

Izabela Małgorzata Rudzka

Sprzężenia zwrotne w obszarze mieszkalnictwo – przedsiębiorczość i ich wpływ na zrównoważony rozwój miasta

Streszczenie: Przedstawiony artykuł jest próbą ujęcia różnych obszarów funkcjonowania miasta poprzez Ogólną Teorię Systemów, opracowaną przez Bertalanffy w 1937 roku, jednak stale aktualną, a nawet zyskującą na znaczeniu w coraz szybciej żyjącym świecie. W rozdziale zostały poruszone zagadnienia oddziaływania na siebie rynku przedsiębiorstw, mieszkaniowego oraz rynku nieruchomości. Związek pomiędzy tymi trzema obszarami jest tak oczywisty i silny, że często aż pomijany w różnych prowadzonych analizach. Przedstawiony w niniejszej publikacji artykuł stara się pokazać relacje między tymi dwoma systemami i ich wpływ na rozwój miasta. Przyjętą metodą badawczą jest analiza tekstów, materiałów i danych z zakresu ekonomii i filozofii, a także przytoczonych fragmentów badań własnych przeprowadzonych w poszczególnych latach.

Słowa kluczowe: mieszkalnictwo, przedsiębiorczość, Ogólna Teoria Systemów

Feedback in the area of housing – entrepreneurship and their impact on the sustainable development of the city

Summary: The presented article is an attempt to capture various areas of the city's functioning using the General Theory of Systems, developed by Bertalanffy in 1937, but still relevant, and even gaining in importance in an ever faster living world. This chapter explores the interplay between corporate, residential and real estate markets. The link between these three areas is so obvious and strong that it is often overlooked in various analyzes. The article presented in this publication tries to show the relationship between these systems and their impact on the development of the city, which in the long run aims to be sustainable. The adopted research method is the analysis of texts, materials and data in the

field of economics and philosophy, as well as transfused fragments of own research carried out in individual years.

Keywords: housing, entrepreneurship, General Systems Theory

JEL: H31, D11, D01

Wprowadzenie

Chociaż Ogólna Teoria Systemów ma mniej niż stuletnią tradycję, można zauważyć, iż już starożytni filozofowie jako pierwsi zajmowali się związkami, interakcjami i emergencją w środowisku. Między innymi to Heraklit, Arystoteles, Pitagoras, czy Leibnitz, wykazywali złożoność i powiązania procesowe w funkcjonującym, dążącym do holizmu świecie. W 1937 roku L. Bertalanffy rozpoczął pracę nad „Ogólną teorią systemów” (OTS). W trakcie realizowanych badań wyróżnił cztery właściwości każdego z nich: potencjał wymiany, samoregulacji, ciągłości i równoważności, które to są realizowane we wszystkich obszarach funkcjonujących procesów na ziemi. Dlatego też Ogólna Teoria Systemów stała się nie tylko ważnym ogniwem w nauce, ale i narzędziem analizy i właściwego przetwarzania złożonych danych, w praktyce. To ich dynamiczny charakter, tzn. elastyczne struktury, pozwala na realizację poszczególnych potencjałów. Myśląc o funkcjonowaniu świata w ten sposób, nie sposób nie zauważyć analogii do funkcjonowania miasta, w którym każdego dnia oddziałują na siebie różnego rodzaju procesy, tworząc wartość dodaną lub stratę. Analizując miasto poprzez pryzmat toczących się procesów, trudno czasami jest określić, co jest przyczyną a co jest skutkiem, i co tak naprawdę należy analizować jako główny czynnik. Wyodrębnienie głównych procesów w mieście jest jak najbardziej możliwe, nie będą one jednak – jak wskazuje OTS – procesami czystymi.

Starając się skoncentrować na jednych z najważniejszych procesów i obszarów miasta, silnie na siebie wpływających i jednocześnie tworzących samo miasto, warto przeanalizować procesy zachodzące w obszarze działalności biznesowej oraz w obszarze rynku mieszkaniowego. Jak wiadomo, bez mieszkańców, czyli również bez ich domów, nie ma miasta, natomiast mieszkańcy muszą gdzieś pracować i jak się okazuje najchętniej pracują blisko miejsca zamieszkania lub odwrotnie – wybierają miejsca do zamieszkania blisko miejsca pracy. Proces ten pokazuje dwoistość i silne powiązanie rynku mieszkaniowego z rynkiem przedsiębiorstw, które to z kolei wpływają na rozwój miasta. Dlatego też warto zadbać nie tylko o powstawanie owych procesów, ale i ich kształtowanie w kierunku zrównoważonego rozwoju.

Dialektyka systemu otwartego

Już starożytni zauważyli, iż świat stanowi pewnego rodzaju całość powiązanych ze sobą elementów w których jedne nachodzą na drugie, przekształcają się, wzajemnie na siebie oddziałują i wzajemnie od siebie zależą. Na przykład Heraklit wskazywał na nieustaną ruchliwość wszystkiego, co istnieje. *Nie ma niczego nieruchomego i nic nie trwa w stanie nieruchomości i stałości, ale wszystko się porusza, wszystko się zmienia, wszystko się przeobraża.*

Bowiem, jak pisał dalej, *stawanie się* jest dążeniem do ukrytej harmonii w drodze walki przeciwieństw (Reale, 1994, s. 91-93). Podobne opinie, nieco inaczej wyrażał Arystoteles, który twierdził, iż *całość jest czymś więcej niż sumą części* (Reale, 1994, s. 128). Według niego holizm, czyli wyłanianie się całości z części, jest produktem relacji owych części, wykreowanym w ramach współpracy, w celu kolektywnej interakcji z własnym środowiskiem (Johnson, 2019). Wszelkie te zależności L. Bertalanffy, zawarł w opracowanej przez siebie w 1937 Ogólnej Teorii Systemów (OTS). Przedstawił w niej analizy właściwości systemów otwartych, czyli takich, które podlegają różnego rodzaju bodźcom jako oddziałujące, a zarazem powiązane elementy pewnej zbiorowości (Bertalanffy, 1984, s. 6). Wydzielił cztery właściwości systemu:

- Fizyczna wymiana składników materii;
- Stabilna samoregulacja, pomimo destabilizacji otoczenia;
- Ciągłość systemu w procesie;
- Ekwiwalentność na każdym etapie funkcjonowania.

