

Maciej Cesarski

Spoleczny kontekst efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych, (w:) *Spoleczny kontekst ekonomii*, red. nauk. J. Szlachta, M. Zaleska, K. Żukrowska, R. Towalski, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2017, s.141–165.

Streszczenie:

W opracowaniu podjęta jest próba analizy specyfiki, konwencjonalności, źródeł zniekształceń oraz ograniczeń i niewiadomych rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych, uwydatniających się zwłaszcza w makroskali. Przeprowadzona analiza, wykazała, że teoretycznie predestynowany do oddawania kontekstu społecznego rachunek makroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych tkwi w ramach indukcyjnego poznania naukowego związanego z paradygmatem rynkowego wzrostu ekonomicznego. Takie poznanie pomija jednak wiele maga-społecznych aspektów tej problematyki. Nieuświadomienia i nieuzasadniania przesłanek przechodzenia do rozwoju opartego na roli i potencjale polityki i sytuacji mieszkaniowej w równoważeniu przestrzeni zamieszkiwania w myśl tak skierowanej pożądanej realizacji koncepcji trwałego rozwoju.

Analiza wykazała również, że wyniki możliwego dziś rachunku makro- i mikroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych zestawiane powinny być zatem z szerszymi badaniami wartości użytkowej mieszkania, budynku oraz zespołu mieszkaniowego, a także cech i proporcji rozwoju przestrzeni zamieszkałej itp., zwłaszcza przy spojrzeniu długookresowym. Maga-społeczny kontekst ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych stanowi zatem istotne wyzwanie dla przekształceń paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego w paradygmat trwałego rozwoju.

Słowa kluczowe:

inwestycje mieszkaniowe, ograniczenia i niewiadome, rachunek efektywności ekonomicznej, społeczny kontekst

1.Wprowadzenie – uzasadnienie i ujęcie zagadnienia

W opracowaniu podjęta jest próba przybliżenia społecznych przesłanek i niewiadomych rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych w gospodarce rynkowej właściwej współczesnej cywilizacji zachodniej. Tak określony ogólny cel opracowania wynika ze społeczno-gospodarczej niejednoznaczności tego rachunku. Zastosowana w związku z tym metoda analizy polega na zestawieniu i opisowej ocenie oddziaływania zasadniczych czynników wpływających na ową niejednoznaczność. Społeczne aspekty ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych są dobrym przykładem ułomności dzisiejszego stricte ekonomicznego – opartego na absolutyzowaniu roli mechanizmów rynku – podchodzenia do problematyki rozwoju społeczno-gospodarczego. Kwestie społecznego kontekstu

rachunku efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych odsłaniają bowiem jego konwencjonalność, bariery i różnego typu źródła zniekształceń, które związane są z paradygmatem wzrostu ekonomicznego. Postarać się zatem można o poszukiwanie przesłanek i argumentów uzasadniających te stwierdzenia wpisujących się pośrednio w znacznie szerszy i nie rozpatrywany dalej problem. Problem przeceniania obiektywności i racjonalności oraz zdolności ekonomii teoretycznej, w tym wielości jej szkół i ich praktycznych zaleceń do oddawania i ogarniania rynkowej rzeczywistości, a także jej przewidywania.¹ Jest to również kwestia racjonalności społecznych dóbr pierwotnych, kwestia dążenia głównie do celów, które da się wystarczająco dokładnie określić.² Na tym tle, w szczególności wywodzące się ekonomii neoklasycznej analizy zakładające efektywność i równowagę rynkową oraz maksimum użyteczności osiąganę przez racjonalnie postępujące jednostki podawane są krytyce w odniesieniu do gospodarki mieszkaniowej.³

Społeczne aspekty ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych stanowią zarazem istotny przejaw publicznej roli całego zasobu mieszkaniowego bez względu na rodzaj zabudowy mieszkaniowej oraz standard i formę własności mieszkań. Zgodnie z klasycznym rozróżnianiem dóbr publicznych, prywatnych, klubowych i zasobów wspólnych,⁴ w aspekcie ekonomicznym – poza przypadkiem jednoosobowego gospodarstwa domowego – mieszkania, nawet te stanowiące własność prywatną, nie spełniają ostrego kryterium dobra prywatnego, gdyż mogą być użytkowane jednocześnie przez kilku „konsumentów”. Poza tym użytkowanie mieszkań będących własnością prywatną jest dostępne nie tylko dla osób posiadających – w myśl klasycznego podziału dóbr – własne środki finansowe na ich zakup lub wybudowanie. W grę wchodzić tu bowiem mogą różnego rodzaju dotacje, zwykle pośrednie, promujące prywatną własność zależne od charakteru i kierunków polityki mieszkaniowej.⁵

¹ M. Gorazda, *O niektórych problemach z przyczynowością w ekonomii*, „Studia Metodologiczne” 2016 nr 36, s. 245–259; Lawrence A. Boland, *Philosophy of economics versus methodology of economics*, „Studia Metodologiczne” 2016 nr 36, s. 24.

² J. Rawls, *Teoria sprawiedliwości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994, s. 132–136.

³ R. McMaster, C. Watkins, *The economics of housing: the need for a new approach*, PRRES/AsRES/IRES Conference, 26-30 January, Kuala Lumpur 1999, s. 2–18, (zob. http://www.prres.net/papers/McMaster_The_Economics_of_Housing_The_Need_for_A_New_Approach.pdf (dostęp: 2017-05-23)).

⁴ A. Kargol-Wasiluk, *Teoria dóbr publicznych a paradygmat ekonomii sektora publicznego*, „Zarządzanie Publiczne”, 2008 nr 3(5), s. 91–97.

⁵ M. Cesarski, *Zasób mieszkań i jego wymiar publiczny w roli infrastruktury trwałego rozwoju*, tekst na Konferencję Naukową pt. „Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych”, Uniwersytet Łódzki, 16-17 marca 2017 r. (maszynopis).

Znaczenie publicznego oddziaływania zasobu mieszkaniowego w rozwoju cywilizacyjnym wynika nie tylko z poziomu miar warunków mieszkaniowych (np. liczby m² p.u na osobę). Zależy także od wzajemnej kompozycji oraz usytuowania budynków i struktury społecznej ich mieszkańców względem rozmieszczenia innych elementów infrastruktury osadniczej, a także pozostałych składników zagospodarowania przestrzennego. Rozwój przestrzeni zamieszkałej konstituowany jest przez procesy osadnicze i ich następstwa dla form gospodarowania społecznego. W tym sensie cały zastany zasób mieszkaniowy niezależnie od jego cech stanowi publiczną własność, wspólne dziedzictwo gospodarowania społecznego oraz podstawowy czynnik przetrwania i zaspokajania elementarnych potrzeb człowieka. Zastany zasób mieszkaniowy zaliczony może być na tej podstawie do globalnych dóbr publicznych w ujęciu normatywnym,⁶ tak wydającym się obecnie utopijnym i zarazem tak pożądanym wobec kryzysowej rzeczywistości.⁷ Teoretycznie, im szerszy czasowy i przedmiotowy zakres rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych, tym bardziej rachunek ten może oddawać w dzisiejszej rynkowej rzeczywistości aspekty społeczne tej problematyki nawiązujące do owego społecznego gospodarowania. W związku z tym najważniejszym wymiarem tego rachunku dla poszukiwań współistniejących, powiązanych aspektów społecznych wydaje się makroskala, czyli zagadnienie makroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych. Inwestycji sumujących się po uwzględnieniu ubytków w wolumen mieszkaniowego majątku trwałego wycenianego według kosztu wytworzenia lub odtworzenia.

Dopiero przy teoretycznym sięgającym korzeniami końca XVII w. podejściu ekonomii liberalnej bazującej na wątpliwym także dla jej zwolenników pojęciu konkurencji doskonałej,⁸ oraz traktowaniu interesu społeczeństwa jako wypadkowej interesów składających się na nie jednostek,⁹ można doszukiwać się możliwości domniemanego przekładnia się mikroekonomicznej efektywności i racjonalności na wymiar makroekonomiczny i w konsekwencji makrospołeczny. Pozytywny

⁶ J. Kleer, *Globalne dobra publiczne – zarys teorii*, (w:) *Zrównoważony rozwój a globalne dobra publiczne w teorii i praktyce organizacji międzynarodowych*, red. nauk. E. Latoszek, M. Proczek, M. Krukowska, Dom Wydawniczy ELIPSA, Copyright Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2016, s. 19–22.

