwacje amerykańskie odbiegają zresztą w tym zakresie od doświadczeń innych krajów rozwiniętych, zwłaszcza europejskich, gdzie uboższa ludność koncentruje się zwykle w blokowiskach na przedmieściach wielkich miast.

Status społeczny. Szczególnie w Stanach Zjednoczonych większość badaczy wskazuje na klasyfikującą rolę wartości nieruchomości. Efektem będzie skupianie się grup ludzi o podobnym statusie społeczno-materialnym w obrębie tych samych wspólnot sąsiedzkich. Dodatkowo, zgodnie z powyższymi założeniami, ludzie będą dążyć do mieszkania w sąsiedztwie, które będzie odpowiadać ich statusowi ekonomicznemu lub nawet go przekraczać. Badania prowadzone z pozycji nauk społecznych wskazywały, że czynniki ekonomiczne są zdecydowanie przecenianym czynnikiem decydującym o nabyciu danego mieszkania. Liczne studia statystyczne wskazywały znaczenie innych aspektów. Wyniki analiz wskazywały między innymi, że edukacyjny komponent statusu może mieć większe znaczenie niż wymiar ekonomiczny. Okazało się bowiem, że ludzi interesuje często, kim będą potencjalni sąsiedzi [Tilly 1961; Wheeler 1968]. Nie wszystkie prowadzone społeczne badania migracji mieszkaniowych przyjmowały optykę statusową. Na przykład Bell odrzuca koncepcję wzmacniającej status społeczny roli zmiany mieszkania. Wskazuje, że kluczowe znaczenie ma dla gospodarstwa obecność podobnych rodzin w docelowej lokalizacji. Oznacza to, że z jednej strony rodzina będzie chciała opuścić lokalizację, gdzie zwiększa się liczba sąsiadów znacząco niepodobnych do niej, z drugiej zaś będzie chciała zamieszkać w okolicy zamieszkaną przez ludzi do niej podobnych. Bell nazywa proces wyboru mieszkania autoselektywnym, ponieważ dokonując go, rodziny kupują mieszkania dostosowane do stylu życia i możliwości samorealizacji. W związku z dostosowaniami tego rodzaju przedmieścia były środowiskiem zgodnym z „rodzinnym” stylem życia, podczas gdy apartamenty w centrum miasta bar-

dziej odpowiadały takim stylom życia, jak „nastawiony na konsumpcję” czy „zorientowany na karierę”.

Relacje przestrzenne. Duże znaczenie z punktu widzenia wyborów mieszkaniowych ma dostępność komunikacyjna (mierzona np. czasem dojazdu do kluczowych, niezbędnych w codziennym życiu miejsc: pracy, sklepów, terenów rekreacyjnych). Dostępność do miejsca pracy jest jednym z najważniejszych czynników lokalizacyjnych. Badania popytu mieszkaniowego pokazują, że czas dojazdu do pracy jest jednym z najważniejszych kryteriów przy wyborze lokalu mieszkalnego [Straszheim 1973]. Tezę o racjonalnym charakterze decyzji mieszkaniowych oraz ich związku z miejscem i typem pracy potwierdzają też późniejsze badania [O'Regan, Quigley 2006]. Większość pracowników jest skłonna podejmować jedynie relatywnie krótkie podróże do pracy, aczkolwiek indywidualne preferencje w tym zakresie mogą być zróżnicowane. Trzeba także pamiętać, że dostępność jest również wypadkową odległością do innych usług – sklepów, miejsc rekreacji, szkół, placówek kulturalnych – co jako pierwsi opisali Hoyt i Badgley [1939]. Obserwowany w ostatnich latach postęp w dziedzinie komunikacji masowej oraz infrastruktury drogowej (co dla przeciętnego pracującego obywatela oznacza sprawne dostanie się do pracy oraz szybki powrót do domu) doprowadził do zmniejszenia się znaczenia tego czynnika. Należy jednak wskazać, że relacje przestrzenne z całą pewnością będą mieć większe znaczenie w wypadku gorzej rozwiniętej sieci komunikacyjnej. Nie należy ich lekceważyć również w Polsce – gdzie brak postępów w rozbudowie infrastruktury drogowej jest bardziej dotkliwy.