Ogólna Teoria Systemów stanowi więc istotne ogniwo łączące nie tylko procesy zachodzące w pewnym obserwowanym obszarze, ale jest również mechanizmem łączącym różne dziedziny życia (Mitchell, 2019). Ważny w tym wszystkim jest fakt, że natura systemów wykazuje dynamiczny charakter, a więc powstające formy nie są sztywnymi tylko elastycznymi strukturami, ze stabilnymi przejawami podstawowych procesów (Rudzka, 2020). Powstające w tych systemach rozumowanie to myślenie procesowe: forma wiąże się z działaniem, wzajemne powiązanie z interakcją, a przeciwieństwa są zunifikowane poprzez oscylację. W ten sposób funkcjonuje również rozwój, w tym rozwój miejski (Hammond, 2003). Istotne jest przy tym zachowanie parametrów zrównowazenia, czyli tak naprawdę utrzymanie kontroli działania procesów wolnego rynku (Rudzka, 2020, bowiem, jak sama definicja mówi: *zrównoważony rozwój, to rozwój, który spełnia obecne potrzeby, bez uszczerbku dla zdolności przyszłych pokoleń, do zaspokojenia ich własnych potrzeb* (WCED, 1987). Jak już dziś wiadomo, u podstaw efektów zrównoważonego rozwoju leży zmiana myślenie o współczesnej ekonomii (Raworth, 2021).

Należy zauważyć, że choć Ogólna Teoria Systemów liczy sobie niemalże osiemdziesiąt lat, na stałe zagościła w analizach naukowych i praktyce między innymi dzięki pracom Ackermanna (Chisholm, 1967), który do wykorzystywanych przez siebie koncepcji dodał również badania operacyjne. Z kolei Mesarovic (Chisholm, 1967) postulował, aby OTS zajmowano się jedynie na poziomie ogólnym, tak aby możliwym było wykorzystywanie płynących z niej postulatów dla wielu zjawisk i różnorodnych systemów. Z kolei Shannon, posiłkując się OTS, stworzył definicję informacji jako ilości o ujemnej entropii, w ten sposób opracowując model zmniejszania niepewność (Chisholm, 1967). Ashby (Umpleby, 2009) na podstawie OTS stworzył „prawo wymaganej różnorodności”, w którym twierdził, iż *przetrwanie systemu w czasie zależy od zachowania przez niego wystarczającej, (niezbędnej) różnorodności w swojej wewnętrznej strukturze, aby reagowała na różnorodność w swoim środowisku* (Chisholm, 1967). Biorąc pod uwagę właściwość samodoskonalenia systemu, co

zauważył Senge, system taki rozwija się jako *organizacja ucząca* (Chisholm, 1967).

Nadal, pomimo upływu czasu, użytkownicy OTS stawiają wiele pytań, chociażby wynikających z niepełnej definicji samej teorii, na co zwrócili uwagę między innymi Chorley i Haggett (Chisholm, 1967). Próbując jednak wprowadzić Ogólną Teorię Systemów w pewne ramy definicyjne, można z pewnością uznać, iż różnorodne systemy w ramach systemu większego dążą do homeostazy, tzn. poszczególne procesy wchodząc w interakcję wymieniają energię, materię i informację, co znaczy, iż stanowią zespół oddziałujących na siebie elementów, które razem posiadają cechy zorganizowanej całości. W tym względzie należy dodać, iż OTS można również analizować jako *zespół strategii badawczych*, (Berien, 1968, s. 13) bowiem wnosi ona istotny wkład poznawczy do tradycyjnego funkcjonalizmu i teorii konfliktu (Ball, 1978, 65-72).

Miasto jako system złożony, dążący do równowagi w długim okresie

Analizując miasto poprzez OTS można powiedzieć, iż składa się ono z różnorodnych systemów i podsystemów, które wzajemnie się przenikają, łączą, czasami dzielą, ostatecznie uzyskując określone efekty w długotrwałym funkcjonowaniu, które formalnie mogą zostać zapisane w postaci różnorodnych skwantyfikowanych wskaźników. W ujęciu takim zarówno miasto, jak i przedsiębiorstwo można odnieść do bytów, które funkcjonują w pewnym obszarze, stanowiąc części w całości (Moore, 2003, s. 36). Takie ujęcie pokazuje, iż *wszelka wiedza (o tych podmiotach) stanowi jedynie przybliżenie do prawdy, zaś najistotniejszym produktem oddziaływania są wartości, które powstają w procesie wzajemnych relacji* (Bertalanffy, 1984).

Ujęcie miasta, w formule Ogólnej Teorii Systemów pokazuje wzajemne uzależnienie i złożoność oddziaływań *systemu przedsiębiorstw, systemu rynku nieruchomości, a w nim systemu rynku mieszkalnictwa, ich wzajemne oddziaływanie i powstające relacje, obrazuje powstające, wręcz matematyczne zależności systemu zbiorów* (Rudzka, 2020). Pojawiają się zatem pytania: *Na ile funkcjonujące systemy możemy uznać za deterministyczne? Na ile poddają się regulacjom i w jaki sposób owe regulacje wprowadzać?* (Rudzka, 2020). Nawiązując do H. Spencera można zatem powiedzieć, że: *współdziałanie wprowadza zmiany (...) dopóki nie zostanie osiągnięta równowaga pomiędzy działaniami zewnętrznymi oraz tymi, jakie przeciwstawia im dane skupienie* (Spencer, 1889, s. 91).