⁷ T. Egleton, *Koniec teorii*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa 2012, s. 20–23; K. Nawratek, *Brońmy norm, normy nas obronią*, Autoportret 2013 nr 3, s. 34–38.

⁸ F. Hayek, *Indywidualizm i porządek ekonomiczny*, Wydawnictwo Znak, Kraków 1998, s. 104–122.

⁹ J. Bentham, *Wprowadzenie do zasad moralności i prawodawstwa*, 1781, PWN, Warszawa 1958, s. 17–56.

makroekonomiczny efekt rynkowej alokacji zasobów zachodzić ma do hipotetycznego momentu poprawiania się sytuacji jednostki, bez pogarszania sytuacji innej. Dopomagać ma temu mechanizm kompensacji strat ponoszonych przez jednostkę z zysków innych jednostek w nowej korzystniejszej dla społeczeństwa równowadze gospodarki rynkowej.¹⁰

Podlegające prawom ekonomii zależności gospodarki rynkowej przejawiały się począwszy od szkoły merkantylizmu (XVI w. – połowa XVIII w.) w sumie w ograniczonym – poza ekonomii klasyczną i marksowską – stopniu przede wszystkim w wymiarze mikroekonomicznym.¹¹ Dopiero w powojennym kapitalizmie względna rzadkość dóbr – nie tylko wyższego rzędu czy luksusowych – wyceniana jest i wymienia w związku z względną ich użytecznością sposób w zasadzie powszechny poprzez grę popytu i podaży sięgającą skali makroekonomicznej. Rozwój podejścia makroekonomicznego do gospodarki rynkowej zwiastowany jest przed II wojną światową przede wszystkim teorią keynesowską. W aspekcie ilościowych metod empirycznych podstawą są pierwsze powojenne porównawcze analizy dotyczące produktu narodowego oraz składników jego tworzenia i podziału.¹²

Gospodarka, pojęcie odróżniane od ekonomii teoretycznej, a także od ekonomii praktycznej (rynkowej) dotyczącej skali państw, ich ugrupowań, kontynentów, świata oraz od ekonomiki przedsiębiorstw i branż itp. jest od czasów antycznych podstawową formę życia społecznego.¹³ Bez względu na wymiar przestrzenny gospodarkę pojmować można jako niemożliwą do bezpośredniego ogarnięcia, podlegającą synergii sumę działalności wytwarzających dobra zaspokajające potrzeby związane z zamieszkiwaniem człowieka. Słowo „gospodarka” jest zwłaszcza za sprawą doktryny liberalizmu, a ostatnio neoliberalizmu utożsamiane zazwyczaj w znaczeniu semantycznym, nie tylko w rodzimym piśmiennictwie, z ekonomią. Anglojęzyczne

¹⁰ N. Kaldor, *Welfare propositions in economics and interpersonal comparisons of utility*, „The Economic Journal” 1939, vol. 49, nr 195, s. 549–552; J. Hicks, *The foundations of welfare economics*, „The Economic Journal” 1939, vol. 49, nr 196, s. 696–712; R. Cirillo, *The economics of Vilfredo Pareto*, Routledge, London 1978, passim; J. Stiglitz, *Ekonomia sektora publicznego*, PWN, Warszawa 2004, s. 69–72.

¹¹ M. Księżyk *Ekonomia. Podejście historyczne i perspektywne*, Copyright by Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, Kraków 2012, s. 15–46.

¹² Ibidem, s. 43–45; S. Kuznetz, *National product since 1869*. New York, NBER 1946, passim; S. Kuznetz, *General factors in economic growth in the United States. Proportion of capital formation to National Product*, „The American Economic Review” 1952 t. 42, s. 507–526; M. Gilbert, I. B. Kravis, *An international comparison of National Products and the purchasing power of currencies*, Paris, OECD, 1954; M. Gilbert and Associates, *Comparative National Product and price levels*, Paris, OECD 1958 passim; S. Kuznetz, *Modern economic growth: rate, structure and spread*, New Haven 1966, passim.

¹³ T. Amemiya, *Economy and economics of ancient Greece*, Routledge, London 2007, s. 13–183.

economy, to bowiem odpowiednik bogactwa i zasobów danego obszaru głównie pod względem wielkości i struktury produkcji i konsumpcji dóbr. Tymczasem ekonomia należąca do nauk społecznych analizujących produkcję, dystrybucję i konsumpcję od strony alternatyw efektywnego funkcjonowania jednostki i – co niezmiennie się zakłada – społeczeństwa, pozostaje przynajmniej od bez mała trzech stuleci tylko jednym z środków służących gospodarowaniu społecznemu. Celowi temu służą także – oprócz innych nauk społecznych – bezpośrednio i pośrednio nauki techniczne i humanistyczne. Ekonomia na podstawie przede wszystkim rynkowych relacji podmiotów kupujących i sprzedających dobra (w tym zasoby) o różnej względnej rzadkości występowania zmusza ma, wobec przyjmowanej nieograniczoności i konkurencyjności potrzeb ludzkich, do racjonalnego – co również niezmiennie się zakłada – gospodarowania. Czy założenia dotyczące sprawczej mocy ekonomii w zakresie efektywnego, a zwłaszcza racjonalnego gospodarowania społecznego wytrzymują próbę w dzisiejszej sytuacji strukturalnego kryzysu kapitalizmu funkcjonującego co najmniej od czterech dekad na podstawie paradygmatu neoliberalnego rynkowego wzrostu ekonomicznego?

Gospodarowanie społeczne konieczne do istnienia cywilizacji sprowadzone może być do wskazywanych w koncepcji trwałego rozwoju trzech wymiarów: społecznego, ekonomicznego i przyrodniczo-ekologicznego.¹⁴ Przerost wymiaru ekonomicznego, konstytutywnego dla rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych, polega na zbytnej liberalizacji i rozroście sfery finansów, w tym na wyolbrzymianiu mikroekonomicznego kryterium bieżącego zysku. Utrudniało to, a ostatnio wręcz podważa makroekonomiczne próby koordynacji poczynań gospodarczych opartych na zysku.¹⁵ Niezbędna do generowania zysku fikcja działania rynku mieszkaniowego polega na pozornej obfitości w wymiarze społecznym zaspokajania potrzeb mieszkaniowych szkodzącej na dodatek środowisku naturalnemu, co przekłada się na wielce niepełny rachunek ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych.¹⁶ Pozorna obfitość zaspokajania tych potrzeb jest przy tym elementem

¹⁴ R. M. Auty, K. Brown, *An overview to approaches to sustainable development*, (w:) *Approaches to sustainable development*, ed. by R. M. Auty, K. Brown Routledge, London 1997, s. 3–20; E. Kośmicki, *Koncepcja zrównoważonego rozwoju*, „Nauka” 1996 nr 2, s. 97–112; G. Zabłocki, *Rozwój zrównoważony. Idee, efekty, kontrowersje*, Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń 2002, s. 46–63.

¹⁵ G.W. Kołodko, *Neoliberalizm i światowy kryzys gospodarczy*, „Ekonomista” 2010 nr 1, s. 117–125; D. Baker, *The end of loser liberalism. Making markets progressive*, CEPR, Washington 2011, s. 13–52; G.W. Kołodko, *Świat między kryzysami*, „Ekonomista” 2011 nr 2, s. 297–305; *Systemic financial risk*, OECD, Paris 2012, s. 7–75.

¹⁶ M. Cesarski, *Fikcje rynku mieszkaniowego a prawo do miasta*, (w:) *Współczesny matrix? Fikcja w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2015, s. 261–277.

znacznie szerszych manipulacji społeczno-ekonomicznych związanych choćby z liczeniem PKB, będących istotnym symptomem nienadążania rozwoju nauk ekonomicznych za wymaganymi zmianami w gospodarce.¹⁷ Wymiar stricte ekonomiczny zawiera jednak racjonalne jądro w sferze realnej. Konieczne jest bowiem wytwarzanie dóbr za pomocą odpowiedniej techniki i technologii, gdzie kryterium stanowi produktywność czynników wytwórczych wyrażana głównie w kategoriach pieniężnych.¹⁸

Rozwój cywilizacyjny równoważący wymiar ekonomiczny ze społecznym i przyrodniczo-ekologicznym, a więc trwały rozwój podporządkowany humanistycznemu społecznemu mega-celowi przetrwania gatunku ludzkiego stanowi nieosiągalną w pełni, acz niezbędną perspektywę. Zaznaczające się specyfika, zakres i mankamenty rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych są czytelnym przykładem tego typu cywilizacyjnego niespełnienia.