Styl życia. Badania Wernera [2002], odwołującego się do koncepcji habitusu Bourdieu, wskazują, że wielkość oraz kompozycja kapitału jednostki będzie determinowała wiele jej wyborów, przyczyniając się do formowania jej stylu życia (a wśród możliwości wymienić można np. styl rodzinny, styl związany z realizacją pasji, styl imprezowy). W tych ramach teoretycznych preferencje mieszkaniowe są efektem łącznego oddziaływania cyklu życia, kapitału ekonomiczno-społecznego oraz stylu życia [Werner 2002]. Przekonanie o eksplanacyjnej wartości stylu życia dla wyjaśnienia wyborów mieszkaniowych było podzielane również przez innych badaczy. Duński badacz Aerø [2000] używa społeczno-kulturowego podejścia Bourdieu (zapożyczając np. pojęcie habitusu) na potrzeby stadium wyborów mieszkaniowych dokonanych przez około 300 tys. mieszkańców Aarhus. Statystyczna analiza pokazała, że tradycje rodzinne, sytuacja życiowa i indywidualny gust pomagają w zrozumieniu preferencji ujawnianych przy wyborze lokum.

Segregacja rasowa. Na wybór mieszkania może wpływać również rasa. Badania przeprowadzone w wybranych miastach amerykańskich pokazały, że preferencje mieszkaniowe osób rasy białej i czarnej różnią się od siebie w istotny sposób [Farley 1996; Farley, Fielding, Krysan 1997] oraz że różnice te utrzymują się w długim okresie [Farley i in. 1977; Farley i in. 1993]. Analiza wykazała, że badani preferują mieszkanie w dzielnicach zdominowanych przez osoby o tym samym kolorze skóry (przy kontroli innych zmiennych demograficznych i statusowych). Autorzy wskaza-

li na niebezpieczne implikacje takich zachowań – utrwalanie segregacji rasowej oraz tworzenie się gett.

Jakość szkół. Obok innych względnie dobrze rozpoznanych w literaturze przedmiotu czynników wpływających na wybór lokalizacji mieszkania – tj. poszukiwania bezpieczniejszej oraz bardziej prestiżowej okolicy (tzw. ucieczka z getta, czyli zamiana zagrożonego przestępczością centrum miejskiego na względnie bezpieczne przedmieścia, zamieszkałe przez rodziny statystycznie zamożniejsze) znaczenie ma jakość szkół w okolicy mieszkania. Jest to zapewne związane z tym, że inwestycja w edukację dzieci jest uznawana za jeden podstawowych priorytetów gospodarstw domowych w Stanach Zjednoczonych. Nie bez znaczenia jest również zróżnicowany poziom szkół podstawowych. Wyniki badań zrealizowanych za pomocą warunkowego modelu logitowego (CL) wskazują, że jednoprocentowe polepszenie jakości szkół w sąsiedztwie zwiększa prawdopodobieństwo wyboru miejsca zamieszkania o prawie 4%. Opisana zależność będzie oczywiście podlegała zmianom w zależności od konkretnego, lokalnego rynku nieruchomości (Seo) [Bayoh, Irwin, Haab 2006].

5. Przestrzenne przekształcenia obszaru metropolitarne

Popyt mieszkaniowy w obrębie obszaru metropolitarne jest agregatem indywidualnych decyzji mieszkaniowych dokonywanych na poziomie gospodarstw domowych. Zagregowany wynik wielu indywidualnych decyzji mieszkaniowych wpływa na wiele aspektów związanych z rozwojem miejskim:

