
Nieruchomości jako wyznacznik trendów rozwoju regionalnego i globalnego

Elżbieta Mączyńska

STRESZCZENIE

Nieruchomości z definicji cechuje nieprzemieszczalność i trwałość. W przeciwieństwie do tego globalizujący się w coraz większym stopniu świat jest coraz bardziej „wędrujący” i ewoluuje w kierunku „gospodarki nietrwałości” [Kołodko 2008]. Natomiast nieruchomości i inwestowanie w nie z natury wymagają dłuższej perspektywy. Stąd też jednym z ważnych wyzwań we współczesnej gospodarce jest racjonalne, efektywne godzenie tych przeciwstawnych trendów.

Polityka rozwoju sektora nieruchomości powinna być zintegrowana z długofalowym, strategicznym kształtowaniem rozwoju regionu i kraju oraz z długookresowymi planami jego przestrzennego zagospodarowania.

Odnotowywany w Polsce niedostatek polityki strategicznej negatywnie wpływa na efektywność rozwoju sektora nieruchomości.

Wprowadzenie

Nieruchomości z definicji cechuje nieprzemieszczalność i trwałość. W przeciwieństwie do tego globalizujący się w coraz większym stopniu świat jest coraz bardziej „wędrujący” i ewoluuje w kierunku „gospodarki nietrwałości” [Kołodko 2008]. Powstaje zatem pytanie, czy i w jakim stopniu najbardziej trwałe zasoby, jakim są nieruchomości, podlegać będzie nowym trendom w gospodarce, w tym przede wszystkim niebywałej dynamizacji przemian, zwłaszcza technologicznym, ale także społecznym. Przemiany te sprawiają, że przeszłość staje się nader szybko tak nieporównywalnie różna od teraźniejszości, że wykorzystywanie analiz retrospektywnych staje się coraz bardziej trudne, a zarazem problematyczne dla kształtowania teraźniejszości, a tym bardziej przyszłości. Natomiast nieruchomości i inwestowanie w nie z natury wymaga dłuższej perspektywy. Stąd też jednym z ważnych wyzwań we współczesnej gospodarce jest racjonalne i efektywne godzenie tych przeciwstawnych trendów. I tej właśnie problematyki dotyczy ten artykuł.

Nieruchomości a gospodarka globalna

Sektor nieruchomości to sektor silnie rzutujący na całą gospodarkę. Korzystna sytuacja na rynku nieruchomości w sposób zmnożony przekłada się na korzyści dla całej gospodarki, ale zarazem kryzys na tym rynku z reguły szybko i ze zwielokrotnioną siłą przenosi się na całą gospodarkę. Choć bezpośredni udział sektora nieruchomości w tworzeniu PKB nie przekracza kilku procent, to – jak dowodzi praktyka krajowa i zagraniczna – dysfunkcjonalność tego sektora multiplikacyjnie negatywnie rzutuje na gospodarkę nie tylko krajo-

wą, ale i globalną. Dowodzą tego chociażby ostatnie doświadczenia wynikające z kryzysu na rynku nieruchomości w USA. Także doświadczenia wielu innych krajów potwierdzają, że choć rynek nieruchomości bezpośrednio nie stanowi wiodącego czynnika kreowania PKB, to jednak siła oddziaływania tego segmentu na inne działy gospodarki okazuje się być spektakularnie duża. Potwierdza to historia i cechy wszystkich światowych kryzysów, począwszy od wielkiego kryzysu okresu międzywojennego poprzez kryzysy, jakich doświadczyła gospodarka wielu krajów w ostatnim dwudziestolecu.

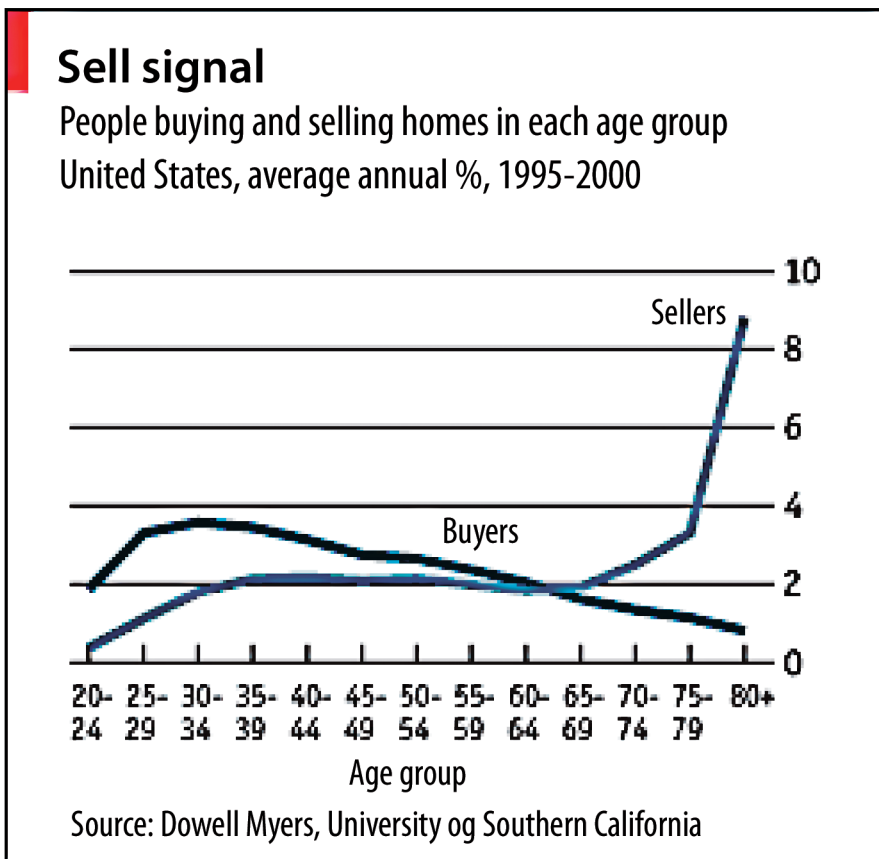
To jak silnie rynek nieruchomości i jego kryzysy rzutują na całą gospodarkę i funkcjonowanie przedsiębiorstw, ilustruje m.in. opinia doradcy ekonomicznego byłego prezydenta USA Billa Clintona, R. Wescytta, który oszacował pod koniec 2006 roku, że aż 64 % wzrostu gospodarczego i 80% wzrostu zatrudnienia USA w latach 2001-2005 było spowodowane rynkiem nieruchomości (choć jego udział w PKB wynosi jedynie 5 %) [Piech 2007]. Wskazuje to, że koniunktura na rynku nieruchomości jest kołem napędowym gospodarki, jednak zarazem kryzys na tym rynku może prowadzić do głębokich zapaści i wstrząsów w gospodarce oraz dramatycznego pogarszania się jej kondycji, w tym kondycji przedsiębiorstw, a także gospodarstw domowych. Dlatego też wycena nieruchomości jest kwestią tyleż złożoną, co i newralgiczną.