2. Specyfika i zakres rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych

W gospodarce stosowne jest nawiązujące do prakseologicznej zasady racjonalnego gospodarowania porównywanie nakładów i wyników w celu wyboru najlepszego sposobu wytwarzania dóbr i zaspokajania potrzeb.¹⁹ Jednak nie wszystkie nakłady i wyniki są bezpośrednio mierzalne i porównywalne. Nawet, gdy są mierzalne, ich nieporównywalność wynikać może z różnego czasu zaistnienia i okresu oddziaływania (np. nakłady krótkookresowe, wyniki długookresowe). Przykładem nieporównywalności krótkookresowych stosunkowo łatwo mierzalnych nakładów i długookresowych znacznie trudniejszych do zmierzenia wyników mogą być inwestycje mieszkaniowe. Już w latach 40. podkreślone jest – w nawiązaniu do międzywojennej metody polskiej szkoły badań problematyki mieszkaniowej – że zwłaszcza społeczne budownictwo nie może być rentowne w krótkookresowym rozumieniu. W aspekcie społecznym rentowność takiego budownictwa jest znacznie opóźniona w stosunku do ponoszonych nakładów, lecz wzrasta w ciągu dekad,²⁰ co ogólnie i niezmiennie wpływa

¹⁷ S. Sztaba, *Matrix – system zborowej iluzji*, (w:) *Współczesny Matrix? Fikcja...*, op. cit., s. 13–29; S. Sztaba, *Ewolucja kapitalizmu i teorii ekonomii*, (w:) *Kapitalizm czy kapitalizmy? Anatomia i ewolucja formacji*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2012, s. s. 11–13 i 33–39.

¹⁸ W. Welfe, *Łączna produktywność czynników produkcji a postęp techniczny*, „*Studia Ekonomiczne*” 2002, nr 1-2, s. 94–115.

¹⁹ T. Kotarbiński, *Prakseologia*, (w:) T. Kotarbiński, *Hasło dobrej roboty*, wyd. II, WP, Warszawa 1975, s. 13–21; O. Lange, *Ekonomia polityczna*, t. 1 i 2, PWN, Warszawa 1970, s. 132–178.

²⁰ B. Brukalska, *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Trzaska, Evert, Michalski, Warszawa 1948, s. 174–178.

na specyfikę badań efektywności inwestycji mieszkaniowych. Specyfika ta łączy się – poza kwestią ograniczonej porównywalności efektów – z konieczną, wobec charakteru potrzeb, ciągłością, powszechnością i podzielnością budownictwa mieszkaniowego oraz szczególnie długim okresem użytkowania zasobu. W odróżnieniu od ekonomicznej efektywności powstawania dóbr zaspokajających potrzeby wyższego rzędu, w przypadku inwestycji mieszkaniowych rachunek nie dotyczy w zasadzie ogólnej celowości inwestowania. Na ogólnym poziomie gospodarki społeczny kontekst makroekonomicznej efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych, decyduje, że istotne jest przede wszystkim zagadnienie utrzymania lub zwiększenia skali i rozmieszczenia tych inwestycji wykazujące istotny związek z kształtowaniem się procesów demograficznych i osadniczych oraz ich infrastruktury, której elementem wiodącym jest mieszkanie. Bezpośrednim kryterium jest w tym zakresie kształtowanie się potrzeb wyznaczanych zapotrzebowaniem na dotowane mieszkania społeczne i efektywnym rynkowym popytem mieszkaniowym. W zakresie konkretnych zmierzeń rachunek makroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych uwzględniać powinien decyzje podejmowane na etapach: planowania regionalnego i urbanistycznego obejmujących wymogi społeczne i środowiskowo-ekologiczne, miejscowej lokalizacji, programowania i projektowania architektoniczno-urbanistycznego i dopiero wtedy decyzje dotyczące etapu placu budowy. Blisko tu do stwierdzenia, że w makroskali zakres rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych sięgać powinien zagadnień związanych z równoważeniem rozwoju przestrzeni zamieszkałej.²¹

Mikroekonomiczna efektywność inwestycji mieszkaniowych ma w zarysowanym zakresie znacznie mniej do powiedzenia, gdyż w przypadku mieszkań zamyka się w sumie w jednostkowej percepcji i możliwości gospodarstwa domowego różnie niekiedy wspomaganego środkami publicznymi zależnie od charakteru i kierunków polityki mieszkaniowej. Jest tak w obu wariantach rachunku efektywności ekonomicznej: maksymalizacji efektu przy danych nakładach lub minimalizacji nakładów przy danym, zakładanym efekcie. Wariantach podlegających w zasadzie tylko

²¹A. Andrzejewski, *Związki infrastruktury społecznej z rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, (w:) *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971–1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach 1981–1985*, KPPiPS PAN–INP UG, Gdańsk 1979, s. 25–38. A. Andrzejewski, *Polityka mieszkaniowa*, PWE 1987, s. 376–382; M. Cesarski, *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*, „*Studia i Prace KES*” 2012, nr 2 (10), s. 125–149. M. Cesarski, *Polityka mieszkaniowa i jej związki z polityką społeczną – znaczenie wymiaru przestrzennego* (w:) *Polityka społeczna w Polsce. Stan badań i programy kształcenia w szkole wyższej*, red. nauk. Jerzy Krzyszkowski, Marcin Florian Gawrycki, Andrzej Kusztełak, Agnieszka Makarewicz-Marcinkiewicz, Katedra Nauk Społecznych UP Poznań, „*Prace z Polityki Społecznej*” nr 6. PTPS, ROPS, Poznań 2016, s. 137–155.

przepisom prawa (z zakresu finansów, budownictwa, zagospodarowania przestrzennego itp.) oraz innym przyjętym społecznym normom mających częściej charakter ograniczeń „od dołu” (np. minimalna p.u. izby mieszkalnej) niż „od góry” (np. maksymalna p.u. domu lub mieszkania upoważniające do preferencyjnego kredytu hipotecznego). Dla gospodarstwa domowego ważny jest ciągniony (uwzględniający np. kapitalizowane raty spłacanego kredytu) rachunek koniecznych nakładów składających się na koszt finalny. Nakłady te obejmują koszty budowy i utrzymania (tj. bieżącej eksploatacji i remontów) własnej nieruchomości mieszkaniowej w przewidywanym okresie jej użytkowania jako długowiecznego, mogącego służyć w wymiarze sekularnym, produktu budownictwa.²²

Rozumując w kategoriach ekonomicznych, gospodarstwo domowe użytkujące mieszkanie zaspokaja potrzeby mieszkaniowe nie bezpośrednio jak indywidualny konsument, lecz poprzez usługi mieszkaniowe, których jakość zależy od dodatkowego wkładu prac właściciela lub zarządcy nieruchomości mieszkaniowej w jej utrzymanie. Mieszkanie jest środkiem trwałym, składnikiem majątku trwałego będącym efektem procesu inwestycyjno-budowlanego. Zatem nie samo mieszkanie, lecz usługi przez nie świadczone, są przedmiotem konsumpcji zaspokajając potrzeby mieszkaniowe. W tym sensie nieruchomość mieszkaniowa nie stanowi klasycznego dobra trwałego użytku, które podlega typowej konsumpcji. Stanowi dobro należące do środków trwałych, które zużywają się i przekazują swą wartość w procesie tworzenia usług mieszkaniowych. Rozróżnienie to nie ma praktycznego znaczenia dla zamieszkującego, lecz jest istotne w kategoriach ekonomicznych, więc także w rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych.²³ W ciągnionym mikroekonomicznym rachunku koniecznych nakładów obejmujących koszty budowy i utrzymania nieruchomości mieszkaniowej, stopa dyskontowa oparta jest jednak na bieżącej stopie procentowej, bowiem o przyszłej wartości pieniądza nie można ponadto nic widzieć. Pojedyncze gospodarstwo domowe jest poza tym bezradne wobec ogólnej kondycji przedsiębiorstw w sektorze budownictwa stanowiącego od wieków specyficzną dziedzinę gospodarki. Decydują o tym znaczna różnorodność i pracochłonność produktów budowlanych, złożoność,

²² Por. M. Jaworek, *Ocena efektywności inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe w Bydgoszczy i Toruniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, 2012 (20), nr 3, s. 227–236.

