Streszczenie pracy w języku polskim

Tytuł pracy: Lokalna polityka mieszkaniowa na przykładzie miast na prawach powiatu województwa śląskiego w latach 2004 - 2021

Imię i nazwisko: Magdalena Bożena Rączka

Kraków, 29 października 2025

Praca stanowi analizę lokalnej polityki mieszkaniowej i koncentruje się na ustaleniu różnic między postawami poszczególnych jednostek samorządu terytorialnego oraz wyjaśnieniu ich uwarunkowań i przesłanek. Dysertacja wypełnia istotną lukę badawczą, wynikającą z braku kompleksowych analiz porównawczych polityk mieszkaniowych gmin, zwłaszcza w kontekście instytucjonalno-politycznym oraz braku propozycji typologii stosowanych działań. Przyjęte ujęcie, inspirowane postulatami Jorisa Hoekstry, koncentruje się na traktowaniu poprawy sytuacji mieszkaniowej danego miasta przede wszystkim jako podstawowym celu prowadzonej polityki, definiowanej jako próba odpowiedzi na problemy mieszkaniowe i oczekiwania obywateli w kontekście realiów rynku nieruchomości. Analiza objęła relacje między stanem mieszkalnictwa, kształtowanym przez mechanizmy rynkowe i dziedzictwo poprzedniej epoki, a deklarowanymi i wdrażanymi przez miasta działaniami z zakresu polityki mieszkaniowej oraz zagospodarowania przestrzennego.

Celem pracy było omówienie zróżnicowania lokalnych polityk publicznych. W tym celu sformułowano trzy kluczowe pytania badawcze, dotyczące różnic w sytuacji mieszkaniowej miast i czynników ją kształtujących, zróżnicowania w oficjalnie deklarowanych politykach mieszkaniowych oraz sposobu, w jaki kształtuje się współpraca lub konflikty pomiędzy podstawowymi aktorami polityki, takimi jak władze miasta, deweloperzy i aktywne grupy obywateli.

Badaniem objęto wszystkie dziewiętnaście miast na prawach powiatu województwa śląskiego. Wybór tego regionu motywowany był skupieniem blisko jednej trzeciej wszystkich polskich miast na prawach powiatu na tym terenie, a także ich zróżnicowanym dziedzictwem historycznym i transformacyjnym, do którego zaliczono przynależność do trzech zaborów, odmienne fale industrializacji oraz zróżnicowany przebieg transformacji po 1989 r.. Drugą przesłanką wyboru tej grupy miast był fakt, iż status miasta na prawach powiatu oznacza pełną możliwość koordynacji polityki zagospodarowania przestrzennego i polityki mieszkaniowej, które to kompetencje w innych przypadkach podzielone są między władze gminne i powiatowe.

Ramy czasowe pracy obejmują lata 2004–2021. Punkt wyjściowy to akcesja Polski do Unii Europejskiej, jako moment istotnie zmieniający kontekst większości polityk publicznych, a zarazem kończący okres polskiej transformacji.

W prowadzonych badaniach zastosowano metody mieszane (ilościowe i jakościowe). W ich

toku przeprowadzono analizę danych statystycznych dotyczących sytuacji mieszkaniowej miast, analizę lokalnego rynku nieruchomości oraz treść 105 samorządowych dokumentów programowych za pomocą narzędzia MAXQDA należącym do rodziny programów CAQDAS (Computer-Assisted Qualitative Data Analysis).

Wyniki wskazują, że najważniejsze różnice w sytuacji mieszkaniowej miast wynikają z ich atrakcyjności ekonomicznej, dostępności miejsc pracy oraz jakości zasobu mieszkaniowego. W miastach atrakcyjnych i o rozwiniętym rynku nieruchomości obserwuje się powstawanie tzw. koalicji rozwojowych, w których władze lokalne współdziałają z deweloperami, co pozwala na aktywne kształtowanie lokalnej polityki mieszkaniowej zorientowanej na rozwój i inwestycje. Z kolei, miasta borykające się z większymi problemami społecznymi i zaniedbaniami infrastrukturalnymi skupiają się na interwencjach ukierunkowanych na wsparcie zasobu komunalnego, rewitalizację i przeciwdziałanie wykluczeniu mieszkaniowemu.

Analiza dokumentów programowych pokazuje, że podejścia do polityki mieszkaniowej w badanych jednostkach różnią się również pod względem aktualności i perspektywy strategicznej, przy czym nowsze strategie podkreślają szerszy zakres adresatów polityki mieszkaniowej oraz integrację działań z innymi politykami miejskimi, takimi jak planowanie przestrzenne i rewitalizacja.

W ostatniej części badania wykorzystano koncepcję reżimów miejskich wprowadzoną na grunt polski przez Iwonę Sagan, co pozwoliło na analizę relacji między władzami lokalnymi a biznesem deweloperskim jako specjalnego modelu rozwojowego. Koncepcja reżimów miejskich okazuje się użytecznym narzędziem do interpretacji polityki tych miast, w których stabilność polityczna, aktywność gospodarcza i partnerstwo publiczno-prywatne sprzyjają tworzeniu trwałych mechanizmów rozwojowych.

Wnioski z badań sugerują też potrzebę dalszych badań nad lokalnymi politykami mieszkaniowymi w innych regionach kraju w szczególności porównanie polityk miast na prawach powiatu. Niniejsza praca wnosi wkład do rozwijającej się dyskusji na temat lokalnej polityki mieszkaniowej w Polsce, dając podstawy do bardziej świadomego i empirycznie ugruntowanego projektowania strategii mieszkalnictwa odpowiadających zróżnicowanym wyzwaniom współczesnych miast.