

PRACE NAUKOWE

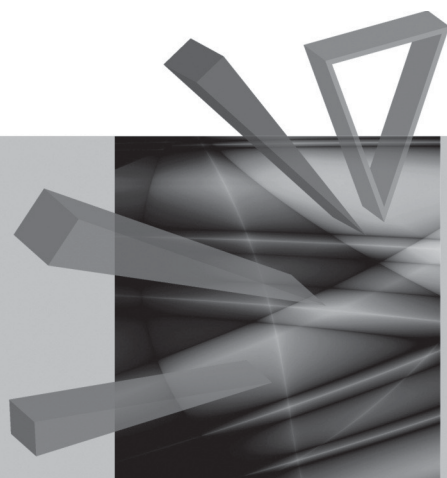
Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

246

Polityka ekonomiczna



pod redakcją

Jerzego Sokołowskiego

Michała Sosnowskiego

Arkadiusza Żabińskiego



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2012

Recenzenci: Beata Filipiak, Kazimierz Krupa, Andrzej Miszczuk,
Krystyna Piotrowska-Marczak, Marzanna Poniatowicz,
Grażyna Wolska, Urszula Zagóra-Jonszta

Redakcja wydawnicza: Joanna Szynal, Aleksandra Śliwka

Redakcja techniczna i korekta: Barbara Łopusiewicz

Łamanie: Adam Dębski

Projekt okładki: Beata Dębska

Publikacja jest dostępna na stronie www.ibuk.pl

Streszczenia opublikowanych artykułów są dostępne w międzynarodowej bazie danych
The Central European Journal of Social Sciences and Humanities <http://cejsh.icm.edu.pl>
oraz w The Central and Eastern European Online Library www.ceeol.com,
a także w adnotowanej bibliografii zagadnień ekonomicznych BazEkon
http://kangur.uek.krakow.pl/bazy_ae/bazekon/nowy/index.php

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronie internetowej Wydawnictwa
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Kopiowanie i powielanie w jakiegokolwiek formie
wymaga pisemnej zgody Wydawnictwa

© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2012

ISSN 1899-3192

ISBN 978-83-7695-209-3

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Druk: Drukarnia TOTEM

Spis treści

Wstęp	11
Franciszek Adamczuk: Nowa strategia rozwoju Euroregionu Neisse-Nisa-Nysa (ERN) – jej uwarunkowania i ewaluacja	13
Piotr Adamczyk: Wykorzystanie rekomendacji w procesie inwestowania na rynku akcji	24
Agata Balińska: Jakość jako determinanta konkurencyjności agroturystyki	34
Przemysław Borkowski: Rola studium wykonalności w ocenie ryzyka projektu infrastrukturalnego	43
Marta Czyż, Dariusz Cichoń: Wybrane zagadnienia gospodarowania nieruchomościami w procesie rozwoju zrównoważonego	53
Paulina Filip: Franczyza jako system współpracy i finansowania przedsiębiorstw	65
Małgorzata Fronczek: Znaczenie Rosji jako partnera handlowego Polski w latach 1995-2010	76
Marcin Gospodarowicz: Analiza stanu rozwoju przedsiębiorczości na obszarach wiejskich w Polsce w latach 2006-2010	86
Jakub Górka, Patrycja Chodnicka: Prognoza rozwoju sieci bankomatów w Polsce	96
Anna Grabowska: Inwestycje na rynku sztuki jako narzędzie dywersyfikacji portfela inwestycyjnego w dobie kryzysów na rynkach finansowych..	106
Marianna Greta, Ewa Tomczak: Wspólna Polityka Rolna jako element dynamizowania i ochrony polskiego rolnictwa	115
Renata Grochowska: Budżet unijny jako gra interesów państw członkowskich na przykładzie Wspólnej Polityki Rolnej	125
Marcin Jurewicz: Decentralizacja systemu niemieckich izb handlowo-przemysłowych	134
Bogusław Kaczmarek, Ewa Tomczak: Wspólna Polityka Rolna a zmiany w funkcjonowaniu sektora produkcji pierwotnej w Polsce	142
Lidia Kaliszczak: Przesłanki i przejawy kształtowania klimatu sprzyjającego przedsiębiorczości na poziomie lokalnym	150
Renata Karkowska: Ryzyko systemowe – teoria i analiza przyczyn	160
Joanna Kenc: Efekty współpracy głównych miast województwa dolnośląskiego z ich miastami partnerskimi	170
Ewa Kołoszyc: Instrumenty zarządzania ryzykiem w rolnictwie po reformie Wspólnej Polityki Rolnej	179
Dorota Komorowska: Efektywność gospodarowania wybranych typów gospodarstw ekologicznych i konwencjonalnych	188

Elwira Leśna-Wierszołowicz: Problemy systemu zabezpieczenia emerytalnego w Polsce w kontekście skarg kierowanych do rzecznika ubezpieczonych w latach 2008-2011.....	199
Janusz Majewski: Pszczelarstwo w Polsce – wybrane problemy ekonomiczne.....	209
Dominika Malchar-Michalska: Rozwój polskiego rolnictwa w perspektywie roku 2030	219
Grażyna Mańczak: Bezpośrednie inwestycje zagraniczne a gospodarka Polski.....	229
Natalia Mańkowska: E-administracja a zdolność konkurencyjna gospodarki	240
Aneta Mazur-Jelonek, Anna Rychły-Lipińska, Agnieszka Sałek-Imińska, Monika Zajkowska: Restrukturyzacja jako sposób przeprowadzania zmian organizacyjnych na przykładzie Energa-Operator SA.....	250
Antoni Mickiewicz, Bogdan M. Wawrzyniak: Problematyka wielkoobszarowych gospodarstw rolnych w ustawodawstwie polskim	260
Danuta Miłaszewicz: Postępy w realizacji zrównoważonego rozwoju jako kryterium oceny polityki ekonomicznej	270
Andrzej Miszczuk: Społeczno-ekonomiczne powiązania transgraniczne regionu peryferyjnego (na przykładzie Polski Wschodniej)	280
Bartłomiej Moszoro: Znaczenie innowacyjności przedsiębiorstw w strategii zarządzania zmianą gospodarczą na poziomie regionalnym	291
Janusz Myszczyżyn: Przesłanki i ekonomiczne konsekwencje polityki protekcyjnej na przykładzie „unii żyta i żelaza”.....	300
Magdalena Olczyk: Zmiany strukturalne a konkurencyjność polskiego przemysłu	311
Artur Ostromęcki, Dariusz Zajac, Andrzej Mantaj: Wpływ zmian wybranych czynników produkcji na towarowość i strategię rozwoju gospodarstw rolnych	322
Mieczysław Piechnik: Aspekty infrastruktury regionalnej i jej wpływ na rozwój turystyki w makroregionie Polski Wschodniej w latach 2000-2010.....	333
Zbigniew Piepiora: Aktywna polityka przeciwdziałania skutkom klęsk żywiołowych w województwie zachodniopomorskim – aspekty finansowe	345
Wojciech Piontek: Implikacje teorii wyboru publicznego dla budowy gospodarki niskoemisyjnej i zasobooszczędnej.....	361
Zdzisław W. Puślecki: Zmiany we wzajemnych zależnościach w polityce rolnej między WTO i Unią Europejską.....	371
Marcin Ratajczak, Jan Wołoszyn, Ewa Stawicka: Koncepcja CSR w aspekcie pracowników na przykładzie przedsiębiorstw agrobiznesu z województwa mazowieckiego.....	381
Józef Rudnicki: Czy podział akcji maksymalizuje bogactwo akcjonariuszy?	391