²³ *Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło, (Procesy mieszkaniowe, urbanizacyjne i społeczne.) Wybór pism*, red. A. Stasiak i M. Cesarski, KPZK PAN „Biuletyn”, z. 196, Warszawa 2001, s. 122-123.

surowość i uciążliwość warunków procesu produkcyjnego z utrzymującą się obiektywną jego sezonowością.²⁴

Metody wyceny nieruchomości mieszkaniowych na podstawie spodziewanego dochodu z zainwestowanego kapitału uwzględniają teoretycznie w większym stopniu – niż waloryzacja według kosztu wytworzenia – wartość efektu użytkowego.²⁵ Logika tego typu metod wyceny zakłada jednak istnienie wolnego rynku pokazującego wzorcowe relacje ekonomiczne. Rynek kształtować ma zgodnie z ekonomią neoklasyczną opłaty za usługi mieszkaniowe pokrywające z założenia wydatki na utrzymanie techniczne i amortyzację oraz zapewniające zysk konkurujący z innymi zastosowaniami kapitału. Wartość nieruchomości mieszkaniowych określają wówczas kapitalizowane dochody z przyszłych świadczonych przez nią usług w zakładanym okresie.²⁶ Wycena rynkowa nieruchomości mieszkaniowych stwarza podstawy do szacowania ich wartości na poziomie masowym. Powszechna wycena nieruchomości stanowiąca element instytucji katastru służyć może potrzebom szacowania wartości nieruchomości mieszkaniowych dla celów statystyki i makroekonomii wyznaczając przybliżoną cenę rynkową oscylującą w długim okresie wokół kosztu wytworzenia lub odtworzenia, na podstawie których wycenia się zasób (wolumen) mieszkaniowego majątku trwały.²⁷

Zakres rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych wyznaczają dwa generalne typy relacji dotyczące wartości (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego i rzeczowego zasobu mieszkaniowego oraz czynników ich reprodukcji umożliwiające również włączenie aspektu demograficznego tej problematyki (np. poprzez przeliczenia na 1 mieszkańca):

²⁴ J. Gorynski, *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Wyd. III, PWE, Warszawa 1981, s. 121–205.

²⁵ *Zasady wyceny nieruchomości w świecie*, red. A. Hopfer, ZCO, Zielona Góra 1999, passim.

²⁶ J. R. Hicks, *Perspektywy ekonomii. Szkice z teorii pieniądza i teorii wzrostu*, PWN, Warszawa 1988, s. 183–202.

²⁷ Możliwe jest przy tym rozciągnięcie wyceny według tego kosztu wytworzenia lub odtworzenia na reprezentatywne nieruchomości mieszkaniowe. W zestawie cech tych nieruchomości wymieniane są bowiem atrybuty sprzyjające takiej wycenie: powierzchnia użytkowa, kubatura, standard wyposażenia, rodzaj materiału ścian i dachów, forma zabudowy, wiek i inne elementy wpływające na wysokość kosztu i ceny nieruchomości mieszkaniowych. Zob. M. Cesarski, *National Property Valuation and its Significance for Housing and Settlement Policy* (w:) *Conditions of Implementing Housing Policy at the Local Level*. International Conference Warsaw, 23-25 September 1999, IGM, Warszawa 1999, s. 168–177; M. Cesarski, *Problemy metodyczne wyceny nieruchomości mieszkaniowych jako mieszkaniowego majątku trwałego*. (w:) *Koncepcje wartości w teorii i praktyce wyceny nieruchomości*. VIII Konferencja Naukowa TNN, 30VI-2VII 2000r. Olsztyn 2000, s. 156–164.

- strumień/strumień: np. relacja inwestycyjnych nakładów mieszkaniowych do p. u. mieszkań przekazanych do użytku lub przyrostu wartości (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego,
- strumień/zasób: np. relacja inwestycyjnych nakładów mieszkaniowych do p. u. zasobu mieszkaniowego lub wartości (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego.

Wskazane typy relacji dotyczyć mogą zależności zewnętrznych, czyli miejsca gospodarki mieszkaniowej w gospodarce ogółem oraz proporcji wewnętrznych w gospodarce mieszkaniowej. Analiza ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych prowadzona może być według podanego schematu na podstawie zespołów wskaźników o charakterze makroekonomicznym oraz mikroekonomicznym.

Posługując się w rachunku efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych zasobem mieszkaniowego majątku trwałego oraz strumieniami czynników jego reprodukcji pamiętać trzeba że wielkości te należą do tzw. miar nakładów, czyli wielkości wyrażających koszty. Miarami nakładów są również, rzeczowe efekty inwestycji mieszkaniowych, bowiem powstają w wyniku poniesionych kosztów. Poruszanie się w wokół miar nakładów stawia pytanie o „cenę” osiągnięcia postępu w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych i jej długookresowe zmiany. Za długowieczność zasobu mieszkaniowego trzeba współcześnie nie mała płacić w bezpośrednim, krótkookresowym wymiarze ekonomicznym. Owo niemałe bieżące płacenie generuje przy istniejącym paradygmacie rynkowego wzrostu ekonomicznego powiększające się coraz bardziej – obecnie policzalne i rejestrowane w niewielkim stopniu – dzisiejsze oraz przyszłe długookresowe koszty społeczne i przyrodniczo-ekologiczne. Dopiero te w niewielkim stopniu wychwytywane dziś długookresowe koszty decydują o potrzebie rozpatrywania mega-społecznego kontekstu ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych rozciągającego się daleko poza mieszkalnictwo i bezpośrednio z nim związaną problematykę społeczną.

Miary nakładów (np. wolumen inwestycji mieszkaniowych) nie pozwalają zatem na bezpośredni pomiar jakości życia w odróżnieniu od miar wyników stosowanych między innymi do konstruowania różnych systemów wskaźników społecznych rozwijanych od drugiej połowy lat 60.²⁸ W latach 90. zaczęto przy tym

²⁸ A. D. Biderman, *Social indicators and goals*, (w:) *Social Indicators*, ed. by R.A. Bauer, Cambridge, Massachusetts 1966, s. 68–153; A. Kurowska, *Wskaźniki społeczne w polityce społecznej. Historia, teoria i zastosowanie w praktyce*, IPS, Difin, Warszawa 2011, passim; Przykładowymi miarami wyników łączących się między innym z inwestycjami mieszkaniowych są: saldo migracji wewnętrznych, częstość oddolnych inicjatyw społecznych, czas dojazdu do pracy itp.

włączać szerzej w zakres wskaźników społecznych miary dotyczące środowiska naturalnego i ekosystemów.²⁹ Wsuwane są jednak wątpliwości co do możliwości precyzyjnego rozgraniczania nakładów i wyników w ocenie subiektywnie odczuwanej jakości życia. Pamiętać także trzeba, że liberalizacja gospodarki, tzw. „wolność ekonomiczna” wypierające ład i zgodę powszechną, podważają w dużym stopniu sens i treść wskaźników społecznych w funkcji miar wyników. Uzyskane miary wyników, nawet te dodatnie, okupione są bowiem wtedy rywalizacją i atomizacją społeczną, a niekiedy regresem na innych polach działalności społeczno-gospodarczej. Przypuszcza się nawet, że poziom wskaźników społecznych staje się coraz bardziej zależny od wzrostu dochodów realnych ludności,³⁰ który oddziałuje z kolei na potrzebę dalszego wzrostu ekonomicznego. W sytuacji rynkowej presji na konsumpcję powiększającej się masy i różnorodności dóbr, jedynie skutecznie wmawiany reklamą itp. ich zakup otwiera wówczas rzekomo drogę do lepszej jakości życia. Zauważmy ponadto, np. że konstrukcja wskaźnika rozwoju społecznego, (HDI – Human Development Index) pomyślanego jako alternatywa dla pkb na 1 mieszkańca, oparta w sumie na miarach wyników, obejmuje jednak także poziom dochodu krajowego brutto (gross national income) na 1 mieszkańca, który jest miarą nakładów.