Dowodów na silne związki sektora nieruchomości z innymi dziedzinami życia gospodarczego i społecznego jest wiele. Głównym są powiązania sektora nieruchomości z polityką monetarną. Praktyka dowodzi, że choć wszystkie współczesne kryzysy w gospodarce miały podłoże w kryzysach na rynku nieruchomości, to cechą wspólną i wspólnym podłożem tych kryzysów była zbyt luźna polityka kredytowa banków centralnych, czego następstwem był wzrost cen nieruchomości i przewartościowania na rynku papierów wartościowych. W wyniku tego rynek wymusza korektę, czyli proces odwrotny, tj. proces spadku cen nieruchomości i indeksów giełdowych, co pociąga za sobą kryzys w całej gospodarce. Potwierdza to austriacka teoria cykli koniunkturalnych, wiążąca cykliczność na rynku nieruchomości i w gospodarce z polityką stopy procentowej i działalnością banków centralnych. W bardzo ostrej formie przedstawił to też m.in. Jeffrey Sachs, uznając, że *amerykański kryzys w znacznym stopniu zawdzięczamy właśnie FED oraz życzeniowemu myśleniu administracji Busha. Jednym z głównych winowajców był sam Alan Greenspan, który pozostawił swemu następcy Benowi Bernanke straszliwą schedę* [Sachs 2008].

Dowodem ścisłych powiązań między sektorem nieruchomości a innymi dziedzinami jest wpływ polityki podatkowej na ten sektor. W Polsce znajduje to odzwierciedlenie w perturbacjach związanych z opodatkowaniem nieruchomości, w tym wciąż nierozwiązany problem podatku katastralnego. Niewdrożenie takiego podatku stanowi barierę rozwoju sektora nieruchomości, w tym transakcji ukierunkowanych na doinwestowanie tego sektora. Obowiązujący obecnie podatek od nieruchomości, niezwiązany z ich wartością, nie sprzyja racjonalizacji gospodarki nimi, co z kolei przekłada się na dysfunkcjonalność rachunku ekonomicznego w skali globalnej.

Kolejnym przykładem są zależności między rynkiem nieruchomości a sytuacją demograficzną. Analizy dowodzą, że wychodzenie z kryzysu na rynku nieruchomości jest tym

bardziej trudne i długotrwałe, im większy udział w strukturze wiekowej ludności mają osoby starsze. Osoby takie znacznie częściej bowiem sprzedają aniżeli kupują nieruchomości. W wyniku tego rośnie ich podaż, która w sytuacji kryzysu nie znajduje zrównoważenia w popycie. Ilustruje to wykres potwierdzający, że jedną z barier wychodzenia z trwającego obecnie kryzysu na rynku nieruchomości w USA (zapoczątkowanym w 2005 roku) jest starzenie się Amerykanów [The Economist 2008a]. Zmniejszająca się w ostatnim okresie w wyniku kryzysu intensyfikacja tak charakterystycznego do niedawna dla USA zjawiska drenażu mózgow (the brain drain) i zarobkowej migracji do tego kraju dodatkowo pogłębia ten niekorzystny dla rynku nieruchomości trend [The Economist 2008b].



Ofiarami kryzysów na rynku nieruchomości są w pierwszym rzędzie instytucje i przedsiębiorstwa najbardziej powiązane z rynkiem nieruchomości i rynkiem kapitałowym: banki, towarzystwa ubezpieczeniowe, fundusze inwestycyjne, przedsiębiorstwa budowlane, w tym firmy deweloperskie. Kryzysy w tych przedsiębiorstwach pociągają następnie kryzysy u ich kooperantów. Pojawia się zglobalizowany efekt „kryzysowego domina”. Rozwój rozmaitych

innowacji finansowych i oferowanych na zglobalizowanym, sieciowo powiązanim rynku pieniężno-kapitałowym produktów sprawia, że choć nieruchomości stanowią z natury aktywa o charakterze lokalnym i nieprzemieszczalnym, zmiany na lokalnych rynkach nieruchomości nabierają wymiaru globalnego, znajdują odzwierciedlenie w skali globalnej.

Historia gospodarcza i analiza kryzysów dowodzi, że współcześnie pierwsze symptomy sytuacji kryzysowych pojawiają się właśnie na rynku nieruchomości i w budownictwie, a zarazem rynki te wychodzą z kryzysu jako ostatnie. Stąd też kryzysy na rynkach nieruchomości nierzadko trwają długo, np. zapoczątkowany w 1989 roku kryzys w Japonii trwał ok. 10 lat, a okres ten określany jest jako „stracona dekada”.

Ze względu na globalne następstwa zmian na rynkach nieruchomości rynek ten powinien być stale, starannie i szczegółowo monitorowany, z wykorzystaniem m.in. narzędzi i systemów wczesnego ostrzegania [por. m.in. Mączyńska, Zawadzki 2006; Mączyńska 2004; Mączyńska, Kuciński 2005]. Istotna jest przy tym rzetelność kontroli wiarygodności podmiotów i papierów wartościowych na rynku pieniężno-kapitałowym. W przypadku obecnego kryzysu na rynku USA kontrola ta okazała się zawodna. Największe agencje ratingowe Moody's, Fitch oraz Standard&Poor's błędnie oceniły (przewartościowały) zarówno wiarygodność kredytową osób zaciągających kredyty hipoteczne typu subprime, jak też wiarygodność obligacji zabezpieczonych hipoteką [*Financial Times* 2008].

Sektor nieruchomości – wymóg holizmu i interdyscyplinarności

Złożoność powiązań sektora nieruchomości z innymi sektorami gospodarki krajowej i globalnej wymaga wysoce interdyscyplinarnego podejścia w kształtowaniu rozwoju tego sektora. Jakakolwiek jednostronność w realizacji przedsięwzięć z tego obszaru narusza podstawowy wymóg współczesnego paradygmatu cywilizacyjnego, tj. wymóg zrównoważonego rozwoju. Niespełnienie tego wymogu w sferze inwestowania w nieruchomości sprawia, że inwestycje takie umożliwiają jedynie krótkotrwałe, częściowe rozwiązanie bieżących problemów społecznych i gospodarczych, ale zarazem zwiększają ryzyko pojawiania się po pewnym czasie nowych, z reguły trudniejszych do rozwiązania, bo odłożonych w czasie, problemów. Zatem sektor nieruchomości wymaga zintegrowania z długookresowym programowaniem strategicznym rozwoju kraju, z uwzględnieniem kwestii ekonomicznych, społecznych, ekologicznych i przestrzennych. Niezbędne jest tu zatem podejście i interdyscyplinarne, i holistyczne (te dwa pojęcia nie są bowiem tożsame). Nieracjonalne wybory w tym obszarze prowadzić mogą m.in. do marginalizowania aspektów ekologicznych i społecznych, a w konsekwencji do ich dramatycznego narastania, czego przejawem jest np. zjawisko slumsów w wielu wielkich aglomeracjach (ale nie tylko).

Sektor nieruchomości powinien zatem stanowić integralną część polityki gospodarczej, ale rozumianej całościowo, w tym m.in. polityki przestrzennej, polityki rozwoju infrastruktury, polityki ochrony dziedzictwa narodowego, polityki społecznej i polityki ekologicznej. Niestety, w Polsce tak się nie dzieje, co wynika z wielu przyczyn, w tym m.in. takich jak zmarginalizowanie kwestii strategicznego programowania rozwoju kraju, jego podporządk-

kowanie bieżącym potrzebom, które nabierają znaczenia priorytetowego. Miało to i ma nadal rozmaite negatywne konsekwencje dla rozwoju Polski, ale obecnie następstwa zaniedbań w nieruchomościach przejawiają się ze szczególną ostrością ze względu na dokonujące się w Polsce jednocześnie 3 głębokie przełomy: przełom ustrojowy, cywilizacyjny i integracyjny. Kształtowanie rozwoju sektora nieruchomości wymaga uwzględnienia następstw wszystkich tych przełomów, co stwarza warunki na identyfikację głównych zagrożeń i szans rozwiązywania problemów nie tylko gospodarczych, ale i ekologicznych oraz społecznych.