Robert Rusielik, Michał Świtlyk, Artur Wilczyński: Efektywność publicznych uczelni technicznych w Polsce w latach 2007-2009	403
Iwona Salejko-Szyszczyk: Ewolucja barier prywatyzacji przedsiębiorstw państwowych w Polsce	413
Anna Sieczko, Iлона Wyszyńska: Jakość usług w przedsiębiorstwie społecznym na przykładzie fundacji dzieciom „Zdążyć z Pomocą”	423
Magdalena Kinga Stawicka: Specjalne strefy ekonomiczne w Unii Europejskiej.....	434
Piotr Szajner: Wpływ reformy regulacji rynku cukru w UE na efektywność polskiego przemysłu cukrowniczego	444
Iwona Szczepaniak: Ocena poziomu samowystarczalności żywnościowej Polski w warunkach integracji i globalizacji gospodarczej	454
Piotr Szkudlarek: Polityka regionalna państwa w aspekcie budowy infrastruktury szerokopasmowej na przykładzie Polski Wschodniej.....	465
Paweł Szudra: Bariery lokalizacji małych przedsiębiorstw handlowych i usługowych.....	474
Agnieszka Ścianowska: Wpływ inwestycji współfinansowanych ze środków funduszu spójności na kształtowanie cen przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych.....	484
Arkadiusz Świadek, Marek Tomaszewski: Ewolucja aktywności innowacyjnej z perspektywy wielkości przedsiębiorstw w systemach regionalnych Polski.....	494
Marek Wigier: Efekty realizacji WPR w Polsce – doświadczenia i wyzwania w perspektywie do 2020 roku	504
Krzysztof Wiktorowski: Polityki i strategie rozwoju na tle systemu zarządzania rozwojem Polski.....	514
Tomasz Wojewodziec: Recesywne zachowania gospodarstw rolniczych prowadzonych przez przedsiębiorców ubezpieczonych w KRUS	523
Grażyna Wolska: Infrastruktura pocztowa w Polsce. Wybrane problemy badawcze	532
Agata Wójcik: Koszty i dochodowość polskich gospodarstw mlecznych należących do europejskiego stowarzyszenia producentów mleka w 2010 r.	542
Sabina Ząbek, Joanna Kott, Zdzisław Szalbierz: Analiza sytuacji ekonomiczno-finansowej PGE – Polskiej Grupy Energetycznej SA.....	552
Józef Stanisław Zegar: Konkurencyjność ekonomiczna <i>versus</i> konkurencyjność społeczna w rolnictwie.....	563

Summaries

Franciszek Adamczuk: New development strategy for Euroregion Neisse-Nisa-Nysa (ERN) – conditions and its evaluation.....	23
Piotr Adamczyk: Using the recommendations in investing process on the share market.....	33
Agata Balińska: Quality as a determinant of the competitiveness of rural tourism.....	42
Przemysław Borkowski: Feasibility study in the assessment of infrastructure project risk.....	52
Marta Czyż, Dariusz Cichoń: Selected aspects of property management in sustainable development process.....	64
Paulina Filip: Franchising as a system of cooperation and financing of enterprises.....	75
Małgorzata Fronczek: The significance of Russia as Polish partner in foreign trade in years 1995-2010.....	85
Marcin Gospodarowicz: The analysis of enterprise development in rural areas in Poland in the years 2006-2010.....	95
Jakub Górka, Patrycja Chodnicka: Prediction of ATM network development in Poland.....	105
Anna Grabowska: Investments in the market of art as a way for the diversification of the investment portfolio in times of crises on the financial markets.....	114
Marianna Greta, Ewa Tomczak: Common agricultural policy as an element of actuating and protecting Polish agriculture.....	124
Renata Grochowska: European budget as a business game of Member States based on the Common Agricultural Policy's example.....	133
Marcin Jurewicz: Decentralization of the system of German chambers of commerce.....	141
Bogusław Kaczmarek, Ewa Tomczak: The Common Agricultural Policy and the changes in functioning of the original production's sector in Poland.....	149
Lidia Kaliszczak: Premises and manifestations of shaping the climate encouraging local entrepreneurship.....	159
Renata Karkowska: Systemic risk – theory and analysis of reasons.....	169
Joanna Kenc: The effects of town twinning cooperation of the main cities of Lower Silesia Voivodeship.....	178
Ewa Kołoszyc: Risk management tools in agriculture after the reform of the CAP.....	187
Dorota Komorowska: Management efficiency of the selected types of organic and conventional farms.....	198