W zakresie zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wyznaczenie miar wyników jest szczególnie trudne ze względu na wieloaspektowy, złożony wpływ mieszkania w jego funkcji schronienia, rozwoju człowieka, niekiedy warsztatu pracy itp. na kształtowanie się środowiska społecznego oraz podstawowej jego komórki – rodziny i jej członków. Stan zasobu oraz warunków mieszkaniowych wpływa również na wydajność pracy, kwalifikacje zawodowe pracowników, ich ruchliwość przestrzenną itp. a więc oddziałuje na powstawanie pkb.

Z miarami wyników utożsamiane niekiedy niezbyt słusznie rzeczowe i finansowe efekty inwestycji mieszkaniowych. Wiąże się z tym podział na efekty w krótkim okresie powstające w trakcie procesu inwestycyjnego (np. fale popytu wywołane nakładami inwestycyjnymi) oraz długookresowe korzyści w czasie użytkowania (np. wpływ korzystnej sytuacji mieszkaniowej na stabilność rozwoju społeczno-gospodarczego). Z kolei efekty wymierne mogą być natury bezpośredniej

²⁹ A. S. Michalos, *Combining social, economic and environmental indicators to measure sustainable human well-being*, “Social Indicators Research” 1997 nr 40, s. 189-216;

³⁰ H. de Jong, *Living standards in a modernizing world – a long-run perspective on material wellbeing and human development*, GGDC “Research Memorandum” nr 148 University of Groningen, Groningen 2014, s. 6–7, 28–30.

(np. spożycie konkretnej usługi mieszkaniowej) a także pośredniej jako tzw. korzyści zewnętrzne. Paradygmat rynkowego wzrostu ekonomicznego potęgujący niszczące środowisko naturalne „rozlewanie się” urbanizacji wywołuje także konieczność wyodrębniania tak nie pasujących do istoty inwestycji mieszkaniowych ich zewnętrznych efektów ujemnych.

Z punktu widzenia wiarygodności rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych zastanawiająca jest zwłaszcza wielość efektów zewnętrznych o różnym stopniu upublicznienia generowana przez zasób pojawiający się na rynku. Pozytywne i negatywne efekty zewnętrzne (pieniężne i niepieniężne) występujące w sektorze prywatnym i publicznym zaznaczają się w sferze wytwarzania zasobu mieszkaniowego oraz w sferze jego użytkowania. Efekty te dotyczą przy tym także wzajemnych relacji poza mechanizmem rynkowym oraz wywołanych interwencją sektora publicznego.³¹ Negatywne efekty zewnętrzne pojawiające się na rynku mieszkaniowym odnoszą się do jakości zasobu mieszkaniowego, dookreślonego standardem mieszkaniowym. Budynek mieszkaniowy w złym stanie technicznym wymagający odpowiednio kapitalnego remontu lub natychmiastowej rozbiórki powoduje obniżenie wartości rynkowej nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie. Podobnie oddziałuje zagrożenie pojawienia się procesów dezintegracji społecznej, wzrostu przestępczości itp.

3. Makroskala efektywności inwestycji mieszkaniowych – kwestia nakładów i efektów

Podstawową dla rachunku makroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych i oceny jej społecznych aspektów jest kategoria majątku trwałego ze względu na swoje właściwości zbiorczego łączenia zasobów i strumieni w wymiarze finansowym oraz rzeczowym. Nazwa „kategoria” odnoszona bywa do podstawowych pojęć z danej dziedziny badań lub nauki. Pierwszych przybliżeń kategorii majątku trwałego szukać już można w klasycznej smithowskiej, potem marksowskiej myśli ekonomicznej w związku z rodzeniem się i szybkim postępem od połowy XVIII w. kapitalistycznego uprzemysłowienia.³² Wprowadzenie tej kategorii łączy się z powojenną rachunkowością społeczną lat 60. w tym potrzebami ewidencjonowania

³¹ T. Markowski, D. Sikora Fernadez, *Efekty zewnętrzne jako podstawa formułowania zintegrowanej polityki mieszkaniowej*, Konferencja „Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych” Łódź, 16–17 marca 2017 (prezentacja).

³² M. Księżyk, *Ekonomia. Podejście historyczne i...*, op. cit. s. 20–24, 26–28.

zasobu masowo produkowanych dóbr trwałych.³³ Maksyma historyków pojęć, według której pierwszego pojawienia się pojęcia szukać trzeba około połowy wieku wcześniej niż to się ogólnie zakłada powinna być jednak i w tym przypadku brana pod uwagę.

Mieszkaniowy majątek trwały składa się we współczesnych gospodarkach niemal wyłącznie ze środków trwałych w postaci budynków i mieszkań. Majątek trwały rozpatrywany w wymiarze realnym (jako wolumen) stanowi wielkość zasobową tj. zbiór dóbr kapitałowych długotrwałego użytku powiększany przez strumienie nakładów inwestycyjnych, a zmniejszany o dalej nie rozpatrywane strumienie środków trwałych likwidowanych. Odpowiada temu rzeczowy (fizyczny) zasób mieszkaniowy rosnący w wyniku strumieni efektów budownictwa mieszkaniowego (także modernizacyjno-remontowego), pomniejszany o mieszkania i budynki mieszkalne wycofywane z użytkowania. Rozmiary (wolumen) majątku trwałego wyrażane są wartością podawaną w pieniądzu, zwykle – jak już wspomniano – kosztem wytworzenia albo odtworzenia. Ujęcie finansowe majątku trwałego sprowadza do formalnie porównywalnej postaci powiązania sfery mieszkalnictwa z gospodarką oraz relacje wewnętrzne w tej sferze. Kategoria majątku trwałego jest zatem pomostem łączącym ujęcie rzeczowe zasobu mieszkaniowego z finansowym wymiarem tej problematyki. W odniesieniu do rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych ciąg myślowy prowadzący od strumieni inwestycji poprzez zagregowaną wartość (wolumen) zasobu majątku trwałego do niezbędnych strumieni nakładów na utrzymanie możliwy jest jednak przede wszystkim w wymiarze finansowym.³⁴

Wycena zasobu majątku trwałego i strumieni czynników jego reprodukcji nosi wszakże piętno stricte ekonomicznej racjonalności, wyznaczonej presją wzrostu, jako wartością dominującą, pomimo, że zwłaszcza w długim okresie o kształtowaniu się cen między innymi mieszkań decydują nie bieżące notowania rynku, lecz koszty wytworzenia,³⁵ oraz interwencja państwa w stosunki mieszkaniowe. Istnieje więc i tego typu współczesna łącząca się z forsownym paradygmatem rynkowego wzrostu konieczność posługiwania się wspomnianymi miarami nakładów w makroekonomicznych badaniach mieszkalnictwa. Pomiar jakości życia oparty na statystycznych miarach nakładów jest jednak zbyt uproszczony. Pokazuje to w

³³ M. Ward, *Measurement of Capital. Methodology of Capital Stock Estimates in OECD Countries*, Paris, OECD 1976 passim; *Flows and Stocks of Fixed Capital 1960-1985*, Paris, OECD 1987.

³⁴ M. Cesarski, *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*, „Monografie i Opracowania” nr 447, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 1998, s. 18–21.

³⁵ M. Kalecki, *Dynamika gospodarcza*. Dzieła, t. 2. Warszawa, PWE 1980, s. 215 i dalsze.

syntetyczny sposób koncepcja produktu krajowego brutto (pkb) rozpatrywana w związku z czynnikami reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego. Stosowany w rzeczywistości rynkowej pkb wykazuje wiele – dostrzeganych nawet w okresie powojennej *prosperity* lat 60. – wad jako przeszacowana miara nowo wytworzonej przez społeczeństwo wartości, w tym wartości mieszkaniowego majątku trwałego i czynników jego reprodukcji.³⁶

Pojęcie pkb odnosi się do rejestrowanych w skali makroekonomicznej przede wszystkim rocznych (niekiedy kwartalnych) strumieni aktywności gospodarczej oraz powstających w związku z nimi nakładów i dochodów. Produkt krajowy brutto, określany jest jako wartość końcowego rezultatu działalności podmiotów gospodarki. W swej koncepcji pkb stanowi syntetyczny miernik rozmiarów i dynamiki aktywności gospodarczej przedstawianej w bardziej zdezagregowanej formie w systemie rachunków społecznych (System of National Accounts – SNA). System ten obejmuje działalność społecznie zorganizowaną przynosząca dochód lub mogącą być do niego sprowadzoną.³⁷ Powiązane jest to z uwzględnianiem w pkb tylko form działań związanych a wartością wyrażaną w pieniądzu, którym można przypisać cenę. W gospodarce rynkowej najważniejsza jest produkcja, ale nie ze względu na wytwarzane dobra, lecz przede wszystkim z punktu widzenia kreowania miejsc pracy i dochodów oddziałujących z kolei na popyt efektywny umożliwiającą dalszą podaż i wzrost ekonomiczny.³⁸ W gospodarkach, zwłaszcza wysoko rozwiniętych działalność innowacyjna skierowana jest na pobudzanie globalnego popytu poprzez wytwarzanie rzadkich, a więc relatywnie drogich dóbr o na ogół przyspieszonym okresie zużycia. W gospodarkach tych rozluźniona została w związku z tym zaniechania więź między przyrostem pkb a zmianami realnego standardu życia. Mieszkania są jednak kapitałochłonnymi dobrami o długim sięgającym wymiaru sekularnego okresie użytkowania, których powstawanie i utrzymanie (tj. remontowanie i eksploataowanie) wykraczają poza zakreślony rachunkiem pkb roczny horyzont spojrzenia.

