
SPIS TREŚCI

Wstęp	9
Rozdział 1. Rynek i jego zmiany jako przedmiot analizy mikroekonomicznej	13
1.1. Wprowadzenie	13
1.2. Rynek jako podlegający zmianom system gospodarczy	14
1.2.1. Pojęcie rynku	14
1.2.2. Formowanie i rozwój rynku (jako systemu)	17
1.3. Mikroekonomiczne aspekty transformacji systemowej	20
1.3.1. Powstawanie rynków w okresie transformacji ustrojowej	21
1.3.2. Formowanie się „dojrzałych” rynków	23
1.4. Podsumowanie	26
Rozdział 2. Modelowanie mechanizmów alokacji rynkowej	28
2.1. Wprowadzenie	28
2.2. Właściwości rynku	29
2.3. Cechy mieszkania jako towaru	33
2.3.1. Pojęcie dobra mieszkaniowego	33
2.3.2. Nieruchomość mieszkaniowa jako zasób i strumień	34
2.3.3. Konsumpcja dóbr mieszkaniowych	35
2.3.4. Cechy inwestycyjne dóbr mieszkaniowych	38
2.3.5. Dobro mieszkaniowe jako koszty właściwości	43
2.3.6. Produkcja usług mieszkaniowych w gospodarstwie domowym	48
2.3.7. Mieszkanie jako dobro prywatne	51
2.4. Neoklasyczne teorie rynków dóbr mieszkaniowych	54
2.4.1. Zastosowania koncepcji homogenicznych usług mieszkaniowych	55
2.4.2. Doskonały rynek w modelu hedonicznym	59
2.4.3. Niedoskonałości rynku a równowaga hedoniczna	67
2.5. Podsumowanie	77
Rozdział 3. Rozwój rynku w okresie transformacji – analiza neoklasyczna	78
3.1. Wprowadzenie	78

3.2. Polityka państwa w zakresie mieszkalnictwa	79
3.2.1. Paternalizm mieszkaniowy w gospodarce centralnie planowanej	81
3.2.2. Ograniczenie paternalizmu w gospodarce rynkowej	83
3.3. Wybór sposobu posiadania (<i>tenure choice</i>)	86
3.4. Wybór cech dóbr mieszkaniowych w koncepcji K. Lancastera	89
3.5. Popyt indywidualny na dobra mieszkaniowe w ujęciu G. Beckera	99
3.6. Ujawnione preferencje	103
3.7. Dostosowania oferentów w warunkach rynków hedonicznych	109
3.8. Podsumowanie	112
Rozdział 4. Rozwój rynku w okresie transformacji – analiza instytucjonalna.....	114
4.1. Wprowadzenie	114
4.2. Prawa własności i kontrakty	115
4.2.1. Prawa własności do mieszkania w systemie prawa polskiego.....	120
4.2.2. Rola państwa w koordynacji kontraktów na rynkach dóbr mieszkaniowych	122
4.2.3. Prawo do eksmisji i jego ograniczenia.....	126
4.3. Reguły pośrednictwa w obrocie nieruchomościami.....	129
4.4. Szczególne zabezpieczenia w transakcjach na rynku nieruchomości.....	134
4.4.1. Księgi wieczyste i hipoteka	134
4.4.2. Instytucje deweloperskie	136
4.5. Podsumowanie	139
Literatura.....	141
Spis rysunków	149
Spis tabel.....	151

WSTĘP

System centralnego planowania sprawiał, że obrót nieruchomościami mieszkaniowymi w krajach socjalistycznych odbywał się na marginesie gospodarki. Powstanie odpowiednich instytucji¹ ekonomicznych w krajach postsocjalistycznych uwolniło procesy wymiany rynkowej w odniesieniu do dóbr mieszkaniowych. Było to możliwe dzięki uznaniu tego, że własność prywatna jest najważniejszym warunkiem istnienia silnej motywacji do podejmowania racjonalnych działań gospodarczych. Należycie respektowane prawa własności są bowiem fundamentem każdej gospodarki rynkowej. Ich odrodzenie uwolniło procesy „wynurzania się”, a potem „dojrzewiania” [Jakubowski 2004] szeregu rynków, w tym – analizowanego w tej pracy – rynku nieruchomości mieszkaniowych. Złożoność tych procesów powoduje, że są one trudnym, ale zarazem interesującym przedmiotem analiz ekonomicznych.