Elwira Leśna-Wierszółowicz: Problems of the protection of pension system in Poland in the context of complaints referring to the Insurance Ombudsman between 2008 and 2011	208
Janusz Majewski: Beekeeping in Poland – selected economic problems.....	218
Dominika Malchar-Michalska: The development of Polish agricultural sector in the perspective of the year 2030	228
Grażyna Mańczak: Foreign direct investments and Polish economy	239
Natalia Mańkowska: E-government and competitive ability of the economy	249
Aneta Mazur-Jelonek, Anna Rychły-Lipińska, Agnieszka Salek-Imińska, Monika Zajkowska: Restructuring as a form of implementation of organizational changes on the basis of Energa-Operator SA	259
Antoni Mickiewicz, Bogdan M. Wawrzyniak: Issues of multi-territorial farms in Polish legislation	269
Danuta Miłaszewicz: Progress towards sustainable development as a criterion of economic evaluations	279
Andrzej Miszczuk: Socio-economic transborder links of peripheral region (on the example of eastern Poland).....	290
Bartłomiej Moszoro: The importance of innovation of enterprises in the strategy of economic change management at the regional level	299
Janusz Myszczyzyn: Reasons and economic consequences of protectionist policy on the example of the “union of rye and iron”	310
Magdalena Olczyk: Structural changes and competitiveness in the Polish industry	321
Artur Ostromecki, Dariusz Zajac, Andrzej Mantaj: Influence of change of chosen factors of production on the marketability and strategies of development of agricultural holdings	332
Mieczysław Piechnik: Aspects of regional infrastructure and its impact on the development of tourism in the macroregion of eastern Poland in the years 2000-2010.....	344
Zbigniew Piepiora: Active policy of natural disasters prevention in West Pomeranian Voivodeship – financial aspects	360
Wojciech Piontek: Implications of the public good theory for the creation of low carbon and resource-efficient economy.....	369
Zdzisław W. Puślecki: Changes in mutual interdependence between the WTO and the European Union in the agricultural policy	380
Marcin Ratajczak, Jan Wołoszyn, Ewa Stawicka: Concept of CSR in the aspect of employees on the example of agribusiness enterprises from Mazowieckie Voivodeship.....	390
Józef Rudnicki: Do stock splits maximize shareholders’ wealth?.....	402
Robert Rusielik, Michał Świtlyk, Artur Wilczyński: Efficiency of public technical universities in Poland in 2007-2009.....	412

Iwona Salejko-Szyszcak: The evolution of the privatization barriers of public enterprises in Poland.....	422
Anna Sieczko, Iłona Wyszynska: Quality of services delivered by non-government organisations based on an example of charity for children „Zdążyć z Pomocą”	433
Magdalena Kinga Stawicka: Special economic zones in the European Union	443
Piotr Szajner: Impact of the EU sugar market reform on the efficiency of Polish sugar industry	453
Iwona Szczepaniak: Assessment of the level of food self-sufficiency of Poland in the conditions of economic integration and globalization.....	464
Piotr Szkudlarek: Regional policy of the state in the context of construction of broadband infrastructure on the example of eastern Poland.....	473
Paweł Szudra: Barriers of location of small trading and service companies .	483
Agnieszka Ścianowska: The influence of the investments cofinanced from the Coherency Fund sources on the price policy of water-sewage companies	493
Arkadiusz Świadek, Marek Tomaszewski: Evolution of innovative activity from the perspective of size of companies in regional systems in Poland .	503
Marek Wigier: Effects of the CAP in Poland – experiences and challenges in the perspective to 2020	513
Krzysztof Wiktorowski: Development policies and strategies against the background of the system of development management of Poland.....	522
Tomasz Wojewodziec: Recessive behaviors of farms run by entrepreneurs insured by KRUS.....	531
Grażyna Wolska: Postal infrastructure in Poland. Selected research problems.....	541
Agata Wójcik: Costs and profitability of Polish dairy farms belonging to the European Dairy Farmers in 2010.....	551
Sabina Ząbek, Joanna Kott, Zdzisław Szalbierz: Analysis of economic and financial situation of PGE SA	562
Józef Stanisław Zegar: Economic competitiveness versus social competitiveness in agriculture.....	573

Marta Czyż, Dariusz Cichoń

AGH Akademia Górniczo-Hutnicza w Krakowie

WYBRANE ZAGADNIENIA GOSPODAROWANIA NIERUCHOMOŚCIAMI W PROCESIE ROZWOJU ZRÓWNOWAŻONEGO

Streszczenie: Zaspokojenie podstawowych potrzeb społecznych jest istotą funkcjonowania każdego państwa. Do potrzeb tych należy zapewnienie możliwości pozyskania prawa do mieszkania. Realizacja tego dogmatu w warunkach Polski powoduje konieczność rozbudowy zasobu mieszkaniowego. To pociąga z kolei nieuniknione zaangażowanie zasobów naturalnych. Autorzy w artykule zwracają uwagę na konieczność zastosowania zasad teorii zrównoważonego rozwoju w odniesieniu do tego zasobu mieszkaniowego.

Słowa kluczowe: rozwój zrównoważony, nieruchomości.

1. Wstęp

Do drugiej połowy XX wieku gospodarowanie w środowisku naturalnym nacechowane było brakiem odpowiedzialności za zużywane zasoby przyrody i zanieczyszczanie otoczenia. Konsekwencją tego było narastanie negatywnych zjawisk środowiskowych, takich jak nadmierna eksploatacja zasobów naturalnych, degradacja i niszczenie ekosystemów. Problem ten, początkowo zauważany na płaszczyźnie lokalnej, urósł do wymiaru krajowego, a następnie globalnego. Przełom lat 60. i 70. XX wieku to okres, kiedy po raz pierwszy zaczęto zastanawiać się nad skutkami ekologicznymi przyspieszonego tempa wzrostu gospodarczego i właśnie wówczas zainicjowano poszukiwania racjonalnych dróg rozwiązania tego problemu. Wtedy też zaistniała konieczność zdiagnozowania jego skali i zaproponowania stosownych rozwiązań. Według niektórych autorów zajmujących się tematyką środowiska naturalnego „Człowiek osiągnął znaczny postęp cywilizacyjny za cenę niszczenia środowiska stanowiącego jego siedlisko. Zmiany w środowisku przekraczają bowiem zdolność ekosystemów do odnowy. Kontynuowanie tych zmian nieuchronnie prowadzi do regresu ekonomicznego (bariera środowiskowa), a zatem zagraża podstawom rozwoju cywilizacyjnego. Taki stan rzeczy jest wystarczający do zakwestiono-

wania podstawowego paradygmatu rozwoju gospodarczego oraz w ogóle dotychczasowego rozwoju cywilizacyjnego ostatnich stuleci”¹.