Sposób obliczania pkb wraża logikę współczesnego paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego zdominowanego przez patologiczną, kosztowną urbanizację

³⁶S. Kuznetz, *Wzrost gospodarczy narodów. Produkt i struktura produkcji*, PWE, Warszawa 1976, s. 74–79, 84–87, 96–97; M. Cesarski, *Reprodukcja mieszkaniowego majątku trwałego w procesach społeczno-gospodarczych, Polska i kraje OECD – 1960–2000*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2003, s. 30–37.

³⁷D. Beeg, S. Fischer, R. Dornbusch, *Ekonomia*, t. II., PWE, Warszawa, 1992, s. 36–42; *System of National Accounts 2008*, European Communities, International Monetary Fund, Organisation for Economic Co-operation and Development, United Nations and World Bank, New York, 2009, s. 15–60.

³⁸J. K. Galbraiths, *Ekonomia a cele społeczne*, Warszawa, PWE 1979, s. 304 i dalsze.

oraz niepełny rachunek nadmiernego wykorzystywania, niekiedy niszczenia zasobów naturalnych. Pewne produkty pośrednie – np. kosztów ochrony środowiska – traktowane są się jako finalne, co zawyża pkb. Przypisać to można także inwestycjom mieszkaniowym przeszacowanym w aspekcie bieżącej wartości strictly ekonomicznej i potencjalnie znacznie niedoszacowanym w zakresie nierejestrowanych w zasadzie kosztów społecznych i środowiskowo-ekologicznych. W ramach systemu rachunków społecznych (SNA) występują zapisy relatywizujące sens takich pojęć jak: wydatek, koszt, strata, przychód, inwestycja, akumulacja, spożycie itp. Na przykład, mimo ogólnego przeszacowania inwestycji mieszkaniowych wartość usług mieszkaniowych łącznie z amortyzacją budynków mieszkalnych zaliczana jest do spożycia. Traktowanie całości wydatków związanych z użytkowaniem mieszkania jako składnika konsumpcji jest niepoprawne, gdyż w tej części w jakiej warunkują one osiągnięcie lepszych wyników produkcyjnych należałoby zaliczać je do akumulacji itp. Pozostawianie znacznej części pracy gospodarstw domowych poza ewidencją rachunków społecznych, oznacza ponadto między innymi nie wykazywanie części powstającej wartości związanej z utrzymaniem (tj. z eksploatacją i remontowaniem) mieszkań. Szacowana jest bowiem tylko wartość tego typu pracy gospodarstw domowych powstająca w mieszkaniach i budynkach zamieszkiwanych przez właścicieli-użytkowników na potrzeby wyznaczania tzw. czynszów umownych.

System rachunków społecznych zbudowany na zasadzie bilansu nie wykazuje szeregu istotnych strumieni wartości, bowiem odnotowywane są tam w wielu przypadkach dokonania ilościowe po przychodowej stronie bilansu, którym nie można przyporządkować pełnego kosztu rozchodów. Niektóre z tych zniekształceń dotyczą sfery mieszkalnictwa i szacowania wartości inwestycji i mieszkaniowego majątku trwałego. System rachunków społecznych rejestrujący bieżące nadwyżki i deficyty gospodarcze, pozostaje – jak już wspomniano – nieczułym, zwłaszcza w krótkim okresie, na przekraczanie progów ekologicznych. Ilustracją tych niebezpieczeństw może być ponadto ciągle jeszcze ilościowy wymiar procesów urbanizacji. Konwencjonalne zapisy systemu SNA wymuszają uwzględnianie kosztów ochrony środowiska w tym środowiska mieszkalnego podobnie jak inwestycji odtworzeniowych. Budowa domu mieszkalnego podnosi rozmiary pkb. Zanika natomiast z punktu widzenia strat w aspekcie ekologicznym poprzez zmniejszanie wolnych zasobów ziemia, zubażanie naturalnego krajobrazu, trzebieni fauny i flory itp.

Niedocenianych jest także wiele wpływających na sygnalizowaną już specyfikę rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych sprzężeń zwrotnych między rozwiązaniami urbanistycznymi, architektonicznymi i technologicznymi w zakresie budowy i eksploatacji mieszkań, zabudowy mieszkaniowej i całej przestrzeni zamieszkałej, zwłaszcza miejskiej a kształtowaniem się pkb. Wzrastająca metropolizacja i złożoność struktur miejskich podporządkowana jest – pomimo zmieniających się form procesu urbanizacji – w dalszym ciągu ekonomicznemu prawu korzyści wielkiej skali i koncentracji produkcji ulegających tylko globalnej translokacji przestrzennej.³⁹ W rachunku pkb nie bierze się natomiast pod uwagę niekorzyści koncentracji struktur przestrzennych np. zwiększonej ich energochłonności spowodowanej intensywnymi przewozami, kosztów społecznych (zdrowotność, patologie itp.), zanieczyszczenia środowiska naturalnego i innych. Związane z tym straty społeczno-gospodarcze rejestruje się zwykle po stronie czynników zwiększających pkb oraz mieszkaniowy majątek trwały i inwestycje mieszkaniowe. Są to zwykle nierejestrowane ujemne bezpośrednie efekty inwestycji mieszkaniowych i innych osadniczych, wpływające na ujemny znak hipotetycznych miar wyników. Istotnym przykładem jest tu zauważona szerzej w skali makroekonomicznej dopiero wraz z nastaniem kryzysu energetycznego sprawa eksploatacji, remontów i modernizacji budynków mieszkalnych. Osiągnąć tu można znaczną oszczędność energii wytwarzanej jeszcze w dużym stopniu z surowców nieodtwarzalnych.

Włącza się także do rachunku pkb, w tym wartości inwestycji mieszkaniowych między innymi wytwory minionych okresów, które obecnie stają się towarami mającymi cenę. W związku z procesem przesuwania się działalności wytwórczej z gospodarstwa domowego do sfery podlegającej wycenie i ewidencji statystycznej, dzisiejszy pkb – a więc także akumulacja, w tym przyrost inwestycji między innymi mieszkaniowych – są przy innych warunkach nie zmienionych zawyżone o wartość tych wytworów od stanu rejestrowanego np. parę dekad temu. Przykładami w tym zakresie zaczerpniętymi ze sfery mieszkalnictwa mogą być szersze włączanie w zależności ekonomiczne mieszkań w zasobie publicznym i ich prywatyzacja. Pojawiające się coraz obficie nowe zwykle zasobochłonne w rachunku ciągnionym dobra na sprzedaż, zaspokajające sztucznie często kreowane, wyszukane potrzeby również utrudniają porównywalność pkb, inwestycji mieszkaniowych itp. w długim okresie. Zjawiska te

³⁹ D. Harvey, *Przestrzenie globalnego kapitalizmu. W stronę teorii rozwoju nierównego geograficznie*, Książka i Prasa, Warszawa 2016, s. 42 i dalsze.

stanowią kolejne źródło zniekształcania wartości akumulacji kapitału wpływającej na kształtowanie się majątku trwałego oraz istotną przyczynę szeregu nieprawidłowych zapisów w systemie rachunków społecznych, w tym zawyżonej wartości inwestycji mieszkaniowych i mieszkaniowego majątku trwałego.⁴⁰