- **Komunikację miejską, zarówno masową, jak i indywidualną.** Ponieważ mobilność gospodarstw domowych w obrębie układu metropolitarne bezpośrednio przyczynia się do zmian zagęszczenia mieszkaniowego poszczególnych części całego układu, konieczne staje się dostosowanie przepustowości dróg do nowych potrzeb komunikacyjnych. Problemy komunikacyjne dotyczą zwykle nowych osiedli, zwłaszcza w okresach dobrej koniunktury budowlanej – ponieważ układ drogowy nie jest zwykle przystosowany do obsługi istotnie zwiększonej populacji osób dojeżdżających do pracy z nowego miejsca zamieszkania. W podobnym stopniu dotyczy to komunikacji masowej, która musi być dopasowana do zmieniających się potrzeb mieszkańców. Zapewnienie sprawnej komunikacji masowej jest trudnym zadaniem publicznym, zwłaszcza w przypadku przedmieść dużych metropolii, z powodu względnego rozproszenia zabudowy oraz dużych odległości, ale także obszarów miasta.
- **Tworzenie przestrzennego ładunku ekonomiczno-społecznego** – dzięki mechanizmom segregacji, filtracji oraz selekcji. W wyniku bezwładności procesów społecznych w dłuższej perspektywie zagregowany popyt mieszkaniowy może pociągnąć za sobą pauperyzację lub gentryfikację określonych obszarów miejskich, co z kolei może przyczynić się do ich degradacji lub rewitalizacji. Inspiracją badań Ortalo-Magné i Rady’ego [2008] była obserwacja dotycząca alokacji zasobu mieszkaniowego w Londynie – autorzy zauważyli, że ludzie o stosunkowo

niewysokich dochodach mieszkają w bardzo drogich lokalizacjach. Autorzy wykorzystują prosty model dynamiczny, zakładający istnienie homogenicznego zasobu mieszkaniowego w obrębie określonych lokalizacji oraz gospodarstw domowych o zróżnicowanych dochodach. Uwzględnienie upływu czasu jako dodatkowego czynnika pozwoliło autorom wykazać, że zróżnicowanie dochodowe w poszczególnych lokalizacjach może wynikać z momentu dokonania transakcji mieszkaniowej, zwłaszcza w sytuacji znacznej dynamiki cen (czyli może w szczególności dotyczyć dzielnic lub osiedli, które doświadczyły pozytywnego szoku popytowego i w konsekwencji gwałtownego wzrostu cen mieszkań). W literaturze obecne są również inne wyjaśnienia zróżnicowania dochodowego gospodarstw domowych w określonych co do lokalizacji subrynkach mieszkaniowych. Wcześniejsze badania wskazywały na zróżnicowanie dochodów w określonych lokalizacjach dostępem do miejsca pracy [Brueckner 1994], w innych podkreślano rolę zróżnicowania preferencji co do usług publicznych [Epple, Platt 1998]. Wyniki badań Nechyby [2000] sugerują związek zróżnicowania dochodowego w określonych lokalizacjach z niejednorodnością samego zasobu mieszkaniowego – innymi słowy: homogeniczny zasób mieszkaniowy (co do jakości oraz wieku) – powinien być zamieszkiwany przez względnie jednorodną co do dochodu społeczność lokalną.

- **Dostęp do szkół oraz innych dóbr publicznych**, takich jak tereny rekreacyjne, obiekty kulturalne. Popyt mieszkaniowy znajdujący swój realny wymiar w decyzjach o przeprowadzce oraz reakcji deweloperów, czyli w nowo zrealizowanych inwestycjach, generuje również problem dostępności do tzw. infrastruktury społecznej. Migracje ludzi młodych nie rozkładają się równomiernie w obszarze metropolitalnym, lecz zwykle koncentrują się w określonych lokalizacjach. Tym samym zwiększa się konkurencja w dostępie do okolicznych przedszkoli, szkół, parków, placów zabaw dla dzieci w określonych lokalizacjach, podczas gdy w mniej preferowanych dzielnicach dostęp jest dużo łatwiejszy. Dodatkowo w przypadku nowych inwestycji oraz na przedmieściach wielkich miast infrastruktura społeczna jest zwykle słabo rozwinięta.
- **Rozrost przestrzenny miast** (ang. *urban sprawl*), który jest nie tyle zjawiskiem powszechnym, ile wiążącym się z licznymi negatywnymi konsekwencjami. Wśród negatywnych następstw najczęściej podnoszone są kwestie ekonomiczne – rozrost miast prowadzi do utraty cennych terenów rolniczych oraz przyrodniczych, a także stwarza znaczne problemy komunikacyjne. Dodatkowo niska intensywność zabudowy utrudnia interakcje społeczne, co z kolei wpływa na styl życia mieszkańców. W efekcie rozrost miast prowadzi do redukcji kapitału społecznego oraz do negatywnych zewnętrznych efektów społecznych [Putnam 2000]. Jednak wyniki badań empirycznych przeprowadzonych przez Bruecknera i Largey [2008] pozwalają zakwestionować tezę Putnama o tym, że interakcje zanikają na przedmieściach. Autorzy dowodzą również, że interakcje społeczne mogą być utrudnione również na obszarach wysokiej intensywności zabudowy (ang. *downtown*), gdyż sprzyjają one anonimowości oraz powierzchowności kontaktów.