W tę sytuację niekorzystnych zmian w środowisku naturalnym wpisana jest problematyka gospodarowania nieruchomościami, która jako jeden z elementów mających znaczący wpływ na kształtowanie i przemiany w środowisku, stanowi bardzo istotną i interesującą kwestię. Z tego względu w tym opracowaniu postanowiono skupić uwagę na analizie wspomnianego zagadnienia i podjąć próbę oceny możliwości dostosowywania gospodarki nieruchomościami do zasad rozwoju zrównoważonego.

2. Kształtowanie rynku nieruchomości w relacji do zasad rozwoju zrównoważonego

Nieruchomości wlicza się do zasobu dóbr naturalnych. Obszary leśne, cieki wodne i inne użytki stanowią nieruchomości gruntowe niezabudowane, określane zasobem środowiska. Ten zasób środowiska, używając innej terminologii, stanowią nieruchomości, które spełniają ważne funkcje w życiu społecznym i gospodarczym.

Często zmiana funkcji nieruchomości niezabudowanej na zabudowaną powoduje proces nieodwracalny. Dochodzi też do sytuacji odwrotnej, w której tereny zajęte na cele budownictwa mieszkaniowego są z jakichś względów z powrotem zalesiane. Nieruchomości zabudowane, niezależnie od ich funkcji, generują zapotrzebowanie energetyczne. Powoduje to konieczność wykorzystania (co można uznać za pewnego rodzaju degradację środowiska) innych nieruchomości, w tym wypadku kopalni, terenów pod elektrownie wodne (inny sposób zmiany funkcji nieruchomości – cieków wodnych) czy też wiatrowe. Wspomniane przekształcenia w środowisku, podejmowane w związku z jego funkcjami spełnianymi w procesie gospodarczym i społecznym, realizowane są poprzez zarządzanie nieruchomościami.

Przytoczone rozważanie świadczy bezspornie o wpisywaniu się problematyki gospodarowania nieruchomościami w proces rozwoju, który obecnie powinien mieć charakter zrównoważony. Takie założenia zostały przyjęte na konferencji w Rio de Janeiro w 1992 roku przez reprezentantów niemal wszystkich krajów świata, jako jedynie słuszna droga do zachowania życia na Ziemi i zapewnienia nie gorszych warunków egzystencji dla pokoleń przyszłych. W tę inicjatywę globalnej strategii rozwoju zrównoważonego włączone są strategie krajowe, regionalne i lokalne. Polska również przyjęła tę strategię jako podstawę rozwoju kraju, co jest zapisane w art. 5 Konstytucji RP oraz wyrażone w licznych dokumentach rządowych i samorządowych opracowanych w związku z koniecznością dostosowywania poszczególnych dziedzin gospodarki do zasad wspomnianego rozwoju.

¹ J.S. Zegar, *Kierowanie zrównoważonym rozwojem społeczno-gospodarczym (ekorozwojem)*, Monografie i Opracowania nr 522, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2003, s. 9.

W celu określenia sposobu włączenia w problematykę rozwoju zrównoważonego kwestii gospodarowania nieruchomościami należy wyróżnić trzy podstawowe rodzaje tego rynku funkcjonujące w Polsce:

1. Planistyczny prośrodowiskowy, charakteryzujący się zwiększaniem zasobu nieruchomości wynikającym z zaplanowanego rozwoju. Rozwój ten uwzględnia konieczność wykorzystania zasobów środowiska naturalnego z jednoczesną minimalizacją efektów ubocznych, np. siedliska będą zakładane na terenach o niskiej wartości ekologicznej. Cele nadrzędne będą związane z możliwościami minimalizacji utraty zasobów naturalnych, a w drugiej kolejności z koniecznością rozwoju zasobu nieruchomości.

2. Planistyczny prorozwojowy, w którym zwiększenie zasobu będzie wynikało z zaplanowanego rozwoju, uwzględniającego konieczność wykorzystania zasobów środowiska naturalnego, z jednoczesną maksymalizacją zasobu nieruchomości. Przykładami mogą być siedliska zakładane w urbanistycznie uzasadnionych lokalizacjach. Cele nadrzędne będą związane z możliwościami maksymalnego zwiększenia zasobów nieruchomości, a w drugiej kolejności z utratą zasobów naturalnych.

3. Chaotyczny, gdzie zwiększenie zasobu będzie wynikało z nie planowanego rozwoju. Nie uwzględnia on wykorzystania zasobów środowiska naturalnego. Jedynym celem będzie zwiększenie zasobu, bez liczenia utraconych korzyści dla przyszłych pokoleń. W tym miejscu warto zauważyć, że obecny rozwój zasobu nieruchomości jest niestety przykładem właśnie takich działań.

Przekształcenie postępu technologicznego proprodukcyjnego w kierunku zmniejszenia zużycia zasobów naturalnych *per capita* i zahamowanie procesu kreowania sztucznych potrzeb (np. przez modę) umożliwiłoby zbliżenie się do wdrażania zasad rozwoju zrównoważonego. Zmiana form, metod, jak również skali wzrostu gospodarczego oraz wartości i stylów życia społeczeństwa pozwoliłaby na zachowanie trwałości ekologicznej, zakładającej, że pomimo rozwoju gospodarczego kapitał naturalny zostaje utrzymany na niemalejącym poziomie. W obecnych warunkach gospodarki polskiej, będącej ciągle jeszcze w okresie transformacji i dążącej do realizowania przyspieszonego tempa wzrostu gospodarczego (goniąc inne gospodarki Unii Europejskiej), raczej niemożliwe wydaje się szybkie spełnienie tych oczekiwań. Należy zauważyć, że prośrodowiskowy wariant rozwoju zasobu nieruchomości należałoby rozpatrywać z respektowaniem potrzeb przyszłych pokoleń.

Następny aspekt, ekologiczny, zakłada możliwość substytucji kapitału naturalnego kapitałem stworzonym przez człowieka, przy czym suma kapitału naturalnego i stworzonego przez człowieka nie może maleć². Wydaje się to być możliwe do zastosowania w wariacie proplanistycznym.