W obszarze naukowym można uznać, iż przeniesienie OTS na systemy miejskie związane jest z wcześniejszym występowaniem czterech paradygmatów (Abdel-Rahman, Anas, 2003):

- konwencjonalnej ekonomii miejskiej, podkreślającej napięcie między gospodarkami, wynikające z przestrzennej koncentracji działalności i wynikających z tej koncentracji niegospodarek;
- teorii organizacji przemysłowej w odniesieniu do powiązań branżowych;
- nowej geografii ekonomicznej;
- teorii endogenicznego wzrostu gospodarczego.

Alonso (Cheshmehzangi, Aureli, 1964), Li, Mills (Nkeki, Oye Erimona, 1967) czy Muth (Abdel-Rahman, Anas, 2003), kładli naciski na teorię wewnętrznej struktury miasta i skupiali się przede wszystkim na rynkach ziemi i jej użytkowaniu, natomiast Dixit wskazywał na pozytywne i negatywne efekty skali (Abdel-Rahman, Anas, 2003). Z kolei Handerson zaczął najwcześniej o nich pisać.

Analizując konsekwentnie przebieg badań nad teorią systemów miejskich, należy wspomnieć o połączeniu teorii struktury wewnętrznej miasta z koncepcją efektów zewnętrznych Marshalla. Jak zauważył Lucas, przestrzenna bliskość podmiotów i instytucji w miastach, sprzyja oszczędnościom kosztów i konsumpcji, co poniekąd wpływa na długofalowy wzrost gospodarczy The Alonso, Mills i Muth Model, (Kulish M., Richards A. i Gillitzer K.). Dlatego też na pierwszy plan wysuwa się teoria wzrostu endogenicznego Romera oraz teoria aglomeracji przestrzennej, szczególnie, jeśli omawiamy struktury podsystemu rynku mieszkaniowego. Natomiast jeśli skupiamy się bardziej na aspektach handlu, Nowa Geografia Ekonomiczna Krugmana (Krugman, 1991) przenosi istotę rozwoju na handel międzymiastowy, ignorując po części siłę i wartość samej ziemi.

Kwestią istotną dla analizy funkcjonowania systemów miejskich jest rozkład umiejętności siły roboczej w obrębie samego miasta, jak i między miastami. Jak zbadano, w miastach dużych występuje siła robocza posiadająca szerszy zakres umiejętności, tym samym można zaobserwować relatywnie duże różnice w dochodach. Natomiast w miastach mniejszych często mieszkańcy posiadają specyficzne i czasami rzadko spotykane kompetencje zawodowe (Abdel-Rahman, Anas, 2003). Jak dowodzą autorzy, analizując miasto poprzez OTS, w tym skupiając się na mechanizmach wolnorynkowych, można stwierdzić, iż o ile dochodzi do wymiany handlowej między jednostkami, są one zawodne. Dlatego też, istotna staje się właściwa interwencja państwa w owe systemy. Jak pokazują autorzy (Abdel-Rahman, Anas, 2003), każde miasto ma właściwą sobie użyteczność, ukształtowaną poprzez odśrodkową siłę kosztów i dojazdów do miejsca pracy oraz dośrodkową siłę aglomeracji. Gdy obie się równoważą następuje maksymalny punkt użyteczności dla mieszkańców tego miasta. W użyteczności owej pomaga model dobra publicznego Abedla-Rahmana (Abdel-Rahman, Anas, 2003), według której większa inwestycja w infrastrukturę publiczną zachęca firmy do lokacji w danym mieście. Mniej istotna staje się obecnie teoria użyteczności konsumentów rynku lokalnego Dixita – Stiglitz, gdyż współczesne przeniesienie sprzedaży na sprzedaż internetową **staje się istotnym obszarem funkcjonowania handlu** w mieście i poza nim, a więc niezależnie od miejsca zamieszkania można być zaangażowanym w te same doba konsumpcyjne.

Należy jeszcze dodać, iż można zaobserwować zależność w rozwoju pomiędzy specjalizacją branżową miasta, a jego różnorodnością, bowiem miasta posiadające zróżnicowaną bazę przemysłową, tzn. podlegające efektom zewnętrznym Jacobsa, mogą rozwijać się szybciej niż miasta wyspecjalizowane – efekt wewnętrzny Marshalla-Arrowa-Romera (Balazs Szanyi, 2012).

W kwestii socjologiczno-ekonomicznej, ową zależność zauważyli również inni badacze miasta, między innymi: Lefebvre (1999), Soja (2010), Fields (2010), Madden i Peter (2010) czy wcześniej Engels (1952). Zwracali oni bowiem uwagę na złożoność relacji i powiązań

występujących w mieście pomiędzy rynkiem mieszkaniowym, ekonomią i ich oddziaływaniem na rozwój miasta. Należałoby jeszcze dodać, iż obrazowym przykładem wykorzystania OTS w miastach jest idea miasta inteligentnego. Według Komisji Europejskiej, miasto inteligentne to miejsce w którym spotykają się tradycyjne sieci i usługi i dzięki rozwiązaniom cyfrowym mogą być wykorzystywane efektywniej dla dobra mieszkańców (European Commission).

Celem niniejszego opracowania jest przedstawienie powiązań pomiędzy rynkiem nieruchomości mieszkaniowych i biznesem i ich skorelowanym wpływie na rozwój miasta w długim okresie czasu, czyli tym samym posiadającym wpływ na zrównoważony rozwój miasta.

Przedsiębiorstwo w zrównoważeniu miejskim

Przedsiębiorstwo analizowane poprzez OTS uwidacznia istotne znaczenie biznesu dla rozwoju miasta zrównoważonego. Z drugiej strony to dobrze funkcjonujące miasto, właściwie zarządzane instytucje publiczne oraz dostosowana do potrzeb infrastruktura, przyciąga biznes (Rudzka, 2019). Patrząc na tę kwestię od strony OTS, można powiedzieć, iż miasto vs pozostałe systemy miejskie, tworzą wielostronne relacje, które to wspomagają lub utrudniają funkcjonowanie konkretnego przedsiębiorstwa na rynku. Naprzeciw owym złożonym analizom wychodzi teoria emergencji, współlistniejąca w OTS (Rudzka, 2020, za Berry), która mówi, że *poszczególne poziomy organizacji nie są od siebie niezależne ani w pełni autonomiczne. Istnienie, zachowanie, a także specyfika własności przysługujących systemom wyższych rzędów, są co najmniej częściowo determinowane przez ich mikrostrukturę* (Poczbut, 2006, s. 13). Takie ujęcie ukazuje potencjał dla możliwości powstawania nowych struktur, akcentując aktywną rolę środowiska (*zmianę*) oraz kontekst (*sytuację*).