Jedną z zasadniczych barier efektywnego rozwoju sektora nieruchomości jest niedostosowanie zasad polityki gospodarczej i ustroju gospodarczego do wymogów nowego paradygmatu cywilizacyjnego, cywilizacji bazującej na wiedzy i informacji, cywilizacji gospodarki wirtualnej, skrajnie różnej od industrialnej poprzedniczki. Świadczy o tym chociażby podejście w polityce gospodarczej do rozwoju miast i migracji.

Stratedzy polityczni przeważnie nie są skłonni pogodzić się z rozwojem ośrodków miejskich i starają się mu zapobiegać, ograniczając migrację. Tego typu strategie polityczne są nieefektywne i powodują redukcję mieszkań dla ubogich, sprzyjając tym samym powstawaniu slumsów. Choć poszczególne kraje różnią się między sobą, rozwój obszarów miejskich jest w większym stopniu rezultatem naturalnego wzrostu niż migracji. Migracja ma w istocie pozytywny wpływ na miasta [Raport UNFa].

Choć genetyczne niejako podłoże kryzysów w gospodarce i na rynku nieruchomości łączy się z typową dla gospodarki rynkowej cechą cykliczności i występowaniem cykli koniunkturalnych, to obecnie koronną przyczyną sytuacji kryzysowych jest dokonujący się obecnie w skali światowej przełom cywilizacyjny, wyrażający się w wygasaniu cywilizacji przemysłowej i przechodzeniu do nowego modelu gospodarki, gospodarki zwiirtualizowanej (z „sieciovą władzą” i „usieciovieniem demokracji”), „wikinomii” mającej w znacznej mierze cechy „gospodarki nietrwałości”, co już samo w sobie może stanowić zarodek kryzysu. O sukcesie decyduje umiejętność konkurowania o przyszłość, a kryzysy i upadłości części mają podłoże w nieumiejętności dostosowania się do wymogów przyszłości. Historia gospodarcza potwierdza, że kryzysowe sytuacje w gospodarce na rynku nieruchomości nasilają się w warunkach głębokich przełomów cywilizacyjnych [Tapscott, Williams 2008].

Na naszych oczach kurczy się cywilizacja industrialna, ustępując miejsca innej, nowej, ciągle niedodefiniowanej [por. Mączyńska 2007]. Przemiany te przynoszą nie tylko pożądane zmiany, ale także zmiany negatywne, przeważnie na większą skalę aniżeli można było oczekiwać. Niebawym postęp technologiczny i postęp w gospodarce w wielu krajach nie idzie, niestety, w parze z postępow społecznym i poprawą jakości życia, czego wyrazem jest m.in. narastanie ryzyka oraz niepewności. Najbardziej spektakularne tego przejawy to narastające w świecie bezrobocie i utrzymujące się obszary nędzy, slumsów (przy równoczesnej koncentracji bogactwa) i niewykorzystanych obiektów przemysłowych [por. Toffler 1996, 2003]. Choć nie do przecenienia jest pozytywna rola postępu technologicznego i nowych technologii w rozwiązywaniu tych trudnych problemów, to zarazem coraz wyraźniej ujawniają się „mroczne strony nowych technologii”, w tym np. umożliwiające genetyczne modyfikacje natury oraz związane z wykorzystywaniem internetu w celach przestępczych. Oceny dokonujących się przemian coraz częściej są ambiwalentne. Niekiedy są one drastycznie prze-

ciwstawne i ostre, mimo świadomości, że głębokim przemianom pożądanym i pozytywnym najczęściej towarzyszą także elementy destrukcji. Zawsze tak się dzieje, gdy „stare zastępuje, wypycha nowe”.

Analiza narastających trudności w przeciwdziałaniu niekorzystnym zjawiskom społeczno-gospodarczym oraz nieskuteczność konwencjonalnych rozwiązań, skłania do hipotezy, że i przyczyny tego są niekonwencjonalne, mające właśnie podłoże w przełomowych przemianach cywilizacyjnych. Tymczasem zarówno politycy, jak i menedżerowie usiłują rozwiązywać występujące problemy, nie uwzględniając w dostatecznym stopniu (świadomie lub nieświadomie) nowoczesnych trendów i wymogów gospodarki, trendów wynikających z przełomu cywilizacyjnego.

Gwałtowność przemian sprawia, że gospodarka nabiera cech „gospodarki nietrwałości”. Nietrwałe są zawody, stanowiska pracy i pozycje w hierarchii menedżerskiej. Ponadnarodowym fuzjom i przejęciom towarzyszy powstanie nowej grupy zatrudnionych – „korporacyjnych nomadów”, „korporacyjnych cyganów”.

Wszystko, co się obecnie dzieje w życiu publicznym i prywatnym – a nawet tym najbardziej osobistym – z wyjątkiem może kilku dziedzin nauki, jest prowizoryczne [Toffler 2002, 88 i nast.].

Na rynku nieruchomości, ale zarazem na rynku pracy pojawiają się także inne trendy zmieniające funkcjonowanie sektora nieruchomości i całej gospodarki. Wymienić tu można m.in. *crowdsourcing* (konsument, nabywca usług staje się zarazem samodzielnym ich wykonawcą, co szczególnie jaskrawo uwidacznia się na przykładzie bankowości internetowej, ale procesy te obejmuje także inne rodzaje działalności, np. projektowania, usług architektonicznych, medycznych i innych) czy rozwój systemów pracy czasowej itp. Dobrze już znany i od lat rozwijany *time-sharing* to zaledwie w przypadku nieruchomości czubek góry lodowej.

Przedstawione trendy wskazują zarazem na problemy w kształtowaniu rozwoju nieruchomości, w tym miast i ich funkcjonowaniu oraz zagospodarowywaniu obiektów poprzemysłowych. Przeważająca część tych problemów to problemy społeczne (bezrobocie, migracje, zdrowotność, transport, komunikacja i in.). Wylaniają się tu zarazem kwestie wyboru modelu ustroju gospodarczego. Jest to istotne, tym bardziej że globalizacja sprawia, iż zmieniają się obszary i kompetencje decyzyjne [Toffler 1989]. Zmieniają się zarazem relacje między jednostkami władzy centralnej i lokalnej, w tym samorządowej.

Ustrój gospodarczy. „Błędy na górze”

Pojawiające się pod wpływem przełomu cywilizacyjnego rysy na tradycyjnych, dostosowanych do cywilizacji industrialnej rozwiązaniach skłaniają do refleksji nad modelem ustroju gospodarczego. Zmiana ustroju oznacza zarazem zmianę władzy na różnych szczeblach, w tym lokalnym i ponadnarodowym.

Znaczenie rozwiązań ustrojowych i modelu rządów dla funkcjonowania sektora nieruchomości, w tym całych miast, bardzo obrazowo odzwierciedla sentencja zawarta w opublikowanym w *The Economist* raporcie specjalnym na temat funkcjonowania miast i artykule pod symptomatycznym tytułem *Błędy na górze: Not all happy cities resemble one another*,

but each unhappy city is at least partly unhappy for a single reason: misgovernment. The quality of government, local and national, is the most important factor, apart from the economy, in the success (of a city) [The Economist 2007].

