

STRESZCZENIE

Rozprawa poświęcona jest analizie zależności pomiędzy jakością środowiska miejskiego, w szczególności jakością powietrza, a funkcjonowaniem rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Jakość środowiska stanowi istotny element warunków życia w dużych aglomeracjach i może wpływać nie tylko na dobrostan mieszkańców, lecz również na decyzje ekonomiczne gospodarstw domowych. Rynek nieruchomości mieszkaniowych, ze względu na silne powiązanie z lokalizacją i cechami otoczenia, stanowi szczególnie adekwatny obszar badania oddziaływania czynników środowiskowych na procesy rynkowe.

Celem rozprawy była empiryczna ocena wpływu zmian poziomu stężeń zanieczyszczeń powietrza na funkcjonowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych. Analiza obejmowała zarówno poziom cen transakcyjnych mieszkań, jak i liczbę zawieranych transakcji na rynku pierwotnym i wtórnym. Badanie przeprowadzono w trzech aglomeracjach Polski, tj. Gdańsku, Krakowie i Warszawie charakteryzujących się wysokimi cenami nieruchomości mieszkaniowych, a jednocześnie odmiennymi uwarunkowaniami środowiskowymi. Zakres czasowy analiz obejmował lata 2010–2022, co pozwoliło na identyfikację zależności w długim horyzoncie czasowym.

Podstawy teoretyczne pracy odwołują się do klasycznych zależności popytowo-podażowych funkcjonujących na rynku nieruchomości, rozszerzonych o perspektywę ekonomii środowiskowej, ekonomii ekologicznej oraz koncepcję zrównoważonego rozwoju. W części empirycznej zastosowano sekwencyjne podejście badawcze obejmujące analizę skupień, analizę składowych głównych oraz uogólnione modele regresji (GRM). Tak skonstruowany aparat badawczy umożliwił identyfikację złożonych relacji pomiędzy zanieczyszczeniami powietrza a poziomem cen oraz aktywnością transakcyjną na rynku mieszkaniowym, w tym interakcji oraz zróżnicowania reakcji pomiędzy segmentami rynku.

Uzyskane wyniki potwierdziły istnienie zależności pomiędzy czynnikami środowiskowymi a funkcjonowaniem rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jednocześnie wykazano, że charakter tego oddziaływania nie jest jednorodny i różni się pomiędzy analizowanymi aglomeracjami oraz segmentami rynku. W Gdańsku wpływ jakości powietrza widoczny był przede wszystkim w zmianach liczby transakcji, przy braku istotnego przełożenia na poziom cen mieszkań. W Krakowie zanieczyszczenia powietrza oddziaływały zarówno na ceny, jak i na wolumen obrotu, przy szczególnym znaczeniu stężeń NO_2 . W Warszawie zidentyfikowano najbardziej złożony układ zależności, obejmujący zarówno reakcje cenowe, jak i zmiany liczby zawieranych transakcji.

Na podstawie wyników badań wyróżniono trzy mechanizmy oddziaływania jakości powietrza na rynek nieruchomości mieszkaniowych: ekonomiczny, związany z odzwierciedleniem warunków środowiskowych w poziomie cen mieszkań; urbanistyczny, w którym poziomy zanieczyszczeń mogą pośrednio odzwierciedlać cechy lokalizacji oraz intensywność funkcji miejskich oraz behawioralny, odnoszący się do sposobu postrzegania jakości środowiska przez uczestników rynku. Weryfikacja hipotez badawczych potwierdziła znaczenie czynników środowiskowych w kształtowaniu cen i aktywności transakcyjnej, przy czym skala i charakter tych zależności różniły się pomiędzy badanymi aglomeracjami.

Rozprawa wnosi wkład do badań nad funkcjonowaniem rynku nieruchomości poprzez połączenie perspektywy ekonomicznej i środowiskowej w analizie procesów rynkowych. Zastosowane podejście metodyczne stanowi rozszerzenie tradycyjnych badań opartych na modelach hedonicznych, umożliwiając identyfikację bardziej złożonych i nieliniowych zależności pomiędzy czynnikami środowiskowymi a rynkiem nieruchomości mieszkaniowych. Uzyskane wyniki wskazują również na znaczenie jakości środowiska jako czynnika różnicującego lokalne rynki mieszkaniowe, co może mieć istotne implikacje dla polityki miejskiej i planowania przestrzennego.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości mieszkaniowych, jakość środowiska miejskiego, jakość powietrza, zanieczyszczenia powietrza, ceny transakcyjne mieszkań, aktywność transakcyjna, ekonomia środowiskowa, ekonomia ekologiczna, zrównoważony rozwój, modele regresji uogólnione (GRM), analiza składowych głównych (PCA), analiza skupień.