Jak dotąd, tematyka nieruchomości mieszkaniowych była podejmowana przez polskich autorów w różnych kontekstach: makroekonomicznym [Łaszak 2004]; finansowo-inwestycyjnym [Bryx 2001], [Maciejasz-Świątkiewicz 2004]; prawnym [Bończak-Kucharczyk 2002; 2003]; społecznym [Uchman 1998], [Przymeński 2001], [*Przeszłość i przyszłość...* 2005], [Cesarski 2007], [*Bieda mieszkaniowa...* 2007] czy nieteoretycznym, dotyczącym realnego funkcjonowania rynku w całej jego szeregowości [*Rynek nieruchomości...* 2001].

Aspiracją autora, będącą przyczyną powstania tej pracy, była próba kompleksowego spojrzenia z perspektywy mikroekonomicznej na złożony „świat” rynku dóbr mieszkaniowych (a co za tym idzie, spięcia pewną klamrą różnych teoretycznych koncepcji ów „świat” opisujących). Celem autora było przede wszystkim przedstawienie i – choć częściowe – wyjaśnienie, z wykorzystaniem narzędzi teoretycznych, specyficznych procesów rynkowych, które pojawiły się w Polsce (i innych krajach postsocjalistycznych) w okresie transformacji systemowej. Intencja przedstawienia narzędzi mikroekonomicznej analizy rynku nieruchomości mieszkaniowych wynika też z głębokiego przekonania autora o tym, że jeśli pewne procesy gospodarcze

¹ Instytucja to zespół utrwalonych reguł obyczajowych czy norm prawnych wyznaczających organizację jakiejś dziedziny życia społecznego – por. [*Nowy słownik...* 2003]. Pojęcie instytucji ekonomicznej jest często mylone z pojęciem organizacji. Za D.C. Northem można wskazać, że instytucje ekonomiczne to normy, reguły i regulacje wyznaczające i ograniczające zachowania człowieka gospodarującego – por. [North 2000, s. 7-10].

ważne dla dobrobytu społecznego² mają być efektywnie poprawiane (normatywnie w skutkach czy regulatywnie w funkcjonowaniu), to najpierw należy je dobrze opisać, wyjaśnić i zrozumieć. Jak się wydaje, w Polsce po roku 1989 polityka mieszkaniowa stawiała się czasem narzędziem propagandy wyborczej w rękach aktorów sceny politycznej, czego konsekwencją było, bardzo często nieuzasadnione, manipulowanie przy mechanizmach rynkowych. Z tego powodu w niektórych kwestiach praca ta będzie się odnosić do normatywnych zagadnień omawianej problematyki, choć głównym założeniem autora jest analiza zjawisk ekonomicznych w ujęciu pozytywnym.