Jakość rządów jest istotna, tym bardziej że w świecie biznesu i polityki toczy się ostra walka o władzę, o utrzymanie jej obszarów, wyznaczanych wszakże przez przemijającą cywilizację industrialną. Jej materialny wizerunek w zderzeniu z wizerunkiem nowoczesnej, ale często dla wielu ludzi niezrozumiałej, gospodarki zwirtualizowanej wciąż wydaje się atrakcyjny. Zwolennicy cywilizacji industrialnej wskazują na jej transparentność, niezastępowalność i żywotność (co jest określane jako jurny materializm). Konflikty między zwolennikami starej i nowej cywilizacji opóźniają przemiany. *Każdy kraj, który z rozmysłem wybiera drogę jurnego materializmu, skazuje sam siebie na rolę Bangladeszu dwudziestego pierwszego stulecia [Toffler 1996].*

W warunkach nowego paradygmatu rozwojowego zmiany ulegają stosunki własności, co wynika z faktu, że rozstrzygające znaczenie ma, nie jak w klasycznym kapitalizmie własność środków produkcji, a kapitał intelektualny. Dlatego też, kluczową kategorią staje się „dostęp” (*access*) do wiedzy i informacji, czego przeciwieństwem jest „wykluczenie”. *Dlatego też, najmdirzejsze kraje i miasta na świecie nie tylko starają się swoim mieszkańcom najszybszy dostęp do internetu, ale także za jak najmniejszą cenę w najodleglejszych miejscach [Friedmann 2006, 358].* Szczególnie groźne i brzemiennie w skutki jest bowiem wykluczenie informacyjne, informacyjny analfabetyzm. Niektóre kraje, w tym Szwecja, uznają dopuszczenie do takiego wykluczenia za naruszenie podstawowych zasad demokracji, porządku demokratycznego, a tym samym jego zagrożenie. Dlatego też intensyfikują działania zapobiegające temu.

O konieczności uwzględniania wpływu przemian cywilizacyjnych na kształt ustroju gospodarczego i infrastruktury gospodarki przekonują doświadczenia wielu krajów. Niespójności między przemianami cywilizacyjnymi a rozwiązaniami ustrojowymi prowadzą do patologii w funkcjonowaniu gospodarki, w tym degradacji całych obszarów i patologii w relacjach społecznych. Nierzadko towarzyszy temu gigantyczny chaos instytucjonalny oraz nasilanie się zjawiska korupcji i aktywnego poszukiwania renty (*rent seeking*), czego następstwem jest zmniejszanie się dobrobytu (jałowa strata dobrobytu) i zwiększanie cen¹. *Dawne państwo o wyraźnym centrum i hierarchicznie uporządkowanych, jednolitych logicznie procedurach już nie istnieje. Przekształciło się w państwo sieciowe (network state), z pajęczynami powiązań, wysnuwającymi się często poza nominalne granice i ciężącymi ku zewnętrznym ośrodkom dyspozycji [Staniszki 2003, 17].* Obecnie konkurują między sobą nie tylko przedsiębiorstwa, ale i państwa, przede wszystkim poprzez system kształtowania regulacji gospodarki, regulacji prawnych, rynku pracy i infrastruktury informacyjnej.

Niedostosowanie w polityce społeczno-gospodarczej rozwiązań systemowych do wyzwań współczesności owocuje wieloma zjawiskami negatywnymi, w tym m.in. szeroko opisywanymi w literaturze syndromami „tragedii wspólnego pastwiska”². Niestety, syndromy

¹ Pisze o tym m.in. S. Sztaba [2004].

² Jest to zidentyfikowany przez G. Hardina [1968, 1243-1248] mechanizm nadużywania dóbr i usług społecznych, darmowych. W każdym społeczeństwie znajdują się ludzie, którzy na takie gminne pastwisko wygnają tyle swych krów,

„tragedii wspólnego pastwiska” występują nierzadko w polityce, w tym w sektorze nieruchomości, w polityce przestrzennej i rozwoju miast. W takich warunkach interes społeczny odsuwany jest na dalszy plan, na rzecz interesów wąskich grup polityków czy rozmaitych lobbies.

Nieprawidłowości rozwojowe, charakterystyczne współcześnie dla wielu wysoko rozwiniętych krajów europejskich, są spowodowane w znacznym stopniu przez błędy polityki gospodarczej [Kloten 1997, 106]. Bardzo sugestywnie przedstawia to U. Beck: *Unii Europejskiej znosimy granice wewnętrzne, ale też rozpaczliwie umacniamy granice zewnętrzne. Próbujemy odzielić się od świata, by zapewnić sobie bezpieczeństwo i chronić nasz rynek – zwłaszcza rynek pracy. Jedno i drugie jest śmieszne* (podkr. – autorki). *Prawdziwe niebezpieczeństwa bez trudu przenikają granice. A jeżeli Hindus, Rosjanin lub Chińczyk bardzo chce się dostać na nasz rynek pracy, może to przecież zrobić przez Internet* [Polityka 2005, 7].

Nowa postindustrialna cywilizacja wymaga umacniania i wspierania mobilności, kreatywności i indywidualizmu, a tym samym uznawania nie tylko typowych dla ustrojów demokratycznych „racji większości”, ale i „racji mniejszości”, co zmniejsza ryzyko wykluczenia społecznego i umożliwia pełniejsze wykorzystanie potencjału społecznego (wszakże wszystko sprowadza się do nas jako jednostek ludzkich) [Sachs 2006]. Stanowi to podstawę rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, co zarazem wymaga podziału obszarów decyzji, z uwzględnieniem ich podziału na decyzje lokale, krajowe i ponadnarodowe. Zdaniem A. i H. Tofflerów, *przeniesienie decyzji na szczebel wyższy od państwa narodowego nie tylko otwiera możliwość skutecznego uporania się z problemami, które należą współcześnie do najtrudniejszych i najbardziej zapalnych, ale zarazem odciąża zablokowane centra państwowe* [Toffler 1996, 222]³.

Sektor nieruchomości a niepewność i kultura myślenia strategicznego

W wyniku dokonujących się pod wpływem bezprecedensowej dynamiki postępu technologicznego i innowacji, gospodarka światowa staje się coraz mniej stabilna, coraz bardziej „przemieszczalna”, a kolejne fale innowacji prowadzą nie tylko do pożądanej „kreatywnej rekonstrukcji” czy destrukcji twórczej, lecz także destrukcji przynoszącej nieodwracalne bądź trudno odwracalne, dalekosiężne skutki społeczne, gospodarcze, ekologiczne i przestrzenne, radykalnie zmieniające sytuację i warunki bytowania ludzi, przedsiębiorstw, instytucji i krajów. Stojące przed ekonomistami niezbywalne zadanie kształtowania przyszłości gospodarczej jest tym bardziej trudne, że ekonomia to nauka społeczna, a zatem nauka, w której nigdy nie ma uniwersalnej pewności i żaden, nawet najlepszy ekonomista nie może takiej pewności zagwarantować. Zarazem kształtowanie przyszłości zawsze, przynajmniej częściowo, związane jest z tzw. ścieżką zależności, zależności od przeszłości i „genetycznych”, społeczno-ekonomicznych i przestrzennych uwarunkowań.

że nieuchronnie zamienia je w nieużytek. Przykładów takich darmowych pastwisk jest mnóstwo, wśród najnowszych wymienić można internet, przy wszystkich jego zaletach jest to narzędzie, które może być nadużywane w sposób społecznie szkodliwy.

³ Autorzy ci wskazują, że polityczna decentralizacja sama przez się nie gwarantuje demokracji: możliwe są przypadki bardzo dokuczliwej tyranii lokalnej, a lokalni politycy bywają o wiele bardziej skorumpowani niż ich odpowiednicy na niwie państwowej.