W odniesieniu do podmiotów gospodarczych przyczyną powstawania nowych tworów emergencyjnych jest zmiana trajektorii funkcjonowania i rozwoju tych podmiotów (Rudzka, 2019). Patrząc na przedsiębiorstwa oraz inne podmioty, zarówno w skali makro, mezo, jak i mikro, możemy przyjąć, że wszystkie one funkcjonują w pewnych obszarach, tworząc zbiory wielu podsystemów, kreując system ogólny, który dąży zgodnie z zasadami OTS do równowagi.

Analizując system miejski poprzez pryzmat OTS i biorąc pod uwagę rynek przedsiębiorstw oraz analizowany w kolejnych podrozdziałach rynek mieszkaniowy, należy zwrócić szczególną uwagę iż przedsiębiorstwa w stosunku do rynku mieszkaniowego tworzą system potrójnie złożony, tj. funkcjonują jako:

- potencjalne miejsce pracy (najlepiej położone blisko miejsca zamieszkania),
- miejsca zaspakajania potrzeb (możliwość nabycia dóbr, usług),
- podmioty dostarczające lokum – miejsca zamieszkania.

Jednakże wszystkie przedsiębiorstwa, ze względu na wybór określonej lokalizacji firmy, również silnie wpływają na przestrzeń w której funkcjonują, tworząc miejsca pracy, nauki, wypoczynku i zaspakajania różnorodnych potrzeb. Bowiem wybór odpowiedniej lokalizacji dla przedsiębiorstwa jest kluczową sprawą. I choć jedną z jego przewag jest możliwość

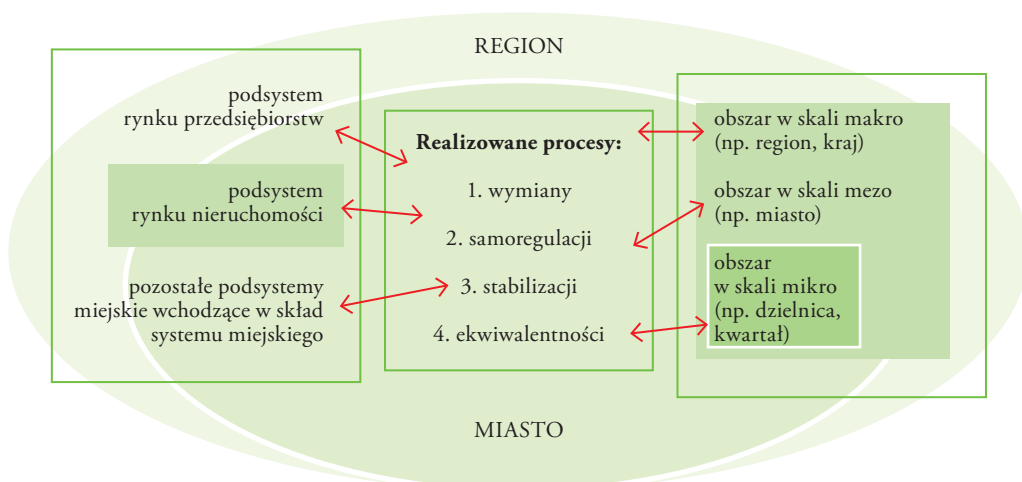
relokacji (Dzikowska, 2017), ostatecznie to w danym miejscu przedsiębiorstwo tworzy określone korzyści i koszty lokalizacyjne, dlatego też postanawia w danym miejscu się ulokować (Kuciński, 2019). Co należy zauważyć, w wielu branżach istnieje tendencja traktowania lokalizacji jako czegoś stałego i niezmiennego, wpływającego na poziom bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstwa (Lipski, Rogowski, Rudzka, 2018), choć z drugiej strony, dla niektórych firm to kompetencja mobilności jest swoistą cechą bezpieczeństwa.

W zależności od branży, lokalizacja przedsiębiorstwa, w przypadku zaistnienia takiej potrzeby, może mieć charakter bardziej lub mniej dynamiczny, co stanowi istotną wartość (Dzikowska, 2017). Określona firma lokuje się na obszarze zamieszkałym przez określonych ludzi oraz funkcjonujące na nim podmioty i instytucje (Kuciński, 2009). Tym samym przedsiębiorstwo wybiera najlepszą z możliwych i dostępnych dla niego lokalizacji, czerpiąc maksimum zaplanowanych korzyści z funkcjonowania na danym miejscu. Za każdym razem, gdy przedsiębiorstwo lokuje się w danym miejscu lub dokonuje relokacji, przechodzi tzw. proces adaptacyjny (Brdulak, 2014). Przykładem może być zmiana lokalizacji punktu świadczenia usług drobnych dla ludności, tj.: punkty gastronomiczne, usługi fryzjerskie, usługi kosmetyczne, a nawet sklepy osiedlowe (Rudzka, 2020). Dlatego też wszelkie zmiany przestrzenne, tworzące się w danym obszarze, wpływają na to przedsiębiorstwo. Jak wiadomo, często rozbudowany rynek mieszkaniowy stanowi podstawę i zachętę lokalizacyjną dla większości z przedsiębiorstw. W funkcjonowaniu firm tego typu – drobnej przedsiębiorczości usługowo-handlowej – oddziaływanie otoczenia (dostępna infrastruktura, przepływy ludności, miejsca postoju, odpoczynku – place i skwery) wykazuje wysokie walory lokalizacyjne (Rudzka, 2020). Innymi słowy, ułożenie przepływu innych podsystemów, takich jak chociażby układ obszarów mieszkaniowych (rynek mieszkalnictwa) oraz położone nieruchomości komercyjne (rynek nieruchomości), w tym funkcjonujące w nich firmy, mogą ułatwiać lub utrudniać adaptację, prowadząc do rozwoju, stagnacji, a nawet bankructwa danego przedsiębiorstwa. Patrząc z drugiej strony na rynek mieszkaniowy jako podsystem systemu miejskiego, nie sposób nie zauważyć, iż rynek ten kreują podwójnego klienta, tj. (Bank of England, 2020):