Każdy z wymienionych wyżej przejawów rozwoju miejskiego może być przedmiotem zainteresowania władz lokalnych, a także do pewnego stopnia podmiotów gospodarczych kreujących podaż na rynku nieruchomości (np. deweloperów). Z tej perspektywy badanie popytu mieszkaniowego wydaje się mieć, oprócz atrakcyjności z naukowego punktu widzenia, również walory praktyczne.

Warto także wskazać, że jedną z mało eksploatowanych w badaniach kwestii jest bez wątpienia problem nieelastycznej podaży mieszkań w określonych obszarach miasta. Jednym z nielicznych badań wpływu ograniczonej podaży na rzeczywiste wybory rynkowe jest praca de Palmy, Picard i Waddella [2007]. Jak wskazują ich badania, przesłankami tzw. lepkich cen (ang. *sticky prices*) na rynku mieszkaniowym – a więc sytuacji, w której cena z opóźnieniem reaguje na zmiany popytu i podaży – są m.in.:

- relatywnie wysokie koszty związane z transferem praw do nieruchomości,
- przywiązanie do przestrzennie zorganizowanych sieci społecznych,
- koszty poszukiwań mieszkania,
- asymetria informacji,
- preferowanie wycofania nieruchomości z rynku wobec możliwości poniesienia straty w wyniku jej sprzedaży,
- niewielka podaż mieszkań w określonych lokalizacjach, połączona z jej całkowitą nieelastycznością.

Co więcej, na wielu rynkach metropolitarnych istnieją takie segmenty, gdzie w dającej się przewidzieć przyszłości, niezależnie od koniunktury, wielkość podaży będzie mniejsza od wielkości popytu.

6. Zakończenie

W artykule dokonano krytycznej analizy dotychczasowych wyników badań popytu mieszkaniowego, prowadzonych głównie w Stanach Zjednoczonych. Wskazano na główne czynniki wpływające na mobilność mieszkaniową oraz wybór określonej lokalizacji przez gospodarstwa domowe.

Ze względu na inny kontekst urbanistyczny i społeczno-gospodarczy nie wszystkie wyniki można bezpośrednio odnieść do sytuacji mieszkaniowej oraz zmian na obszarach metropolitarnych w Polsce. W tym kontekście rysuje się możliwość realizacji podobnych badań na krajowym rynku mieszkaniowym, z uwzględnieniem jego specyfiki, i skonfrontowanie ich z doświadczeniami krajów Europy Zachodniej.

Analiza literatury przedmiotu pokazuje również, że popyt mieszkaniowy jest istotny dla niektórych zjawisk przestrzennych zachodzących w obszarach metropolitarnych. Odnosząc wyniki do kontekstu rynków mieszkaniowych w Polsce, należy zauważyć, że popyt mieszkaniowy ma szczególne znaczenie dla kształtowania systemu komunikacyjnego, ładu przestrzennego, dostępu do szkół i usług publicznych czy zjawiska rozrostu przestrzennego miasta. W wyniku chaotycznej działalności deweloperskiej w głównych miastach w Polsce problemy w wymienionych wyżej

obszarach nasilały się w ostatnich latach. Z uwagi na charakter rynku mieszkaniowego oraz sztywność podaży w obrębie wybranych segmentów może to powodować trwałe stany nierównowagi oraz stymulować powstawanie obszarów kryzysowych w obrębie struktury urbanizacyjnej.