Czy zatem w obecnych warunkach w ogóle możliwe jest racjonalne kształtowanie rozwoju sektora nieruchomości? Czy możliwe jest przejście od rozwoju „zależnego od ścieżki” do kreowania nowej ścieżki rozwoju? Czy i w jakim stopniu ekonomiści odpowiedzialni są za kształtowanie tego sektora i czy mogą kształtować ją tak, by ustrzec ludzi przed niepożądanymi, trwale destrukcyjnymi zjawiskami, a zarazem, by w sposób kontrolowany wykorzystywać nieustanne i coraz silniejsze „fale innowacji” dla kreatywnej, efektywnej ich transformacji?

Odpowiedź na tego typu, w przeważającej mierze otwarte pytania jest tym bardziej istotna, że rosnąca niepewność jest jedną z szybko nasilających się w ostatnich latach cech bytowania społecznego i gospodarczego. Coraz częściej miasta, przedsiębiorstwa, kraje i całe regiony gospodarki globalnej zaskakiwane są przez nieoczekiwane sploty wydarzeń oraz negatywne, trudne do przewidzenia i opanowania zjawiska społeczne, gospodarcze, ekologiczne, w tym klimatyczne i inne [por. Toffler 2003, 1996].

Wszystko to wskazuje na konieczność pogłębionej refleksji na temat kreatywności i destrukcji w gospodarce [Mączyńska 2007, 297-320]. Obecnie wyraźnie zwiększa się rola refleksji strategicznej, a konieczność jej jest paradoksalnie tym większa, im większa jest niepewność i im większe są zagrożenia nieprawidłowościami rozwojowymi [Raport UNFa, 1]. Następstwa braku długookresowej strategii gospodarczego rozwoju kraju mogą być dotkliwe tym bardziej, że krótkofalowość sprzyja populizmowi, a ten z kolei nie sprzyja myśleniu strategicznemu.

Skoro niekwestionowaną cechą współczesnych czasów jest narastająca niepewność i zmienność, to w takich warunkach nie pozostaje nic innego, jak uznać błąd za stan naturalny, bo paradoksalnie rosną wówczas szanse na minimalizowanie błędów. *Nie da się stworzyć sensownej ekonomii abstrahującej od nieprzewidywalności ludzkich reakcji na sygnały, informacje, polecenia, bodźce*⁴. Zatem konieczność dysponowania długookresowymi strategiami jest tym większa, im większa jest niepewność działania i ryzyko popełnienia błędów.

Podkreśla to R. Frydman: *Zaproponowaliśmy nowy sposób budowania modeli ekonomicznych, żeby przekonać wspólnotę ekonomistów, że już nie ma sensu udawać, iż mogą odkryć coś, co z natury rzeczy jest nie do odkrycia, i że nie warto już wierzyć w kolejne tworzone i ogłaszane modele, które muszą zawodzić. Nikt dziś nie chce iść w stronę, która z założenia nigdy nie da poczucia pewności. Ale w naukach społecznych – a ekonomia jest nauką społeczną – nigdy nie ma pewności. Kto szuka uniwersalnej pewności, ten z natury rzeczy skazany jest na porażkę. Nawet najwybitniejsi eksperci nie uwolnią nas od niepewności* [Polityka 2008, 3].

Dlatego też niezbędne jest uwzględnianie czynnika niepewności jako nieodłącznego elementu kształtowania systemów i strategii gospodarczych. W warunkach niepewności strategie długofalowe stają się tym bardziej niezbędne, chociażby po to, żeby identyfikować przyczyny odchylenia od założeń i uwzględniać je w decyzjach gospodarczych (bieżących i strategicznych). Jest to szczególnie ważne w kształtowaniu sektora nieruchomości. Następstwa decyzji inwestycyjnych w tym sektorze mają bowiem z definicji długofalowe następstwa.

⁴ *Ekonomia niepewności. Z Romanem Frydmanem o tym, dlaczego ekonomiści wciąż się mylą, rozmawia Jacek Żakowski* [Polityka 2008, 3].

Zwraca na to uwagę m.in. P. Drewe, powołując się na J. Bindé: *Wiek XX był wiekiem aroganckich przewidywań, które niemal zawsze zawodziły. Wiek XXI będzie wiekiem niepewności, a zatem i badań prospektywnych* [Drewe 2008; Bindé 2002, 28-29].

Bezprecedensowy dynamizm współczesnych przemian w gospodarce globalnej sprawia, że ukształtowały się 2 podstawowe „szkoły” w podejściu do kwestii strategicznych. W pierwszej wychodzi się z założenia, że skoro rzeczywistość się tak gwałtownie i dynamicznie zmienia, to opracowywanie strategii w zasadzie pozbawione jest sensu. Według drugiej „szkoły”, przeciwnie: podejście strategiczne jest tym bardziej niezbędne, im bardziej dynamiczne są zmiany.

Zmieniający się burzliwie świat i zmiany pojęciowe w końcu 20. i początkach 21. wieku są tak głębokie, że wymagają też zupełnie nowego spojrzenia w przyszłość, a więc nowej futurologii. Wprawdzie samo pojęcie futurologii zostało zakwestionowane przez tezy o końcu historii oraz doktrynę neoliberalną, ale jasne jest dzisiaj, że doktryna ta straciła swe znaczenie po rewolucji informacyjnej, na początku nowej epoki różnorodnie zwanej: społeczeństwem usługowym, poprzemysłowym, informacyjnym, sieciowym, gospodarką opartą na wiedzy czy cywilizacją wiedzy. Twierdzenia, że nie można, zatem nie należy przewidywać przyszłości, mają więc charakter ahistoryczny, są wyrazem określonej ideologii (niech rynek sam zdecyduje o przyszłości bez jakiegokolwiek przewidywania, bo przewidywanie poddaje w wątpliwość nadrzędną rolę wolnego rynku) w istocie wypaczającej doświadczenia historyczne człowieka. A w epoce po rewolucji informacyjnej, kiedy wszystko płynie i wszystko się może zdarzyć, prognozowanie przyszłości jest na pewno trudniejsze, ale też bardziej potrzebne, zwłaszcza, jeśli rozumiane jest jako konstruowanie przyszłości [Wierzbicki, b.d.]. Wymaga to jednak wnikliwego badania realiów i zmian w gospodarce.

Paradoksalnie jednak w epoce gospodarki opartej na wiedzy w gruncie rzeczy mamy do czynienia z ekonomią niedoskonałej wiedzy, wiedzy niepewnej (*Imperfecta Knowledge Economics*) [Frydman, Goldberg 2007]. W takich warunkach *niedoskonala jest prawda i nieprawdziwa pewność* [Polityka 2008, 3]. Ekonomia zaś jest nauką bazującą na badaniu pewnych regularności, prawidłowości. Jeśli natomiast czasy są burzliwe, to powstają trudności ze zidentyfikowaniem tych regularności, prawidłowości. Dlatego też niezbędna jest zmiana podejścia w naukach ekonomicznych. Obecnie modele, w tym matematyczne, zawodzą. Bazują bowiem na pewnych założeniach trwałych i prawidłowościach, zatem w warunkach gwałtownych przemian stają się mniej przydatne. W kształtowaniu strategii konieczne jest podejście holistyczne, z uwzględnieniem nie tylko kwestii ekonomicznych, ale także społecznych, ekologicznych i przestrzennych, bo przecież najlepsza nawet teoria ekonomii, ale bez uwzględnienia czynnika społecznego, człowieka, bez analizy zachowań ludzkich, nie może przynieść satysfakcjonujących efektów. Wskazuje to zarazem na kwestie wyboru i kształtowania modelu ustroju gospodarczego i jakości polityki gospodarczej i jej reguł. W warunkach *imperfect knowledge* polityka gospodarcza, model ustroju gospodarczego wymaga dostosowania do specyfiki uwarunkowań gospodarczych, albowiem reguły optymalne dla jednej gospodarki okazują się nieoptymalne dla innej. Noblista E. S. Phelps wskazuje,

że takie podejście stanowi jeden z ważnych walorów sformułowanego przez R. Frydmana i M.D. Goldebrag koncepcji *Imperfect Knowledge Economics*⁵.