- lokuje w danym miejscu nowych klientów, którzy w ramach zaspakajania swoich potrzeb, powodują, iż istnienie danej firmy, w danym obszarze ma sens (są klientami tych firm);
- kreują przedsiębiorczość – skupiska ludności w danym miejscu, wiedza o ich potrzebach kreuje cechy przedsiębiorcze nawet i u samych mieszkańców.

Rynek nieruchomości jako podsystem systemu miejskiego

Dobrem rozpatrywanym jako część systemu, nieposiadającym właściwości mobilnych, jednak ze względu na swoją rzadkość, ograniczoność i atrakcyjność cechującym się wysoką wartością, jest ziemia (Rudzka, 2020). Już starożytni zwrócili na ten fakt uwagę, wprowadzając jako pierwsi w Rzymie podatek od nieruchomości (Amstrong, 2017). R. Malthus wykazał z kolei ograniczoność tego zasobu (Skousen, 2017, s. 119). Choć na przełomie stuleci pojawiały się opinie negujące teorie Malthusa, w kolejnych dekadach, częściowo za Marksem, tacy badacze jak: H. Lefebvre (2003), M. Castells (1982) czy D. Harve [2012], potwierdzili

Rysunek 1 **Złożoność wybranych procesów miejskich**

Źródło: opracowanie własne.

nadrzędną wartość ziemi w stosunku do pozostałych dóbr rynkowych (Rudzka, 2020). Ze względu na podstawowe właściwości – brak mobilności i trwałe związanie z gruntem, podsystem rynku nieruchomości jest najtrwalszym z podsystemów miejskich, będącym fundamentem systemu miejskiego. Natomiast system rynku przedsiębiorstw, ze względu na mobilność, swoim zakresem wychodzi poza zakres funkcjonowania podsystemu nieruchomości oraz systemu miejskiego (firmy mogą zmienić lokalizację). Ze względu na potencjalną migrację, podsystem przedsiębiorstw wykazuje częściową niezależność od podsystemu rynku nieruchomości, jak i systemu miejskiego. Bowiem wybrana lokalizacja, szczególnie w skali mikro w danym mieście, jest często istotną szansą dla funkcjonowania i jej rozwoju, jej wzrostu i trwania. Nieodpowiednia lub negatywnie zmieniająca się w czasie, prowadzi do upadku. Wszystkie omawiane zależności zostały przedstawione na rysunku 1.

W systemie ogólnym poszczególne podsystemy funkcjonują jako dynamiczne podzbiory, ulegając podobnym relacjom wynikającym ze zmieniających się układów w zbiorze. Dlatego też zachodzą między nimi stosunki: rozłączności, części wspólnych, zawierania się, równości (Stanosz, 2012, s. 138-139). Procesy, które przebiegają podczas funkcjonowania podsystemów, tworzą produkty, samoregulują obszary funkcjonowania miasta, wpływają na czasową stabilizację systemu, w dłuższym okresie cechując się ekwiwalentnością (Rudzka, 2020). Nierównomiernie oddziałujące na siebie siły rynkowe zakłócają zrównoważenie, do którego dąży system jako całość. Przykładem takiego nierównoważenia w podsystemie rynku nieruchomości jest chociażby rynek mieszkaniowy. Nierówność w dostępie do mieszkań (Bryx, Rudzka, 2020), chaos przestrzenny, rozrastające się suburbia, „umierające” centra miast – te wszystkie elementy powodują, że coraz trudniej znaleźć właściwe rozwiązania dla zrównoważenia funkcjonowania systemu miasta (Polidoro, de Lollo, Vizintim, Barros, 2012, Rudzka, 2020).

Obowiązująca Agenda na Rzecz Zrównoważonego rozwoju 2030¹, przyjęta w 2015 r. na szczycie w Nowym Jorku, określiła 17 celów (*Sustainable Development Goals – SDG*, 2015) szeroko rozumianego problemu wyrównywania szans, z nastawieniem na dalszą poprawę jakości życia w miastach. Szczególnie Cel 11 zawiera zapisy dotyczące życia miejskiego, a brzmi następująco: *Uczynić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi, stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecznemu*. Cele szczegółowe określają poprawę funkcjonowania miasta przede wszystkim w następujących obszarach (Agenda, 2021):

- mieszkalnictwa – dostęp do bezpiecznych i przystępnych cenowo mieszkań oraz podstawowych usług,
- transportu publicznego i bezpieczeństwa na drogach,
- włączenia społeczeństwa lokalnego do współdecydowania w zrównoważonej urbanizacji,
- podniesienia wymagań w zakresie ochrony dziedzictwa przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,
- zapewnienia dostępu do terenów zielonych, sprzyjających integracji społecznej i niwelowaniu barier mentalnych.

Dlatego też rynek nieruchomości a w nim mieszkaniowy jako jeden z podsystemów funkcjonujących w mieście jest istotnym elementem dla zrównoważonego rozwoju, nierozłącznie związanym z podsystemem rynku przedsiębiorstw. [Rudzka, 2020].