Literatura

- Aerø T., *Residential Preferences, Choice of Housing and Lifestyle*, PhD, Aalborg University 2000.
- Bayoh I., Irwin E.G., Haab T., *Determinants of residential location choice: how important are local public goods in attracting homeowners to central city locations?*, „Journal of Regional Science” 2006, vol. 46.
- Bosanquet H., *People and houses*, „The Economic Journal” 1900, no. 10.
- Bourassa S.C. i in., *Defining housing submarkets*, „Journal of Housing Economics” 1999, no. 8.
- Brueckner J.K., *Tastes, skills, and local public goods*, „Journal of Urban Economics” 1994, no. 35.
- Brueckner J.K., Largey A.G., *Social interaction and urban sprawl*, „Journal of Urban Economics” 2008, no. 64.
- Chan S., *Spatial lock-in: Do falling house prices constrain residential mobility?*, „Journal of Urban Economics” 2001, no. 49.
- Chen Y., Rosenthal S.S., *Local amenities and life-cycle migration: Do people move for jobs or fun?*, „Journal of Urban Economics” 2008, no. 64.
- De Palma A., Picard N., Waddell P., *Discrete choice models with capacity constraints: An empirical analysis of the housing market of the greater Paris region*, „Journal of Urban Economics” 2007, no. 62.
- Epple D., Platt G.J., *Equilibrium and local redistribution in an urban economy when households differ in both preferences and incomes*, „Journal of Urban Economics” 1998, no. 43.
- Engelhardt G.V., *Nominal loss aversion, housing equity constraints, and household mobility: evidence from the United States*, „Journal of Urban Economics” 2003, no. 53.
- Farley R., *Racial differences in the search for housing: Do whites and blacks use the same techniques to find housing?*, Housing Policy Debate no. 7, 1996.
- Farley R., Fielding E., Krysan M., *The residential preferences of blacks and whites: A four metropolis analysis*, Housing Policy Debate no. 8, 1997.
- Farley R. i in., *Chocolate City, Vanilla Suburbs, will the trend toward racially separate communities continue?*, „Social Science Research” 1977, no. 7.
- Farley R. i in., *Continuing racial residential segregation in Detroit: ‘Chocolate City, Vanilla Suburbs’ revisited*, „Journal of Housing Research” 1993, no. 4.
- Glaeser E.L., Kahn M.E., Rappaport J., *Why do the poor live in cities. The role of public transportation*, „Journal of Urban Economics” 2008, no. 63.
- Goodman A.C., *Housing submarkets within urban areas: Definitions and evidence*, „Journal of Regional Science” 1981, no. 21.
- Hoyt H., Badgley D.L., *The Housing Demand of Workers in Manhattan New York*, Corlears Hook Group 1939.
- Kan K., *Residential mobility and social capital*, „Journal of Urban Economics” 2007, no. 61.
- MacLennan D., Munro M., Wood G., *Housing choice and the structure of the housing submarket*, [w:] B. Turner, L. Lundquist (red.), *Housing and Planning Research: Between State and Market*, Almqvist and Widesell International, Stockholm 1987.
- MacLennan D., Tu Y., *Economic perspectives on the structure of local housing systems*, „Housing Studies” 1996, no. 11.