Korzystanie z zasobów środowiska naturalnego we wszystkich sferach życia społecznego i ekonomicznego jest ściśle związane z poziomem świadomości spo-

² R. Steuer, *Paradigmen der Nachhaltigkeit*, „Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht“ 2001, nr 4, s. 537-560.

lecznej. Podobnie jest w odniesieniu do zasobów nieruchomości. W tej mierze wyróżnia się trzy poziomy świadomości korzystania ze środowiska naturalnego związanego z rozwojem zasobu nieruchomości:

1. Świadomość minimalizacji kosztów ekologicznych ma miejsce wówczas, gdy następuje zwiększanie zasobu nieruchomości przy jednoczesnej minimalizacji kosztów ekologicznych i rekultywacji środowiska naturalnego. W tym przypadku znane są koszty ekologiczne zwiększenia zasobu nieruchomości, jest również znana technologia mogąca zapobiegać nadmiernemu wykorzystaniu środowiska i istnieją środki finansowe na realizację tych celów. Państwo stać na ich wdrożenie lub jest to odgórnie wymuszone przepisami prawnymi. Dla przykładu takim narzędziem jest świadectwo charakterystyki energetycznej dla budynków i budowli, wprowadzające restrykcyjne normy energochłonności. Nieprzestrzeganie tych norm skutkuje niedopuszczeniem budynków i budowli do użytkowania lub wyłączeniem ich z użytkowania³.

2. Świadomość kosztów ekologicznych występuje, gdy zwiększany jest zasób nieruchomości, przy jednoczesnej świadomości ponoszenia kosztów ekologicznych i rekultywacji środowiska naturalnego. W tym przypadku znane są koszty ekologiczne zwiększenia zasobu nieruchomości. Znana jest również technologia mogąca zapobiegać nadmiernemu wykorzystaniu środowiska, ale nie ma środków finansowych na realizację tych celów lub nie znana jest technologia umożliwiająca ograniczenie skutków środowiskowych tego procesu. Państwa nie stać na ich wdrożenie lub nie ma technologii, ale bada i obserwuje zjawisko nadmiernego wykorzystania środowiska naturalnego. Może również nakazać to uczestnikom rynku poprzez przepisy prawne, np. narzędziem do badania energochłonności są obecnie świadectwa charakterystyki energetycznej dla budynków i budowli wprowadzające normy energochłonności. Obecnie normy są na tyle „przyjazne”, że pozwalają bez mała każdy budynek i budowlę użytkować i dopuszczać do użytkowania. Ten dylemat zależy od inwestorów lub użytkowników, bowiem to właśnie oni decydują, czy będą chcieli i czy będzie się im opłacało posiadać lepszą klasę energochłonności.

3. Nieświadomość kosztów ekologicznych oznacza zwiększanie zasobu nieruchomości, przy jednoczesnym braku świadomości kosztów ekologicznych i rekultywacji środowiska naturalnego. W tym przypadku nie znane są koszty ekologiczne zwiększenia zasobu nieruchomości. W skrajnym przypadku podmiot zainteresowany może nie chcieć ich poznać, gdyż jedynym jego celem jest wytworzenie zasobu w dogodnej lokalizacji – rozumianej jako najtańsza (oczywiście nie uwzględniająca kosztów ekologicznych) lub najdogodniejsza z innego punktu widzenia. Jest to często gospodarka chaotyczna i rabunkowa ekologicznie. Cechują się nią społeczeństwa o niskiej świadomości ekologicznej i niskim wskaźniku produktu krajowego brutto *per capita*. Przykładem tego typu działań w Polsce może być mała ilość planów

³ Obecnie Ministerstwo Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej rozważa możliwość wprowadzenia takich przepisów.

zagospodarowania przestrzennego. Powoduje to w praktyce niekontrolowany wzrost zasobów nieruchomości. Inwestorzy na rynku nieruchomości, np. deweloperzy, kierują się chęcią postawienia budynków wielorodzinnych w miejscach najbardziej atrakcyjnych lokalizacyjnie lub cenowo bez niezbędnej infrastruktury społecznej, np. terenów zielonych. Nie analizują przy inwestycji kosztów ekologicznych, często wykorzystują niskiej jakości materiały budowlane lub niewłaściwie ich używają. Przyczyną tej sytuacji są niewłaściwe przepisy prawa budowlanego w warunkach braku planów zagospodarowania przestrzennego i dopuszczania bardzo energochłonnych budynków i budowli do użytkowania.

3. Dostosowanie celów rynku nieruchomości do procesu rozwoju zrównoważonego

Następnym ważnym aspektem omawianej problematyki jest znalezienie wspólnych celów rozwoju zrównoważonego i rynku nieruchomości. Analizując koncepcję rozwoju zrównoważonego, wybitni specjaliści wyszczególniają pewne cele, a mianowicie:

- 1) społeczne cele nadrzędne – dobrobyt, sprawiedliwość, bezpieczeństwo,
- 2) cele idealizacyjne – utrzymanie funkcji ekologicznych środowiska przyrodniczego,
- 3) cele empiryczne – stały zasób kapitału naturalnego⁴.

Istotę rozwoju zrównoważonego w oparciu o wyżej przedstawione cele stanowić będzie rozwój gospodarki i społeczeństwa, który nie doprowadzi do zmian w środowisku tam, gdzie jego stan jest dobry, bądź gdy stan środowiska jest zły (obszary zdegradowane), pozwoli na rozwój gospodarki oraz społeczeństwa, jednocześnie poprawiając ten stan. Takie sformułowanie istoty rozwoju zrównoważonego pozwala na skorelowanie z nim zagadnienia gospodarowania nieruchomościami. Świadczy o tym fakt ciągłych zmian i ewolucji w różnych zasobach i funkcjach nieruchomości, dostosowujących się (najlepiej elastycznie) do pojawiających się nowych potrzeb społeczno-gospodarczych.