Rynek mieszkaniowy i jego dyktomia nierównoważenia

Urbanizacja jako zjawisko społeczne, którego efektem jest m.in. napływ ludności do miasta (Goryński, 1966), w różnych wiekach, szczególnie w okresach industrializacji (Cesarski, 2016), wskazywała na wzrost potrzeb mieszkaniowych (Rude, 2015). Jak pokazuje historia miast, wzrost uprzemysłowienia zawsze w istotny sposób wpływał na ich rozwój (Dwilewicz, Morawski, 2015). Wzrost liczby ludności w miastach sprzyjał natomiast inicjatywom przedsiębiorczości i tworzeniu się przedsiębiorstw (Rudzka, Emergencja, 2019) Przedsiębiorczość kreowała się jako odpowiedź na potrzeby ówczesnych mieszkańców (Kamińska, 2005). Przykładem takiego powiązania mogą być wyniki ostatnio przeprowadzonych badań ankietowych. Ponad 75% badanych odpowiedziało, że przy wyborze miejsca zamieszkania istotna jest dla nich bliskość położenia sklepów i punktów usługowych (Bryx, Rudzka, 2020). Podobnie, bo przeszło 70% badanych, chciałoby mieszkać blisko miejsca pracy lub szkoły. Ma to istotne znaczenie z wielu powodów. Jeśli mieszkalnictwo analizowane jest z perspektywy podsystemu, dla zrównoważenia owego podsystemu należy zaplanować jego wszelkie składowe, co najmniej stwarzając warunki do ich zaistnienia, co z kolei jest domeną władz miejskich (Rudzka, 2021). Wybór miejsca zamieszkania bowiem to już nie tylko same mieszkanie, ale i oferta usług i możliwości, które dostarcza lub w najbliższej przyszłości dostarczy dane miejsce. W rezultacie gospodarstwa stają w obliczu ważnych kompromisów między różnymi rodzajami mieszkań, charakterystyką sąsiedztwa, najbliższej przestrzeni publicznej, jak również zagwarantowania potomstwu do-

¹ Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030, przyjęta przez Zgromadzenie Ogólne ONZ z dnia 25 września 2015 r., <https://www.cceol.com/search/article-detail?id=669033> (dostęp: 10.05.2020).

stępu do odpowiedniej szkoły, opieki medycznej czy ogólnodostępnej zieleni. Otaczająca przestrzeń staje się zarazem dopełnieniem mieszkania, jak i jego przedłużeniem, bowiem dla człowieka staje się przestrzenią nie tylko fizyczną, odpowiadającą na potrzeby biologiczne, ale i psychologiczną czy nawet „atrybutem duchowym” (Yi – Fu Tuan, 1987, s. 30).

Ponieważ wydatki mieszkaniowe stanowią wysoki procent budżetu każdego gospodarstwa domowego, ogólna ich dostępność i cena nabierają istotnego znaczenia w funkcjonowaniu rodzin. Z kolei miejsce wykonywania pracy, a właściwie otrzymywany dochód, wpływają na decyzje mieszkaniowe podwójnie – określają jakość oferty mieszkaniowej, do której może pretendować zainteresowany, oraz miejsce zamieszkania, na które, przy określonych dochodach, zainteresowany może sobie pozwolić. Dlatego też zmiany w zatrudnieniu stanowią znaczący przestrzenny wzorzec popytu na mieszkania (Leuning, Overman, 2017). Co należy zauważyć, niektóre rodzaje zatrudnienia, np. w sprzedaży detalicznej czy drobnych usługach dla ludności są szczególnie powiązane z konkretnym miejscem zamieszkania. W ten sposób w mieście powstaje m.in. geograficzny wzorzec podróży służbowych (Jones, Coombes, Wong, 2012), który stwarza wewnętrzny popyt na publiczne usługi transportowe, w efekcie wpływając na model rozwoju miasta (Randal, 2016).

Nie bez znaczenia pozostaje jakość zamieszkania. Jak pisał prawie pół wieku temu J. Goryński: *Mieszkanie, dom mieszkalny, jako centralny punkt w makrosystemie odniesienia do nieograniczonej czasoprzestrzeni, jest przedmiotem szczególnego znaczenia dla jednostki i rodziny* (Goryński, 1975). Wraz ze wzrostem zamożności społeczeństwa, dobrobytu społecznego oraz jakości życia zwiększa się zapotrzebowanie na lepszą jakość zamieszkania, większe mieszkania, ładniejsze domy, w bardziej atrakcyjnych lokalizacjach. Mieszkanie jest nie tylko ośrodkiem życia osobistego i rodzinnego, ale zaczyna służyć celom towarzyskim, rozrywce, pracy i wypoczynkowi” (Goryński, 1975). Wraz ze zmianą ceny zmienia się dostępność mieszkania dla potencjalnych nabywców, a więc szansa zakupu mieszkania o określonej wielkości, w określonej lokalizacji. Co z kolei determinuje oczekiwania w stosunku do potencjalnych funkcji, które to mieszkanie powinno spełniać podczas jego użytkowania (Zaniewska, 2005). Bowiem, jak pisał O. Hansen, miejsce wraz z otaczającą przestrzenią buduje tożsamość i charakter (Sobczuk, 2007).

Tym samym nie bez znaczenia pozostaje przestrzeń otaczająca dany budynek mieszkalny. Współczesne budownictwo wielorodzinne, szczególnie w dużych miastach, często powoduje klaustrofobię przestrzenną. Gęsto zabudowane, niemal wchodzące na siebie budynki, nie pozwalają funkcjonować. Jak pokazuje wiele ostatnich badań, sprawa przestrzeni, jej wielkości, zagospodarowania, dostępności, jest bardzo istotna dla ogólnej kondycji psychicznej oraz funkcjonowania i rozwoju mieszkańców (Gehl, 2010). Mieszkania, jak i najbliższe przestrzenie publiczne i prywatne, powinny zaspokajać nie tylko pierwotne, ale również i wtórne potrzeby mieszkańców miast.