- Maclennan D., Wood G., *Search adjustment in local housing markets*, [w:] W. Clark (red.), *Modelling Housing Market Search*, Croom Helm, London 1982.
- Megbolugbe I., Sa-Aadu J., Shilling J.D., *Elderly female-headed households and the decision to trade down*, „Journal of Housing Economics” 1999, no. 8.
- Megbolugbe I.F., Marks A.P., Schwartz M.B., *The economic theory of housing demand: A critical review*, „The Journal of Real Estate Research” 1991, no. 6.
- Michelson W.M., *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction* New York, Oxford University Press 1977.
- Muth R., *The demand for non-farm housing*, [w:] A. Harberger (red.), *The Demand for Durable Goods*, University of Chicago Press, Chicago 1960.
- Nechyba T.J., *Mobility, targeting, and private-school vouchers*, „American Economic Review” 2000, no. 90.
- O’Regan K., Quigley J., *Accessibility and economic opportunity*, Working Paper Series. Berkeley Program on Housing and Urban Policy 2006.
- Ortalo-Magné F., Rady S., *Heterogeneity within communities: A stochastic model with tenure choice*, „Journal of Urban Economics” 2008, no. 64.
- Putnam R.D., *Bowling alone: the collapse and revival of American community*, Simon & Schuster, New York 2000.
- Rosen S., *Hedonic prices and implicit markets: Product differentiation in pure competition*, „The Journal of Political Economy” 1974, vol. 82, no. 1.
- Seo Y., *Who cares about school quality? The role of school quality in homebuyers’ preference. School district choice, and willingness to pay*, Paper presented on American Real Estate Society Conference, Monterey, USA 2009.
- Schnare A.B., Struyk R.J., *Segmentation in urban housing markets*, „Journal of Urban Economics” 1976, no. 3.
- Straszheim M.R., *Estimation of the demand for urban housing services from household interview data*, „The Review of Economics and Statistics” 1973, no. 55.
- Straszheim M.R., *Hedonic estimation of housing market prices: A further comment*, „The Review of Economics and Statistics” 1974, no. 56.
- Tilly C., *Occupational rank and grade of residence in a metropolis*, „American Journal of Sociology” 1961, no. 67.
- Tu Y., *Segmentation, adjustment and disequilibrium*, [w:] T. O’Sullivan, K. Gibb (red.), *Housing Economics and Public Policy*, Blackwell Publishing, Oxford 2003.
- Tu Y., *The local housing sub-market structure and its properties*, „Urban Studies” 1997, no. 34.
- Tu Y., Goldfinch J., *A two-stage housing choice forecasting model*, „Urban Studies” 1996, no. 33.
- Weibull J.W., *A dynamic model of trade frictions and disequilibrium in the housing market*, „Scandinavian Journal of Economics” 1983, no. 85.
- Werner I., *Lifestyle and residential choice – differentiated demand for housing*, International Association for People-environment Studies Conference, La Coruna 2002.
- Wheeler J.O., *Residential location by occupational status*, „Urban Studies” 1968, no. 5.
- Wolpert J., *Migration as an adjustment to environmental stress*, „Journal of Social Issues” 1966, no. 22.

HOUSING DEMAND AND URBAN TRANSFORMATIONS – LITERATURE REVIEW

Summary: The article discusses housing demand. We focus on disequilibrium of a urban housing market and location derived segmentation. Based on literature review, we identify reasons behind housing mobility and housing location choice at household level. In the second

part of the article we focus on the interaction between housing demand of urban development patterns (especially spatial aspects of it). The main objective of this paper is to show the relationship between two major dimensions of individual housing demand: (i) mobility choice and (ii) location choice and spatial transformations within the metropolitan area. The article is a critical analysis of the literature. We attempt to identify the main factors affecting the demand for housing in a specific metropolitan area. Previous studies point to a number of factors affecting the residential mobility of households. The most important are: the life cycle, relative deprivation, social capital, gender and economic situation. Studies show that these factors are correlated and are subject to mutual interactions. Reflections on diversity and segmentation of metropolitan housing markets lead to the conclusion that the local housing market can be seen as a nested structure. Each metropolitan housing market is divided into submarkets – based on location and housing services quality. The housing search is therefore sequential and hierarchical in nature. Among the most important factors determining the household choice of location within the local housing market are: economic capital, social status, spatial relationships, lifestyle, racial segregation and the quality of schools. The synthesis of the results leads to the conclusion that the demand for housing is related to certain spatial phenomena occurring in metropolitan areas. We highlight four aspects in particular:

- communication system (mass transit, road system, parking in the city center),
- spatial order,
- access to schools and public services (excessive density of housing and inadequate social infrastructure),
- urban sprawl.

Due to the information asymmetry and inelastic supply in housing market subsegments it can cause persistent imbalances and emergence of deprived areas within the urban structure.

Key words: housing, demand, urban structure.