Gospodarowanie zasobem nieruchomości uwzględniające tak postawione cele rozwoju zrównoważonego powinno polegać na ustaleniu i przyjęciu strategii pozwalającej na realne wdrożenie i kontrolę przebiegu procesu. Kontrola przebiegu procesu powinna być przeprowadzona w oparciu o wcześniej ustalone wskaźniki. Wydaje się, że ten sposób zarządzania zasobem nieruchomości i jego zwiększania w Polsce jest uzasadniony. Uzasadniony nie tylko ekologicznie, ale również ekonomicznie, a już na pewno społecznie w dłuższym okresie, kiedy to przyszłe pokolenia nie będą musiały ponosić kosztów dzisiejszych „nie przeanalizowanych” decyzji w zakresie zarządzania istniejącym zasobem nieruchomości. Natomiast w przypadku chęci zwiększenia zasobu nieruchomości konieczne będzie skorzystanie z zasobów śro-

⁴ T. Borys, *Wskaźniki ekorozwoju*, Ekonomia i Środowisko, Białystok 1999, s. 92.

dowiska naturalnego, jednakże powinno się to odbywać przynajmniej na poziomie świadomości kosztów ekologicznych, z bezwzględnym wyłączeniem terenów cennych ekologicznie bądź też z przywróceniem pierwotnych funkcji nieruchomości gospodarczo niepotrzebnych.

Tabela 1. Dziedziny wchodzące w skład trzech ładów

Ład społeczny	Ład gospodarczy	Ład środowiskowo-przestrzenny
Demografia	Finanse gminy (budżet; dochody i wydatki; zobowiązania; wiarygodność; korzystanie ze środków UE)	Ekologizacja planowania przestrzennego
Edukacja (w tym oświata)	Przedsiębiorczość (podmioty gospodarcze i pracujący)	Ochrona przyrody i krajobrazu
Pomoc społeczna	Struktura podmiotów gospodarczych	Ochrona i zrównoważony rozwój lasów
Zdrowie	Poziom i struktura zatrudnienia	Ochrona gleb i odpady
Bezpieczeństwo publiczne	Budownictwo mieszkalne	Ochrona zasobów kopalin
Mieszkalnictwo	Turystyka	Ochrona wód (powierzchniowych i podziemnych; zasoby, jakość; zanieczyszczenie, zużycie, stosunki wodne i ochrona przed powodzią)
Kultura, sport i rekreacja (styl życia)	Rolnictwo Ochrona powietrza atm.	(jakość; emisje; ochrona klimatu)
Partycypacja społeczna	Infrastruktura techniczna	Ochrona klimatu akustycznego (jakość klimatu, emisje, oddziaływanie hałasu)
Aktywność na rynku pracy	Wykorzystanie materiałów i surowców (w tym odpady przemysłowe i ich wykorzystanie)	Energia odnawialna (wykorzystanie)
Ład instytucjonalno-polityczny	Dostępność produktów i usług	Bezpieczeństwo biologiczne, chemiczne, elektromagnetyczne i przeciwdziałanie skutkom awarii przemysłowych

Źródło: T. Borys, *Zaprojektowanie i przetestowanie ram metodologicznych oraz procedury samooceny gmin na podstawie wskaźników zrównoważonego rozwoju w Systemie Analiz Samorządowych (SAS). Raport dla ZMP, Jelenia Góra – Poznań, 2008.*

Problem nadmiernego wykorzystania środowiska naturalnego, choć obecnie globalny, ma swoje podłoże w układzie lokalnym. Ze względu na zakres niniejszej

pracy rozważania zostaną ograniczone do zakresu gospodarki nieruchomościami mieszkalnymi⁵.

Wskaźniki zrównoważonego rozwoju mogą być narzędziem informacyjno-dia-
gnostycznym, ułatwiającym ocenę i zarządzanie sferą społeczną, gospodarczą i śro-
dowiskową na poziomie lokalnym, regionalnym i krajowym. Badania w ramach
Systemu Analiz Samorządowych, prowadzone na poziomie lokalnym, są niezwykle
użyteczne w sporządzaniu i aktualizacji strategii rozwojowych jednostek samorządu
jako podstawowych jednostek organizacyjnych państwa. T. Borys pogrupował te
wskaźniki według ładu:

- a) środowiskowo-przestrzennego,
- b) gospodarczego,
- c) społecznego (obejmującego również sferę instytucjonalną)⁶.

W tabeli 1 wyszczególniono w ramach ładu:

- społecznego – mieszkalnictwo (6),
- gospodarczego – budownictwo mieszkaniowe (5),
- środowiskowo-przestrzennego – ekologiczność planowania przestrzennego (1).

Takie ujęcie wyraźnie wskazuje na powiązanie rynku nieruchomości z proble-
matyką rozwoju zrównoważonego.

Obecnie w Polsce istnieje konieczność wybudowania ponad 4 mln nieruchomości
mieszkalnych, jeżeli wyznacznikiem wielkości rynku nieruchomości mieszkal-
nych będzie wskaźnik średniej liczby lokali mieszkalnych w Unii Europejskiej.

Poniżej zamieszczone są wyliczenia obecnych braków w zasobie mieszkani-
owym Polski, oparte na założeniu dostosowania wielkości zasobu do średniej euro-
pejskiej.

38 138 000 – liczba mieszkańców w Polsce w 2008 roku⁷,

445 – 335 = 110 mieszkań na 1 tys. mieszkańców,

$110/1000 \times 38\ 138\ 500 = 4\ 195\ 180$ mieszkań.

Obecny zasób to $335/1000 \times 38\ 138\ 000 = 12\ 776\ 230$.

Wskaźnik ten jest o tyle istotny, że wytworzenie brakującego zasobu nierucho-
mości mieszkaniowych powinno odbywać się w odniesieniu do problematyki roz-
woju zrównoważonego. Stosując wariant planistyczny prorozwojowy wraz z kryte-
rium poziomu świadomości ekologicznej, możemy w znacznym stopniu ograniczyć
koszty środowiskowe. Powyższe obliczenia pokazują wartość matematyczną, co nie
jest zgodne ze wskazaniami ekspertów rynkowych. Szacują oni wartość brakującego
zasobu na około 2 mln lokali mieszkalnych. Wynika to z polskiego modelu gospo-
darstwa domowego: 2+1 lub 2+2. Należy jednak zauważyć, że w ostatnich dwóch

⁵ Nieruchomości mieszkalne stanowią część zasobu nieruchomości. Jednakże funkcja mieszkal-
na nieruchomości wyznacza funkcje i wielkość pozostałych zasobów nieruchomości niemieszkalnych
i wpływa w sposób istotny na rozwój społeczeństwa w wymiarze jakościowym i ilościowym, przez
co kreuje wykorzystanie nieruchomości niezabudowanych.