Innego typu uwarunkowania znajdujące wyraz w zniekształceniach agregacji pkb i innych wielkości pochodnych wynikać mogą z mechanizacji i uprzemysłowienia prac ciężkich lub szkodliwych dla zdrowia, wykonywanych podczas procesu inwestycyjnego przede wszystkim na placu budowy i podczas remontowania mieszkań. Prac wymagających nakładów kapitału nieuzasadnionych względami krótkookresowej efektywności ekonomicznej. Inaczej będzie wówczas wyglądała kwestia miejsca inwestycji mieszkaniowych w wytwarzaniu i podziale pkb. Rynek waloryzuje bowiem działalność gospodarczą wyrażaną w kategoriach efektu pieniężnego, a nie charakteru nakładu pracy ludzkiej. Jednak w zasadzie nadal, mimo rozprzestrzeniania się kapitalizmu na nowe obszary ekspansji z tanią siłą roboczą i relatywnie łatwymi do pozyskania zasobami zwłaszcza nieodtwarzalnymi,⁴¹ istotną cechą wzrostu ekonomicznego jest – w dobie idei trwałego rozwoju – zastępowanie pracy żywej kapitałem, w tym energią pozyskiwaną ze złóż nieodnawialnych. Nasilające się niedomagania systemów ekologicznych podnoszą jednakże ponownie rangę wytworów o wysokich walorach funkcjonalnych, dużej trwałości, znacznym nakładzie pracy żywej oraz podatności na naprawy i regenerację.⁴² Wymogi te spełnić mogą istniejące oraz nowo tworzone zasoby mieszkaniowe oraz cała zabudowa mieszkaniowa w przestrzeni zamieszkałej przyczyniając się do realnego potaniaenia wytwarzania pkb i przywrócenia tej kategorii większej zdolności do pomiaru poziomu życia w wymiarze megaspółecznym.

W szacowaniu majątku trwałego i czynników jego reprodukcji według wartości odtworzenia, istotnej w długookresowym rachunku ekonomicznej efektywności, przeliczenia wartości w cenach bieżących na ceny stałe odbywać się powinny za pomocą zespołowych indeksów cen, które odnoszą się do dóbr o zbliżonych cechach użytkowych i podobnych kierunkach zmian cen. Dobrami tego typu są przede wszystkim stosunkowo powtarzalnie wytwarzane mieszkania i budynki mieszkalne.

⁴⁰ S. Kuznetz, *Wzrost gospodarczy narodów ...*, op. cit., s. 74–79, 84–87, 96–97.

⁴¹ D. Harvey, *Przestrzenie globalnego kapitalizmu...*, op. cit.

⁴² J. Goryński, *Przemiany w modelu spożycia a wytwórczość przedmiotów trwałego użytku służącym potrzebom mieszkaniowym*, (w:) *Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju. Profesorowi Adamowi Andrzejewskiemu autorzy*, pod red. H. Kuleszy i W. Niecińskiego, Warszawa, PWE 1989, s. 218–234.

Warunków tych nie spełniają indeksy ogólnego poziomu cen stosowane niekiedy dla urealnienia PKB i inwestycji ogółem wrażliwe na zmiany ogólnej siły nabywczej pieniądza, a tym samym nasilenie procesów inflacji. Zasób mieszkań, stosunkowo jednorodny i immobilny jako produkt budownictwa, wykazywać może jednak istotne różnicowanie cech użytkowych zależnych od dalszego i bliższego otoczenia wycenianych przez rynek i oddziałujących w sposób zwrotny na zróżnicowane kształtowanie się kosztów wytworzenia. W tym sensie nawet zespolone indeksy cen są w przypadku wyceny mieszkaniowego majątku trwałego tylko ogólnym przybliżeniem ruchów cen w tej dziedzinie. Poza tym w szacunkach majątku trwałego, w tym mieszkaniowego majątku trwałego przyjmowane są indeksy cen nowych środków trwałych nie uwzględniające bezpośrednio różnic w między jednostkami mieszkalnymi spowodowanych dokonywanymi modernizacjami wpływającymi na zmiany standardu powierzchniowego, wyposażenia mieszkań i stopnia zużycia całego zasobu mieszkaniowego. W związku z tym indeksy cen powinny wyrażać przekształcenia w jakości środków trwałych w postaci mieszkań i budynków mieszkalnych oraz rozgraniczać zmiany cen wywołane inflacją od realnych ruchów wartości.⁴³ Nieprzestrzeganie wymogów tego typu zniekształca wycenę nakładów i tym samym cały rachunek efektywności ekonomicznej inwestycji mieszkaniowych.

Przy wyznaczaniu zakresu czasowego rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych pamiętać trzeba, że w sytuacji inflacyjnego wzrostu cen, poprawność zmian rozmiarów (wolumenu) tych inwestycji oraz mieszkaniowego majątku trwałego uzyskiwana jest w statystyce w zamian za zniekształcenia ich proporcji. Ceny bieżące odtworzenia pokazują natomiast w stosunkowo wiarygodny sposób makroproporcje czynników reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego. Ceny stałe urealniają zmiany rozmiarów (wolumenu) mieszkaniowego majątku trwałego i czynników jego reprodukcji, jednak wypaczają realne przemiany ich makroproporcji w dłuższym okresie. Na zniekształcenia tego typu nakładać się mogą przesunięcia w czasie między wydatkowaniem nakładów na inwestycje mieszkaniowe a czasem uzyskania efektów rzeczowych w postaci liczby mieszkań oddanych do użytku itp. Przesunięcia te w analizie krótkookresowych zmian mają znacznie większe znaczenie niż w przypadku badań długookresowych.

W dobie strukturalnego kryzysu gospodarki kapitalistycznej o zasięgu światowym, warte przypomnienia jest, że wielkości strumieniowe (np. pkb, w tym

⁴³ S. Kuznetz, *Wzrost gospodarczy narodów...*, op. cit., s. 14–22.

inwestycje mieszkaniowe) reagują szybciej, są bardziej podatne niż zasoby (np. mieszkaniowego majątku trwałego) na nagłe zmiany w polityce i sytuacji społeczno-gospodarczej, w tym w mieszkalnictwie itp. W przypadku jakże skomplikowanych międzynarodowych porównań ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych konieczne jest poza badaniami tendencji zmian objęcie rachunkiem zróżnicowań i rozpiętości. Podejmuje się wówczas wyzwanie porównań międzynarodowych realnych stanów struktury dotyczących czynników reprodukcji mieszkaniowego majątku trwałego i ich makroproporcji mając do dyspozycji dane zorientowane głównie na oddawanie wzrostu ekonomicznego. Ograniczenia porównań międzynarodowych związane są z istotną słabością przeliczników siły nabywczej walut w zakresie inwestycji mieszkaniowych, gdzie międzynarodowa wymiana ma stosunkowo niewielkie znaczenie. Świadectwem tego typu zasadniczych trudności jest podawanie w międzynarodowej statystyce danych o wartości inwestycji i majątku trwałego w walutach poszczególnych państw. Próby przeliczeń oparte na oficjalnych kursach walut – mierze mniej przydatnej od ich siły nabywczej – dotyczyć mogą strumieni wydatków przepływających przez rynek mieszkaniowo-budowlany. W zakresie wskazywanej już relacji typu strumień/zasób stosowanej w rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych kwestię tę oddaje pytanie: czy obrany okres analizy szeregów czasowych strumieni danych oraz ich skumulowany jako zasób przekrój czasowy w dostatecznym stopniu oddają zsumowaną przeszłość?