Zakończenie

Życie w zrównoważonym mieście wymaga tak naprawdę realizacji wszystkich z wymienionych w Agendzie Celów. Jednak szczególnie Cel 11. *Uczyńić miasta i osiedla ludzkie bezpiecznymi i stabilnymi, zrównoważonymi oraz sprzyjającymi włączeniu społecz-*

nemu, odnosi się bezpośrednio do rynku mieszkaniowego. Podsystem rynku mieszkaniowego, wynikający ze struktury rynku nieruchomości oraz podsystem rynku przedsiębiorstw związane są ze sobą w sposób ciągły i wielowarstwowy, tym samym stanowią złożony system, opisany w OTS. Kreowana przez nie emergencja tworzy nową jakość formalną i nieformalną. Wyłaniające się nowe twory, myśli, rozwiązania na rynku mieszkaniowego wymagają nowych, wyspecjalizowanych firm. Natomiast powstające nowe firmy starają się zaspokoić potrzebę mieszkaniową, przede wszystkim dbając o własne zyski (Rudzka, 2021). Funkcjonujący w mieście podsystem rynku mieszkaniowego, wchodzący w skład podsystemu rynku nieruchomości, oraz podsystem rynku przedsiębiorstw, po pierwsze, wprowadza fizyczną wymianę, która polega na tworzeniu miejsc zamieszkania i pracy w najbliższym otoczeniu. Po drugie, pozostają w stanie stabilnej samoregulacji – jako odpowiedź na potrzeby potencjalnych nabywców oraz reakcje na czynniki zewnętrzne wymuszające różnorodne rozwiązania. Po trzecie, utrzymują stan stabilności systemu będącego w procesie. Przy takich rozwiązaniach – popyt równoważy podaż, bez straty dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Po czwarte, wykazują się ekwiwalentnością na każdym etapie funkcjonowania – istnieje wiele rozwiązań dla realizacji określonego celu.

Jak należy zauważyć, w zrównoważonym rozwoju miasta rynek mieszkaniowy stanowi jeden z najważniejszych czynników jego równoważenia, co należy brać pod uwagę w planowaniu i realizowaniu działań mieszkaniowych na całym świecie, gdyż od niego zaczyna się i kończy w wielu przypadkach działalność danych firm.

Bibliografia:

1. Abdel-Rahman Hesham M., Anas A. (2004), *Theories of Systems of Cities*, <https://www.researchgate.net>.
2. Balazs L., Szanyi (2012), *Regional Growth in a Dual Economy: Marshall-Arrow-Romer Externalities and Firm-Ownership in Hungary*, <https://papers.ssrn.com>.
3. Ball R., *Anomalies in relationship between securities*, 1987.
4. Berien F.K (1968), *General and social system*, <https://www.cambridge.org>.
5. Bertalanffy L. (1984) *Ogólna teoria systemów*, PWN, Warszawa.
6. Brdulak J. (2014), *Kulturowe uwarunkowania ryzyka lokalizacji przedsiębiorstw*, w: *Ryzyko lokalizacji przedsiębiorstw w Polsce*, red. K. Kuciński, CedeWu, Warszawa.
7. Bryx M. (2016), *Rynek nieruchomości. System i funkcjonowanie*, Wydawnictwo Poltex, Warszawa 2006, s. 11.
8. Castells M. (1982,) *Kwestia miejska*, PWN, Warszawa 1982.
9. Cesarski M. (2016), *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce lat 2002–2014. Światowy kryzys, niewiadome i szanse zamieszkiwania*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
10. Gehl J. (2013), *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznej*, Wydawnictwo RAM, Kraków.
11. Cheshmehzangi, Aureli, (1964)
12. Chisholm M. (1967), *General system theory and geography*.
13. Goryński J. (1966), *Urbanizacja, urbanistyka i architektura*, PWN, Warszawa

14. Goryński J. (1975), *Mieszkanie. Wczoraj, dziś i jutro*, Wydawnictwo Omega, Warszawa 1975.
15. Dzikowska M. (2017), *Delokalizacja a konkurencyjność przedsiębiorstw. W poszukiwaniu mechanizmu wpływu*, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
16. Hammond D. (2003), *The science of synthesis*, University Press of Colorado, Colorado 2003.
17. Harvey D. (2012), *Prawo do miast i miejska rewolucja*, Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2012.
18. Kamińska W. (2006), *Wpływ procesów transformacji na rozwój małych firm prywatnych w Polsce. Przedsiębiorczość i edukacja*, Uniwersytet Pedagogiczny w Krakowie, Kraków 2006.
19. Kuciński K. (2018), *Komponenty bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstw*, red. K. Kuciński, CeDeWu, Warszawa.
20. Kuciński K. (2009), *Miejsce jako kategoria epistemologiczna w ekonomii*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie”, nr 10(1), s. 35.
21. Krugman P. (1991), *Increasing Returns and Economic Geography*
22. Lefebvre H. (2016), *Marxist Thought and the City*, University of Minnesota, Minnesota 2016.
23. Lefebvre H. (2003), *The Urban Revolution*, University of Minnesota Press, Minneapolis–London.
24. Lipski M., Rogowski W., Rudzka I. (2018), *Istota ekonomicznego komponentu bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstw*, w: *Komponenty bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstw*, red. K. Kuciński, CeDeWu, Warszawa.
25. Morawski W. (2015), *Historia polskich okręgów i regionów przemysłowych*, Ł. Dwilewicz, W. Morawski (red.), Pracownia Wydawnicza & Akant, Zalesie Górne.
26. Niedziółka D. (2019), *Samoorganizacja podmiotów gospodarczych jako proces*, w: *Samoorganizacja bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstw*, red. K. Kuciński, CeDeWu, Warszawa.
27. Nkeki, Oye Erimona (1967), *Sector-Wise Exploratory Analysis of Household Residential Location Choice in the African Context: Empirical Evidence from Benin City*, Nigeria, cirp.org.
28. Poczbut R. (2006), *System–struktura–emergencja*, w: *Struktura i emergencja*, M. Heller, J. Mączka, Wydawnictwo Diecezji Tarnowskiej Biblos, Tarnów.
29. Poczbut R. (2009), *Między redukcją a emergencją. Spór o miejsce umysłu w świecie fizycznym*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław.
30. Polidoro M., Augusto de J., Vizintim M., Carlos (2021), *Urban Sprawl and the Challenges for Urban Planning*, www.scirp.org/journal/PaperInformation.aspx?paperID=22651.
31. Real G. (1994), *Historia filozofii starożytnej*, Wydawnictwo Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego, Lublin.
32. Umpleby S.A. (2008), *Ross Ashby's general theory of adaptive systems*, “International Journal of General Systems”, The George Washington University, Washington.
33. Rudzka I. (2019), *Emergencja przestrzenna a bezpieczeństwo ekonomiczne przedsiębiorstw*, w: *Samoorganizacja bezpieczeństwa ekonomicznego przedsiębiorstw*, red. K. Kuciński, CeDeWu, Warszawa.
34. Rudzka I. (2020), *Restrukturyzacja obszaru mieszkaniowego jako element samoregulujących się procesów zrównoważonego rozwoju – przykład Izraela*, w: *Ekonomiczne dylematy zrównoważonego rozwoju. Działalność, restrukturyzacja, finansowanie, upadłość*, red. P. Dec, Oficyna Wydawnicza SGH w Warszawie.
35. Rudzka I. (2021), *Skala i skutki alienacji młodych Polaków na rynku mieszkaniowym*, e-mentor .
36. Rudzka I. (2020), *Formalna jakość usług publicznych a postrzegalna funkcjonalność miasta*, w: *Rozważania o przestrzeni i gospodarce*, red. D. Niedziółka, Oficyna Wydawnicza SGH.