⁶ T. Borys, wyd. cyt., s. 94-95.

⁷ http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_struktura_ludnosci_01_tablica1.xls.

dekadach ulega on istotnym zmianom. Obecnie coraz częściej młodzi nie zakładają rodzin i należy ich traktować w kategoriach jednoosobowego gospodarstwa domowego.

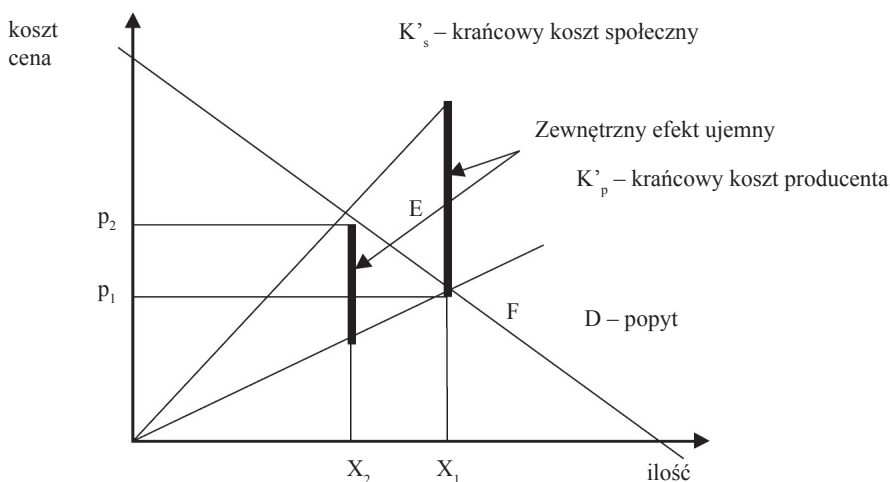
Tabela 2. Liczba lokali mieszkalnych w Unii Europejskiej

Państwo	Średnia ilość mieszkań na 1000 mieszkańców
Austria	457
Belgia	415
Bułgaria	486
Czechy	435
Dania	470
Finlandia	489
Francja	495
Grecja	505
Hiszpania	510
Holandia	417
Irlandia	341
Luksemburg	394
Niemcy	472
Polska	335
Portugalia	495
Rumunia	381
Szwecja	484
Węgry	424
Włochy	460
Średnia	445

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Kongresu Budownictwa, <http://www.kongresbudownictwa.pl/pliki/SYTUACJA%20MIESZKANIOWA%20W%20POLSCE.ppt#258,4>, Slajd 4 stan na 22 marca 2012 r.

Ważnym aspektem zwiększenia zasobu nieruchomości, przy respektowaniu wcześniej wspomnianych zasad rozwoju zrównoważonego, powinno być uwzględnienie kosztów środowiskowych w konkurencyjności przedsiębiorstw realizujących inwestycje. Powszechnie przyjmuje się, że konkurencyjność – zgodnie z ujęciem teorii klasycznej – jest to współzawodnictwo podmiotów gospodarczych w ich walce na rynku. Konkurencyjność w takim rozumieniu opiera się na kryterium mikroekonomicznym. Jest ona najpełniej opisana przez współczesnego autora teorii konkurencyjności E.M. Portera. Ta teoria pomija występowanie efektów zewnętrznych funkcjonowania w środowisku naturalnym różnych podmiotów gospodarczych oraz przyjmuje założenie istnienia konkurencji doskonałej. Za istotne przyjęto w niej następujące warunki konkurencji doskonałej:

- 1) dostatecznie duża liczba sprzedających i kupujących na rynku danego towaru, tak iż żaden z nich nie ma wpływu na cenę rynkową,
- 2) jednorodność produktu (towaru) oferowanego przez sprzedających,
- 3) doskonała informacja rynkowa dla wszystkich uczestników rynku,
- 4) brak interwencji czynnika politycznego na rynku (zupełna autonomiczność rynku),
- 5) brak kosztów transakcyjnych operacji rynkowych,
- 6) brak barier wejścia na rynek i wyjścia z rynku⁸.



Rys. 1. Zależność pomiędzy kosztem krańcowym społecznym a kosztem krańcowym producenta

Źródło: J.S. Zegar, *Konkurencyjność ekonomiczna (rynkowa) i konkurencyjność społeczna*, Roczniki Naukowe zeszyt 1, Wydawnictwo Wieś Jutra, Warszawa 2008.

Jeżeli $K'_p < p < K'_s$, to mamy do czynienia z sytuacją, iż cena p danego produktu pokrywa koszt krańcowy danego producenta (jest on zatem konkurencyjny), natomiast nie pokrywa krańcowego kosztu społecznego. W drugim przypadku może to być wynik albo wysokich kosztów produkcji, albo wysokich kosztów zewnętrznych. W tym przypadku realizacja produktu po cenie p powoduje uszczerbek dobra społecznego – na przykład w postaci nieopłaconych zasobów naturalnych, degradacji środowiska lub utraty korzyści w innych zastosowaniach nakładu X . Sytuacja taka stanowi typowy przykład akademicki⁹. Zilustrowano ją na rys. 2. Przyjmując, iż cena p spełni warunek konkurencyjności mikroekonomicznej, producent wydat-

⁸ E.M. Porter, *Strategia konkurencji. Metody analizy sektorów i konkurentów*, PWE, Warszawa 1992.

⁹ Zob. np. Samuelson, Nordhaus 1996, Tietenberg 2004.