W Polsce mamy do czynienia z niebezpiecznym zaniedbywaniem kwestii strategicznych i marginalizowaniem planowania strategicznego. Obecnie zatem w zasadzie nie istnieje centralna instytucja zajmująca się kwestiami strategicznego rozwoju kraju, co w warunkach, dokonujących się w skali światowej, burzliwych przemian, w warunkach „ekonomii niepewności” jest co najmniej niepokojące. Nie ma ośrodka badającego jakościowe regularności i trendy w przemianach gospodarczych, w przemianach świata i postępowaniu ludzi. *Narodowy Program Rozwoju* tylko w części rozwiązuje najważniejsze problemy, ukierunkowany jest bowiem przede wszystkim na planowanie absorpcji funduszy, jakie Polska otrzymuje z UE. Nie formułuje natomiast kompleksowo i dostatecznie jasno wieloletnich, ogólnokrajowych priorytetów ani nie tworzy rozwiązań generalnych problemów strategicznych. Istotne są tu m.in. takie zagadnienia, jak: przygotowanie gospodarki krajowej do dokonujących się w skali światowej procesów dezindustrializacji, miejsce i kierunki rozwoju poszczególnych dziedzin gospodarki w warunkach nowej nieindustrialnej cywilizacji i inne.

Brak podejścia strategicznego działa niekorzystnie na sektor nieruchomości i wpływa na poszerzanie się obszarów niepewności strategicznej.

W warunkach narastającej złożoności powiązań gospodarczych oraz w warunkach niepewności i trudności kształtowania długofalowych strategii rozwojowych nie do przecenienia jest debata nad przyszłością gospodarczą i społeczną w ujęciu krajowym i globalnym. Debata taka może stanowić cenne źródło kreatywności i inspiracji w kształtowaniu przyszłości i identyfikacji zagrożeń dla harmonijnego rozwoju. Potwierdza to m.in. przedstawiona przez B. Rončevića analiza historii krajów, którym udało się dokonać skoku rozwojowego (Irlandia, Finlandia). Analiza ta potwierdziła kluczowe znaczenie, jakie w sukcesie tych krajów odegrał dyskurs strategiczny. *Dyskurs ten – w każdym z przypadków specyficzny – umożliwił aktywizację czynników i zasobów rozwojowych, które w wielu przypadkach były w tych krajach obecne od wielu dziesięcioleci, lecz w „uspięonej” formie. Dyskurs strategiczny, jako instrument tworzenia ścieżki rozwoju, może powstać i odnieść sukces tylko w określonych warunkach społeczno-kulturowych* [Rončević 2008, 191]. W literaturze przedmiotu wskazuje się tu na kapitał społeczny, który można potraktować jako katalizator umożliwiający upowszechnianie się kapitału ludzkiego i intelektualnego lub smar, ułatwiający zadzierzganianie się powiązań sieciowych między organizacjami i wspomagający pojawianie się instytucji pośredniczących, co wzmacnia synergii i stopień skoordynowania systemu społecznego. Wskazuje to na wagę dyskursu i wieloscenariuszowego planowania strategicznego. W działaniach strategicznych nie do podważenia jest analityczno- diagnostyczna ocena przeszłości jako źródła wiedzy przyszłościowej. Jednakże pierwszorzędną rangę ma debata nad przyszłością. Wielce pouczająca jest tu teza Jeana-Mariego Rousseau: „mniejsze znaczenie ma w tym kontekście natomiast omawianie przeszłości, ponieważ przeszłość nigdy nie może w pełni wyjaśnić

⁵ Another hallmark of the imperfect knowledge view is its qualification of fixed policy rules. The necessary point is that the optimum rule is not the same from one structure of the economy to another. As with the rest of macroeconomics, the issues have to be rethought in a way that makes the ever-imperfect knowledge of market participants and policymakers an integral part of the analysis – cytat ze wstępu E. S. Phelps'a do książki R. Frydmana i M.D. Goldberga [Frydman, Goldberg 2007, xiii].

ani chwili terażniejszej, ani przyszłego pejzażu społeczno-ekonomicznego, którego kształty wylaniają się w terażniejszości. Paradoksalnie więc to raczej przyszłość może bardziej przysłużyć się terażniejszości, gdy w jej kontekście będziemy postrzegać obecne status quo [Rousseau 2008, 104]. Analiza możliwych scenariuszy przyszłości umożliwi bowiem wczesne identyfikowanie szans i zagrożeń oraz potencjalnych, nowych ścieżek rozwoju, a tym samym może stanowić efektywne narzędzie modelowania struktur gospodarczych i wspomagania mechanizmów zwiększających odporność gospodarki na wstrząsy społeczno-ekonomiczne [Rousseau 2008, 104].

Niedocenianiu podejścia strategicznego i błędom w tym zakresie sprzyja niebywały dynamizm przemian, przyspieszona i pogłębiająca się globalizacja oraz zmiana paradygmatu cywilizacyjnego, wyrażającego się w postępującej na szybko. Towarzysząca temu obawa, strach przed utratą dotychczasowych pozycji w gospodarce oraz wszechobecna niepewność przyszłości może paraliżować kreatywne działania strategiczne i w konsekwencji umacniać „zależność od ścieżki”.

A główny kłopot z rozwojem zależnym od ścieżki polega na tym, że po pewnym czasie prowadzi on do zastoju. Świętym Gralem ekonomii byłby sposób rozwoju zarazem ciągły i nieustający [Galar 2008, 172]. Niezbędna jest tu alternatywna w stosunku do status quo wizja, a raczej wizje rozwojowe, wizje uwzględniające wielość rozwiązań i możliwości⁶. W odniesieniu do sektora nieruchomości wskazuje to zarazem na wagę gospodarki przestrzennej.

Sektor nieruchomości a gospodarka przestrzenna

W Polsce zaniedbaniom w kształtowaniu długookresowych strategii rozwojowych kraju towarzyszą zaniedbania w planowaniu przestrzennym. *Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju* (KPPZK) opracowana została w 2001 roku przez nieistniejące już Rządowe Centrum Studiów Strategicznych (Monitor Polski z 2001 r. Nr 26, poz. 432), a prace nad tym dokumentem rozpoczęły się jeszcze przed rokiem 1995. *Wprawdzie horyzont czasowy KPPZK wynosi teoretycznie 25 lat, ale faktycznie przedstawiła ona stan planowania dla 1999 roku (publikacja w 2001 roku nastąpiła bez bieżącej aktualizacji)*. *Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju nie uwzględnia zatem wielu uwarunkowań zaistniałych później, takich choćby jak uzyskanie przez Polskę członkostwa w Unii Europejskiej [KPPZK]*. W latach 2004-2005 w Rządowym Centrum Studiów Strategicznych podjęto próbę aktualizacji KPPZK. *Opracowana Zaktualizowana koncepcję przestrzennego zagospodarowania kraju (wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko do Zaktualizowanej koncepcji przestrzennego zagospo-*