Wydaje się nieprawdziwe twierdzenie, że w Polsce potrzeby mieszkaniowe są nieodpowiednio zaspokojone³. Badania deklarowanej sytuacji gospodarstw domowych w Polsce⁴ pokazują raczej coś dokładnie odwrotnego (por. też [Milewska 2001], [Pawlak 2001; 2001a]). Wskazuje się, że średnia jakość mieszkań jest relatywnie niska⁵, ale wszelkie paternalistyczne działania skierowane na podniesienie ich jakości powodują – jak pokazują badania naukowe (zob. rozdział 2, punkt 2.4.3) – większe zagrożenie problemem bezdomności, którego usuwanie powinno być ważnym, bo konstytucyjnym, celem działań państwa. Prowadzone w ostatnim dwudziestolecu programy paternalistycznego wspomaganie potrzeb mieszkaniowych w istocie słabo się przyczyniły – zdaniem autora – do osiągnięcia najważniejszego celu polityki ekonomicznej w zakresie mieszkalnictwa, a mianowicie nie dostarczyły gminom wystarczających zasobów i narzędzi służących zapobieganiu bezdomności. „Za sprawę żenującą należy [...] uznać brak noclegowni, domów opieki społecznej oraz najtańszego budownictwa socjalnego dla ludzi najślabszych ekonomicznie oraz nieprzystosowanych społecznie, tym bardziej że potrzebne środki stanowiły niewielki ułamek rocznych wydatków państwa na wspieranie sektora [mieszkaniowego], w tym dotowanie najbogatych” [Łaszak 2004, s. 241].

Podstawowym celem pracy było ukazanie zmian rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce zachodzących w okresie transformacji systemowej. W rozdziale 1 pokazano ogólnie, czym są rynki, jaka jest ich rola i jak przebiegają ich zmiany w transformowanych gospodarkach. W rozdziale 2 przedstawiono modele teoretyczne, opisujące i wyjaśniające funkcjonowanie

² Mieszkalnictwo jest ważnym działem gospodarki narodowej, zarówno z perspektywy ogólnej jakości życia obywateli, jak i ze względu na istotny udział budownictwa mieszkaniowego w tworzeniu PKB.

³ „Obecna sytuacja mieszkaniowa Polski, jak pokazują porównania międzynarodowe, nie odbiega od osiągniętego poziomu rozwoju oraz związanego z nim poziomu zaspokojenia potrzeb” [Łaszak 2004, s. 186].

⁴ Wyniki badań CBOS przeprowadzonych w 2000 r. – por. [Chmielewski 2001].

⁵ Znaczna część mieszkań (ok. 33%) znajduje się w budynkach wybudowanych 50 i więcej lat temu [Łaszak 2004, s. 189].

rynku nieruchomości mieszkaniowych. W rozdziale 3 spróbowano pokazać – poprzez dokonanie predykcji, a następnie ich empiryczne potwierdzenie – że zmiany badanego rynku w sferze realnej mają charakter rozwoju. Natomiast zmiany struktury instytucjonalnej rynku – omówione w rozdziale 4 – wydają się przebiegać w kierunku większej efektywności badanego systemu, choć bywają i takie, które można chyba uznać za „kroki wstecz” w tym zakresie.

Państwo oparte na demokracji i alokacji rynkowej jest najlepszym znanym „Pareto-optimalizującym” systemem gospodarczym⁶. Dokonująca się w naszym kraju głęboka przebudowa systemu polityczno-gospodarczego zakończy się wtedy, gdy dojdzie do powszechnej społecznej akceptacji konieczności istnienia konkurencji politycznej (ścierania się poglądów politycznych) i swobody działania wolnych rynków, ze wszystkimi ich wadami i zaletami (np. ludzie, którzy tracą pracę, nie będą winić za to systemu i negować konieczności istnienia rynku pracy). Jak stwierdza A. Przeworski, „demokracja jest skonsolidowana, gdy w danych warunkach ekonomiczno-politycznych [...] system instytucji staje się »jedyną grą w mieście«, gdy nikt nie potrafi sobie wyobrazić działania poza kręgiem demokratycznych instytucji, gdy jedyne, co ci, którzy przegrywają, chcą zrobić, to spróbować się raz jeszcze, w ramach tych samych instytucji, w których właśnie przegrali” [Przeworski 1991, s. 26].

⁶ Choć niekoniecznie najlepszym możliwym. Z pewnością światowy kryzys finansowy i gospodarczy, który pojawił się na świecie w końcu pierwszej dekady XXI wieku, zainspiruje szereg rozważań politycznych i ekonomicznych dotyczących pożądanego kształtu ustroju państw będących częścią „globalnej wioski”.