37. Rudzka I. (2020), *Historyczne i przestrzenne ujęcie koncepcji i funkcji miast i ich współczesne zastosowanie*, (w:) *Szlakami geografii ekonomicznej*, Przestrzeń – Instytucje – Metodologia, Jagodziński W., Rakowski W. (red.), Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań.
38. Rawoth K. (2021), *Ekonomia obwarzanka*, Oxford. Skousen M. (2012), *Narodziny współczesnej ekonomii. Żyoty i idee wielkich myślicieli*, Wydawnictwo Fijorrublishing, Warszawa 2012.
39. Spencer H. (1889), *System filozofii syntetycznej. Zasady Socyologii*, Drukarnia Zawiszewskiego, Warszawa.
40. Staniek Z. (2017), *Ekonomia instytucjonalna, dlaczego instytucje są ważne*, Wydawnictwo Difin, Warszawa.
41. Stanosz B. (2012), *Wprowadzenie do logiki formalnej*, WN PWN, Warszawa.
42. Tuan Yi-Fu, *Przestrzeń i miejsce*, PIW, 1987.
43. M. Lachowski, M. Linkowska, Z. Sobczuk, (red.) (2009), *Wobec Formy Otwartej Oskara Hansena: idea – utopia – reinterpretacja*, Towarzystwo Naukowe KUL, Lublin 2009.
44. Zaniewska H. (red.) (2005), *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast*, IRM, Kraków.

Strony internetowe/ akty prawa/badania własne:

1. <https://prosperity-realestate.com/article/what-is-lorem-ipsam-6/> (dostęp: 5.04.2020).
2. <http://bswisrael.com/urban-renewal> (dostęp: 8.05.2020)
3. <http://bimkom.org/eng/wp-content/uploads/Tama-38-English.pdf> (dostęp: 5.04.2020).
4. <https://manogroup.co.il/en/evacuation-and-reconstruction-pinui-binui/> (dostęp: 5.04.2020).
5. <https://manogroup.co.il/en/evacuation-and-reconstruction-pinui-binui/> (dostęp: 5.04.2020).
6. T. Leuning, H. Overman, *Spacial patterns of development and the British housing market*, <https://academic.oup.com/oxrep/article>.
7. Jones C., Coombes M., Wong C., *Geography of housing market areas* https://assets.publishing.service.gov.uk/government/uploads/system/uploads/attachment_data/file/6346/1775475.pdf (dostęp:18.04.2020).
8. Randal E., *Understanding the Impact of Transportation on Economic Development*, W.E. Upjohn Institute For Employment Reasearch,
9. <http://onlinepubs.trb.org/onlinepubs/millennium/00138.pdf> (dostęp:18.04.2020).
10. <https://www.forbes.com/sites/danielrunde/2015/02/24/urbanization-development-opportunity/#58a1facb6ca3>
11. Polidoro M., Augusto de Lollo J., Vizintim M., Barros F., *Urban Sprawl and the Challenges for Urban Planning*, <https://file.scirp.org>.
12. Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju 2030, przyjęta przez Zgromadzenie Ogólne ONZ z dnia 25 września 2015 r., <https://www.ceeol.com>, (dostęp: 10.05.2020).
13. Lefebvre H., <http://numery.praktykateoretyczna.pl>, (dostęp: 2.10.2018).
14. Luthor J., *Why is Business Location Important?* <https://yourbusiness.azcentral.com> (dostęp: 20.02.2020).
15. Drucker P.F., *The theory of business*, <https://hbr.org/>, (dostęp: 20.03.20)
16. *L.von Bartalanffy's general system theory*, <https://mind-development.eu/systems.html> (dostęp: 10.03.20).
17. Dzikowska M., *Delokalizacja a konkurencyjność przedsiębiorstw*, <https://www.ceeol.com>, (dostęp: 10.05.20).
18. McKinney M. L., *Urbanization, Biodiversity, and Conservation: The impacts of urbanization on native species are poorly studied, but educating a highly urbanized human population about these impacts can greatly improve species conservation in all ecosystems*, <https://academic.oup.com>.

19. Bryx M., Rudzka I., badania własne, pt. „Własne czy wynajmowane”. Przeprowadzane od sierpnia 2020 r. Badanie skierowane do osób mieszkających w Polsce, w wieku 18–46 lat. (Próba na dzień 10.09.2020 – 912 osób)
-

Dr **Izabela Małgorzata Rudzka**, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie,
irudzk@sgh.waw.pl, ORCID: 0000-0003-2245-8875.