⁶ Przed jednostronnością, „jedną drogą” przestrzega m.in. cytowany już Borut Rončević [2008, 181]: *Jednym z najważniejszych dylematów, od dawna obecnych w historii myśli społecznej i gospodarczej, jest pytanie, czy rozwój społeczno-gospodarczy jest wynikiem intencjonalnie podejmowanych decyzji, efektem ewolucji społeczeństw, czy też działania sił rynkowych. Pytanie to ma charakter uniwersalny, jednak odpowiedzi na nie wcale nie są uniwersalne. Nawet najlepsza analiza układu czynników społeczno-gospodarczych i programów działań publicznych przeprowadzona w przypadku jednego kraju, może okazać się zupełnie nieistotna w przypadku innego kraju. Należy zatem stwierdzić, że powyższy dylemat nie posiada jednego rozwiązania, a konkretne plany reform prorozwojowych mają szansę powodzenia w zasadzie wyłącznie w odniesieniu do konkretnej konstelacji czynników społeczno-gospodarczych i politycznych, z myślą o których je przygotowano. Próby automatycznego przenoszenia gotowych instytucjonalnych rozwiązań do innych środowisk są z reguły bardzo kosztowne i mogą prowadzić do chronicznego braku efektywności systemowej.*

wania kraju), została zaakceptowana przez Radę Ministrów 6 września 2005 roku i skierowana do Sejmu RP 19 października 2005 roku (druk sejmowy nr 4). Sejm nie podjął prac nad tym dokumentem i 9 października 2006 roku, na wniosek Ministra Rozwoju Regionalnego, Rada Ministrów postanowiła o wycofaniu z Sejmu RP projektu *Zaktualizowanej koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju*. Jednocześnie Rada Ministrów podjęła postanowienie o rozpoczęciu przez Ministerstwo Rozwoju Regionalnego prac nad nową koncepcją przestrzennego zagospodarowania kraju, zgodnie z zaproponowanym przez Ministra Rozwoju Regionalnego harmonogramem. Prace nad nowym dokumentem *Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2008-2033*.

Zarządzeniem Nr 10 Ministra Rozwoju Regionalnego 5 lipca 2007 roku powołany został Zespół Realizacyjny do opracowania *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju* jako organ pomocniczy Ministra Rozwoju Regionalnego, w sprawach określonych w art. 47 *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Niestety, w żadnym z wymienionych dokumentów nie ma dostatecznie wyraźnych odniesień do kwestii rewitalizacji miast. Określenie to nie pojawia się nawet w leksykonie, stanowiącym załącznik do *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju*. Regulacje rewitalizacji byłyby tym bardziej istotne, że Polska wskutek decyzji rządowych nie weszła do programu URBAN II. Był to, obejmujący lata 2000-2006, program pomocy bezzwrotnej ze strony Unii Europejskiej na rzecz rewitalizacji gospodarczej i społecznej miast Unii Europejskiej, liczących przynajmniej 100 000 mieszkańców. Program był w całości finansowany z Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego. Przeznaczono w tym programie 700 mln euro na realizację następujących zadań:

- renowacja budynków (cele: tworzenie możliwości zatrudnienia, integracja społeczności lokalnej i poprawa poziomu życia na obszarach miejskich z poszanowaniem zasad ochrony środowiska),
- inicjatywy lokalne tworzenia miejsc pracy związanych z kulturą, usługami dla ludności oraz ochroną środowiska (dodatkowy cel: zapewnienie równego dostępu do miejsc pracy),
- wprowadzanie programów edukacyjnych i szkoleń zawodowych dla ludzi odrzuconych i defaworyzowanych przez społeczeństwo,
- rozwój przyjaznych dla środowiska sieci komunikacji miejskiej,
- wdrażanie systemów zarządzania energią pozwalających na efektywniejsze jej wykorzystanie,
- promowanie wykorzystania technologii internetowych w życiu gospodarczym, społecznym i ochronie środowiska.

Polska w zasadzie nigdy nie opracowała polityki miejskiej, a pierwsze założenia opracował w 2005 roku Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, jednak nie zostały one przyjęte. W konsekwencji brak prawnego uregulowania rewitalizacji, mimo podejmowanych prób w tym zakresie od początku lat 90. W dodatku, mimo że Rada Ministrów i Sejm RP zaakceptowały potrzebę realizacji systematycznego monitorowania zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, to od 1995 roku do 2008 roku monitoring nie wy-

szedł poza łamy tekstu koncepcji i seminaryjnych dyskusji [Anusz, Bielecka, Ciolkosz, Kozubek 2008].

Zaniedbania w planowaniu strategicznym i przestrzennym tłumaczone są przez wielu analityków życia gospodarczego jako przejaw odreagowywania okresu socjalistycznej gospodarki planowej. Planowanie negatywnie kojarzyło się z poprzednim ustrojem. W wyniku tego nastąpił odwrót od planowania przestrzennego, w przeciwieństwie do UE, gdzie planowanie to było i jest rozwijane [BECK].

W Polsce kryzys planowania objawił się także w niechęci do stosowania zintegrowanego planowania, jako jedynej skutecznej metody pozwalającej na świadome i racjonalne gospodarowanie przestrzenią w celu powiększenia bogactwa narodu. Zrezygnowano więc z włączenia w system elementów ekonomiczno-społecznych z zagospodarowaniem przestrzennym, czego znamiona tkwią w utrzymującej się do dzisiaj strukturze administracji centralnej i kompetencjach poszczególnych ministrów. Posunięto się nawet do zanegowania wcześniejszych ustaleń planów zagospodarowania przestrzennego i w ten sposób przekreślono wiele praw nabytych, wiele przyjętych i zaaprobowanych społecznie ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu, a co najgorsze, państwo zrezygnowało z ważnego atrybutu towarzyszącego starym planom, jakim były rezerwy terenów przeznaczonych na cele inwestycji publicznych [Anusz, Bielecka, Ciolkosz, Kozubek 2008]. Analizy wskazują na negatywne tego skutki w życiu publicznym, m.in. takie jak:

- współczesne problemy z realizacją wielu zadań publicznych, w tym infrastruktury drogowej,
- słabości planowania zintegrowanego i braku koordynacji przestrzennej, w tym koordynacji pionowej i horyzontalnej,
- wydłużający się czas niezbędny do pokonania bariery dostępu do informacji, na podstawie których generowane są decyzje administracyjne, wymagane dla większości inwestycji oraz czas w procesie planistycznym.

Przyczyną słabości planowania zintegrowanego i braku koordynacji tkwią w słabościach regulacji prawnych. Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 roku, po nowelizacji związanej z powołaniem samorządowych województw, nie określała bowiem łącznego trybu opracowania strategii rozwoju województwa i planu zagospodarowania przestrzennego, a jedynie obligatoryjność opracowania obu dokumentów. Tendencje do dalszego liberalizowania relacji pomiędzy planowaniem społeczno-gospodarczym a przestrzennym można wyraźnie odczytać w zapisach ustawy zmienionej w 2003 roku. Tendencje te utrzymują się nadal poprzez nieuwzględnianie przestrzennych planów w regulacjach dotyczących budownictwa. Te cechy planowania przestrzennego, a raczej jego braku, stanowią zagrożenie dla efektywnej i zgodnej z celami społecznymi, holistycznie pojmowanej rewitalizacji miast. Nie może być ona zastępowana poprzez przedsięwzięcia czysto komercyjne, podporządkowane biznesowemu paradygmatowi inwestowania.