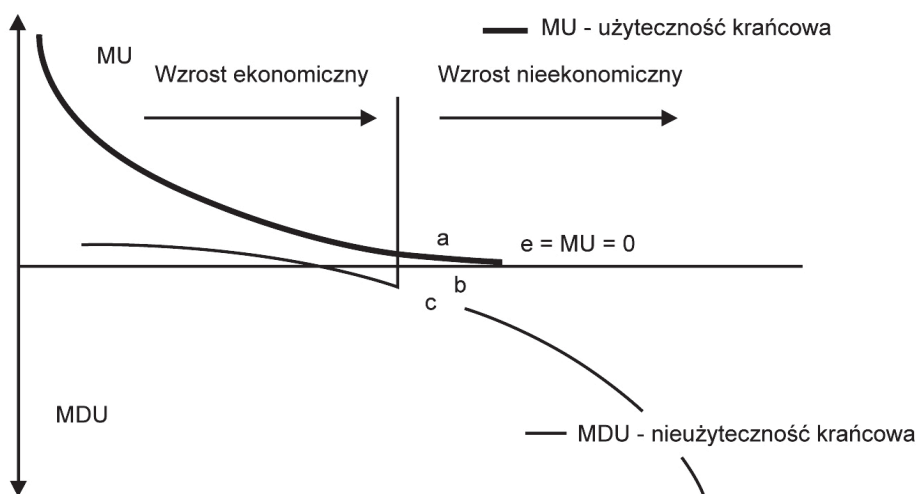
kuje na produkcję dobra rynkowego nakład na poziomie X_1 , któremu będzie towarzyszył ujemny krańcowy efekt zewnętrzny na poziomie $K'_s - K'_p$. Uwzględnienie niekorzyści wynikających z nadmiaru tego efektu wymaga zmniejszenia nakładu dobra X do poziomu X_2 , czyli *de facto* ograniczenia produkcji. Nowa równowaga zostanie osiągnięta przy niższym poziomie produkcji, zaspokajającej popyt dzięki wyższej cenie równowagi rynkowej, lecz pokrywającej koszty społeczne.

Przedstawione rozumowanie ma szczególne znaczenie w przypadku rynku nieruchomości, którego efekty zewnętrzne są znaczące ze względu na rozliczne funkcje ekologiczne i społeczne. Teoretyczną podstawę dla skali gospodarki, którą można odnieść również do rynku nieruchomości, daje ekonomia ekologiczna.

W myśl teorii H. Daly'ego, skalę gospodarki określają dwie miary¹⁰:

1. Przepływ zasobów fizycznych, co tworzy materialny komponent strumienia dóbr (korzyści) i antydóbr (nie-korzyści). Jeżeli przepływ ten nie przekracza możliwości odnowy ekosystemu (zasobów i pojemności/zdolności absorpcyjnej), to skala gospodarki jest ekologicznie zrównoważona.

2. Zakumulowany zasób dóbr w formie bogactwa i niekorzyści.



Rys. 2. Optimum wzrostu (skala) produkcji

Źródło: H. Daly, *Ecological Economics and Sustainable Development, Selected Essays of Herman Daly*, E. Elgar, Cheltenham 2007.

Użyteczność krańcowa z konsumowanych dóbr i usług MU spada, ponieważ racjonalne jednostki najpierw zaspokajają najbardziej pożądane potrzeby, natomiast niekorzyści, jak np. skrócenie czasu wolnego czy degradacja środowiska (MDU),

¹⁰ H. Daly, *Sustainable development: definitions, principles, policies. Invited address*, World Bank, Washington, 30.04. 2002.

towarzyszące rosnącej produkcji i konsumpcji zwiększają się. Można traktować je jako utracone korzyści.

4. Podsumowanie

Obecnie polski rynek nieruchomości znalazł się w sytuacji, która z punktu widzenia posiadanego zasobu i standardu nieruchomości mieszkalnych jest oceniana mianem nędzy mieszkaniowej, co potwierdzają zaprezentowane statystyki. Paradoksem tej sytuacji jest wielka szansa dostosowania budowy i rewitalizacji zasobu nieruchomości do zasad teorii zrównoważonego rozwoju. Pozwoliłoby to na uniknięcie błędów popełnionych przy budowie zasobów nieruchomości w państwach Europy Zachodniej, które w okresie rozwiązywania problemów mieszkaniowych nie mogły zastosować tej teorii ze względu na jej nieznaną. Wzrost zasobów nieruchomości mieszkaniowych w krajach Europy Zachodniej dokonywał się w latach 60., 70. i 80., a teoria rozwoju zrównoważonego rozwinęła się w latach 90. XX w. Dzisiaj kraje te ponoszą ogromne koszty odtworzenia zasobów naturalnych, utraconych w tamtych okresach. Właściwa implikacja zasad teorii zrównoważonego rozwoju może się okazać największym i najważniejszym instrumentem rozwoju rynku nieruchomości w Polsce.

Literatura

- Borys T., *Wskaźniki ekorozwoju*, Ekonomia i Środowisko, Białystok 1999.
- Borys T., *Zaprojektowanie i przetestowanie ram metodologicznych oraz procedury samooceny gmin na podstawie wskaźników zrównoważonego rozwoju w Systemie Analiz Samorządowych (SAS). Raport dla ZMP*, Jelenia Góra – Poznań 2008.
- Daly H., *Ecological Economics and Sustainable Development, Selected Essays of Herman Daly*, E. Elgar, Cheltenham 2007.
- Daly H., *Sustainable development: definitions, principles, policies. Invited address*, World Bank, Washington, 30.04. 2002.
- Porter E.M., *Strategia konkurencji. Metody analizy sektorów i konkurentów*, PWE, Warszawa 1992.
- Potrawka E., Cichoń D., *Podstawy budownictwa*, [w:] W. Brzeski i in. (red.), *Nieruchomości w Polsce. Pośrednictwo i Zarządzanie. Compendium*, Europejski Instytut Nieruchomości, Warszawa – Kraków 2007.
- Steuer R., *Paradigmen der Nachhaltigkeit*, „Zeitschrift für Umweltpolitik & Umweltrecht“ 2001, nr 4.
- Zegar J.S., *Kierowanie zrównoważonym rozwojem społeczno-gospodarczym (ekorozwojem)*, Monografie i Opracowania nr 522, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2003.
- Zegar J.S., *Konkurencyjność ekonomiczna (rynkowa) i konkurencyjność społeczna*, Roczniki Naukowe zeszyt 1, Wydawnictwo Wieś Jutra, Warszawa 2008.

SELECTED ASPECTS OF PROPERTY MANAGEMENT IN SUSTAINABLE DEVELOPMENT PROCESS

Summary: Satisfying essential social needs is fundamental for functioning of every state. Giving the possibility to acquire the right to housing is included in these needs. The realization of this dogma in conditions of Poland causes the need for the expansion of housing. Then it causes unavoidable usage of natural resources. The authors of the article pay attention to the need for the application of the principles of the theory of sustainable development while developing of housing.

Keywords: sustainable development, real estate.