Wnioski

- Polityka rozwoju sektora nieruchomości powinna być zintegrowana z długofalowym, strategicznym kształtowaniem rozwoju regionu i kraju oraz z długookresowymi planami jego przestrzennego zagospodarowania. Taka integracja jest warunkiem efektywnego, trwałego rozwiązywania problemów społecznych, swego rodzaju węzłów gordyjskich XXI wieku, jakie wynikają z przemian cywilizacyjnych, przynoszących dezindustrializację i związane z nią nie tylko pozytywne, ale i negatywne następstwa, m.in. takie jak wykluczenie społeczne, cyfrowe i inne.
- Globalna gospodarka pozostaje jednak pod wpływem narastającej niepewności. W takich warunkach rośnie ranga podejścia strategicznego i systemów wczesnego ostrzegania planowania. Nierzadko jednak w polityce gospodarczej podejście takie jest marginalizowane. Dotyczy to także Polski.
- Odnotowywany w Polsce niedostatek polityki strategicznej negatywnie wpływa na efektywność rozwoju sektora nieruchomości.
- W warunkach niedostatku i barier podejścia strategicznego rośnie rola dyskursu ekonomicznego na ten temat. Dyskurs taki może stać się swego rodzaju narzędziem wczesnego ostrzegania przed zagrożeniami i potencjalną destrukcją w gospodarce i rozmaitymi dewiacjami społecznymi, a zarazem narzędziem umacniania pozytywnej synergii zmian.

Literatura:

Anusz S., Bielecka E., Ciolkosz A., Kozubek E., *Monitoring zagospodarowania przestrzennego – rekomendacje dla KPZK*, Warszawa, czerwiec 2008 r.

BECK, http://www.nieruchomosci.beck.pl/index.php?cid=33&id=126&mod=m_aktualnosci, data pobrania: 14.06.2008.

Bindé J., 2002, *L'avenir du temps*, „Le monde DIPLOMATIQUE”, 2002, marzec, 28-29 (cyt. za P. Dreve).

Drewe P., 2008, *Koncepcje rozwoju miast i regionów miejskich w Europie*, (w:) Kuliński A. i in. (red.), *Problematyka Przyszłości Regionów. Piętnaście komentarzy. W poszukiwaniu nowego paradygmatu*, Warszawa.

Financial Times 2008, *Who rates the ratings agencies?*, „Financial Times”, 30.05.2008

Friedman T. L., 2006, *Świat jest płaski. Krótka historia XXI wieku*, Poznań.

Frydman R., Goldberg M. D., 2007, *Imperfect Knowledge Economics: Exchange Rates and Risk*, Princeton University Press.

Galar R., 2008, *Rozwój zależny od ścieżki i kreowanie ścieżek rozwoju w ujęciu adaptacyjnym, na przykładzie Nokii* (w:) A. Kukliński i in. (red.), *Problematyka przyszłości regionów, W poszukiwaniu nowego paradygmatu*, Warszawa.

Hardin G., 1968, *The Tragedy of the Commons*, „Science”, nr 162.

Kloten N., 1997, *Makroökonomische Stabilisierungspolitik – Erhards Positionen und Vorbehalte* (w:) Wünsche H. F. (red.), *Soziale Marktwirtschaft als historische Weichenstellung*, Bonn.

Kołodko G. W., 2008, *Wędrujący świat*, Warszawa.

KPZK, <http://www.mrr.gov.pl/Rozwoj+przestrzenny/Polska+polityka+przestrzenna/KPZK/>

Mączyńska E., 2004, *Raport specjalny. Systemy wczesnego ostrzegania*, „Nowe Życie Gospodarcze” 12.

Mączyńska E., Kuciński K., 2005, *Zagrożenie upadłością*, Warszawa.

Mączyńska E., 2007, *Czynniki kreatywności i destrukcji w gospodarce przełomu* (w:) B. Piontek, W. Piontek (red.), *Rozwój – godność człowieka – gospodarowanie – poszanowanie przyrody. Księga Pamiątkowa Prof. zw. dr. hab. Franciszka Piontka*, Warszawa.

Mączyńska E., Zawadzki M., 2006, *Dyskryminacyjne modele predykcji bankructwa przedsiębiorstwa*, „Ekonomista” nr 2.

Piech K., 2007, *Amerykański kryzys*, „Gazeta Bankowa” nr 35 (983) 27.08-02.09.2007 r.

Polityka 2005, *W szponach ryzyka* (wywiad J. Żakowskiego z U. Beckiem), „Polityka” 2005, nr 25.

Polityka 2008, „Polityka. Niezbędnik Inteligenta”. Wydanie 14 - nr 10 (2644) z dnia 08.03.2008; s. 3

Raport UNFa.

Rončević B., 2008, *Rola dyskursu strategicznego w procesie tworzenia nowej ścieżki rozwoju*; (w:) A. Kukliński i in. (red.), *Problematyka przyszłości regionów, W poszukiwaniu nowego paradygmatu*, Warszawa.

Rousseau J.-M., 2008, *Europejskie regiony w kontekście globalnej bitwy o przyszłość*; (w:) A. Kukliński i in. (red.), *Problematyka przyszłości regionów, W poszukiwaniu nowego paradygmatu*, Warszawa.

Sachs J., 2006, *Koniec z nędzą. Zadanie dla naszego pokolenia*, Warszawa.

Sachs J. D., 2008, *Skąd się wziął amerykański kryzys finansowy*, „Gazeta.pl”, 2008-05-04, <http://gospodarka.gazeta.pl/gospodarka/1,69866,5177899.html>, *2008-05-04, ostatnia aktualizacja 2008-05-05 08:40

Staniszki J., 2003, *Władza globalizacji*, Warszawa.

Sztaba S., 2004, *Nasilenie zjawiska aktywnego poszukiwania renty w krajach postkomunistycznych na tle wybranych krajów rozwiniętych*, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa.

Tapscott D., Williams A., 2008, *Wikinomia. O globalnej współpracy, która zmienia wszystko*, Warszawa.

The Economist 2007, *Failures at the top*, „The Economist”, May 3rd 2007 .

The Economist 2008a, *The housing market has a new problem: ageing Americans*, (w:) *American house prices. Baby boom and bust*, „The Economist”, Jan 17th 2008

The Economist 2008b, *The brain drain*, „The Economist”, Feb 28th 2008

Toffler A., 1989, *Trzecia fala*, Warszawa.

Toffler A., 2002, *Szok przyszłości*, Poznań.

Toffler A., 2003, *Zmiana władzy. Wiedza, bogactwo i przemoc u progu XXI stulecia*, Poznań.

Toffler A. i H., 1996, *Budowa nowej cywilizacji. Polityka trzeciej fali*, Poznań.

Wierzbicki P., b.d., *Nowa Futurologia*, http://www.pte.pl/pliki/2/11/Nowa_Futurologia.pdf

ABSTRACT

By definition it is impossible to relocate real properties and they are characterized by being permanent. Contrary to this the world that is getting ever more global becomes „wandering” more and more and is evolving towards „economy of the impermanence” [Kołodko 2008]. However, real properties and investing in them require by their very nature longer perspectives. Hence, rational and effective reconciling of these opposing trends is also one of important challenges of the contemporary economy.

The development policy of the real property sector should be integrated with long-term, strategic moulding the development of the region and the country as well as with long-term plans of its spatial development.

The deficiency of the strategic policy noted in Poland has a negative impact upon the effectiveness of the development of the real property sector.

dr hab. profesor nadzwyczajny SGH Elżbieta Mączyńska, kierownik Katedry Zarządzania Finansami Przedsiębiorstwa, kierownik studiów podyplomowych: *Wycena Nieruchomości oraz Zarządzanie Nieruchomościami*. Pracownik naukowy Instytutu Nauk Ekonomicznych PAN; prezes Polskiego Towarzystwa Ekonomicznego. Specjalność: ekonomia, teoria i finanse oraz wycena przedsiębiorstw. Absolwentka Uniwersytetu Warszawskiego. Autorka publikacji książkowych i artykułów w periodykach specjalistycznych.