4. Podsumowanie i wnioski

Zarysowane specyfika, konwencjonalność, źródła zniekształceń oraz ograniczenia i niewiadome rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych, w tym sprzeczności i mankamenty rejestracji danych dotyczących tego rachunku uwydatniają się w makroskali. Wskazują, że strumienie inwestycji mieszkaniowych są – jako miary nakładów – przeszacowane w zakresie wartości stricte ekonomicznej i potencjalnie znacznie niedoszacowane pod względem kosztów społecznych i przyrodniczo-ekologicznych. Tym samym, analogiczne akcenty przeszacowania i niedoszacowania dotyczą odpowiadających tym skumulowanym inwestycjom bezpośrednich efektów (będących również miarami nakładów) w postaci przyrostu wolumenu mieszkaniowego majątku trwałego i rzeczowego zasobu mieszkań. Podobnie waloryzowane są strumienie ubytków mieszkaniowych, tj. likwidowany wolumen mieszkaniowego majątku trwałego oraz bezpowrotnie wycofywane z użytkowania mieszkania i budynki

mieszkalne. Teoretycznie predestynowany do oddawania kontekstu społecznego rachunek makroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych wydaje się tkwić w ramach indukcyjnego, mającego wykształcony odcień pragmatyczny, poznania naukowego związanego z paradygmatem rynkowego wzrostu ekonomicznego. Poznanie takie może dostarczać szczegółowych analiz odcinkowych zwiększając prawdopodobieństwo minimalizacji błędnych krótkookresowych działań. Stąd między innymi stosunkowo częsta praktyka badań rachunku efektywności inwestycji mieszkaniowych w wymiarze mikroekonomicznym. W przypadku badań społecznego kontekstu efektywności makroekonomicznej inwestycji mieszkaniowych możliwe obecnie podejście warunkowane istniejącym systemem rachunkowości społecznej i pochodnymi cechami danych statystycznych jest zatem również niewystarczające. Pomija bowiem wiele maga-społecznych aspektów tej problematyki. Nieuświadomienia i nieuzasadniania przesłanek – wobec schyłkowej fazy paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego – przechodzenia do rozwoju opartego na roli i potencjale polityki i sytuacji mieszkaniowej w równoważeniu przestrzeni zamieszkiwania w myśl tak skierowanej realizacji koncepcji trwałego rozwoju.

Przy takim podejściu relatywnego pragmatycznego znaczenia nabierają będące domeną decyzji politycznych badania efektywności inwestycji mieszkaniowych wykraczające poza rachunek makro- i mikroekonomiczny. Podstawowymi pozostają w tym zakresie te związane z analizą wskaźników technicznych i techniczno-ekonomicznych – czyli owych wspomnianych niejednokrotnie norm, mimo ich charakteru miar nakładów – dających możliwość uchwycenia niektórych szerszych wartości użytkowych. Wartości wynikających z rozwiązań architektoniczno-urbanistycznych i ich porównań z przepisami dotyczącymi standardów mieszkaniowo-osadniczych. Wyniki rachunku makro- i mikroekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych zestawiane powinny być zatem z szerszymi badaniami wartości użytkowej mieszkania, budynku zespołu mieszkaniowego, a także cech i proporcji rozwoju przestrzeni zamieszkałej itp., zwłaszcza przy spojrzeniu długookresowym.

Genetyczną słabością współczesnej cywilizacji zachodniej, w tym ekonomii teoretycznej i jej praktycznych zastosowań jest uporczywe pokładanie zbytnich nadziei we wzroście ekonomicznym. Słabość ta dotyczy między innymi rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych. Forsowanie wzrostu ekonomicznego znajduje wyraz w konstrukcji systemu rachunkowości społecznej, w tym w koncepcji pkb i szacowaniu wartości (wolumenu) mieszkaniowego majątku

trwałego. Implikuje to rozpowszechnione stosowanie tak ujawniających się w rachunku ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych miar nakładów i ich bezpośrednich efektów, zamiast miar wyników pożądaných dla zmierzania do mega-społecznego celu trwałego rozwoju. Innym argumentem jest tu aktualna od lat 70. obserwacja, że stabilniejszy i sumie długookresowo szybszy wzrost ekonomiczny związany był nie tyle z fazami *prosperity* generującymi nowe zazwyczaj indywidualne potrzeby konsumpcyjne, ile z łagodniejszymi recesjami, kiedy zaspokajanie potrzeb podstawowych nabierało relatywnie większego społecznego znaczenia.⁴⁴ Miary nakładów i bezpośrednich ich efektów słabo korespondują ze społecznymi i ekologicznymi problemami rozwoju mieszkalnictwa. Trwałość rozwoju i równoważenie przestrzeni zamieszkiwania wymagają pracochłonnej, zasobooszczędnej, przenoszącej długotrwałe wyniki, masowo konsumowanej produkcji, zaspokajającej podstawowe potrzeby, dającej zatrudnienie szerokim rzeszom społeczeństwa. Pracochłonność powstawania, długowieczność i powszechność użytkowania, a więc także remontowania i modernizowania mieszkań, a także zabudowy mieszkaniowej oraz możliwość przystosowania tej zabudowy do zmienności przyszłych potrzeb spełniają te kryteria.

Przedstawione w przedłożonym opracowaniu poszukiwanie społecznych aspektów ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych dostarcza argumentów na współczesne wyczerpywanie się możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego opartego na absolutyzowaniu roli mechanizmów rynku. Jest świadectwem przeceniania obiektywności i racjonalności oraz zdolności predykcyjnych współczesnej ekonomii dryfującej w kierunku nauk ścisłych, zorientowanej w zasadzie wyłącznie na cele i zależności, które można dokładnie określić. Maga-społeczny kontekst ekonomicznej efektywności inwestycji mieszkaniowych stanowi zatem niemałe wyzwanie i zarazem probierz koniecznych śmielszych przekształceń paradygmatu rynkowego wzrostu ekonomicznego w paradygmat trwałego rozwoju. Przekształceń poprzez wydatniejsze pro mieszkaniowe, a w konsekwencji pro osadnicze nachylenie całej koncepcji tego rozwoju w podążaniu ku owej w pełni nieosiągalnej, nie dającej się w pełni kwantyfikować, tak koniecznej perspektywy.

⁴⁴ J. R. Hicks, *Perspektywy ekonomii. Szkice...*, op. cit, s. 72–74; *The history of growth should be all about recessions*, "The Economist" Apr 8th 2017.

Literatura

- Amemiya T., *Economy and economics of ancient Greece*, Routledge, London 2007.
- Andrzejewski A., *Polityka mieszkaniowa*, PWE 1987.
- Andrzejewski A., *Związki infrastruktury społecznej z rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, (w:) *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971–1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach 1981–1985*, KPPiPS PAN–INP UG, Gdańsk 1979.
- Auty R. M., Brown K., *An overview to approaches to sustainable development*, (w:) *Approaches to sustainable development*, ed. by R. M. Auty, K. Brown Routledge, London 1997.
- Baker D., *The end of loser liberalism. Making markets progressive*, CEPR, Washington 2011.
- Beeg D., S. Dornbusch Fischer, R., *Ekonomia*, t. II., PWE, Warszawa, 1992.
- Bentham J., *Wprowadzenie do zasad moralności i prawodawstwa*, 1781, PWN, Warszawa 1958.
- Biderman, A. D. *Social indicators and goals*, (w:) *Social Indicators*, ed. by R.A. Bauer, Cambridge, Massachusetts 1966.
- Brukalska B., *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*, Trzaska, Evert, Michalski, Warszawa 1948.
- Cesarski M., *Fikcje rynku mieszkaniowego a prawo do miasta*, (w:) *Współczesny matrix? Fikcja w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2015.
- Cesarski M., *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*, „Monografie i Opracowania” nr 447, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 1998.
- Cesarski M., *National Property Valuation and its Significance for Housing and Settlement Policy* (w:) *Conditions of Implementing Housing Policy at the Local Level*. International Conference Warsaw, 23-25 September 1999, IGM, Warszawa 1999.
- Cesarski M., *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*, „Studia i Prace KES” 2012, nr 2 (10).
- Cesarski M., *Polityka mieszkaniowa i jej związki z polityką społeczną – znaczenie wymiaru przestrzennego* (w:) *Polityka społeczna w Polsce. Stan badań i programy kształcenia w szkole wyższej*, red. nauk. Jerzy Krzyszkowski, Marcin Florian Gawrycki, Andrzej Kusztelek, Agnieszka Makarewicz-Marcinkiewicz, Katedra Nauk Społecznych UP Poznań, „Prace z Polityki Społecznej” nr 6. PTPS, ROPS, Poznań 2016.
- Cesarski M., *Problemy metodyczne wyceny nieruchomości mieszkaniowych jako mieszkaniowego majątku trwałego*. (w:) *Koncepcje wartości w teorii i praktyce wyceny nieruchomości*. VIII Konferencja Naukowa TNN, 30VI-2VII 2000r. Olsztyn 2000.
- Cesarski M., *Reprodukcja mieszkaniowego majątku trwałego w procesach społeczno-gospodarczych, Polska i kraje OECD – 1960–2000*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2003.
- Cesarski M., *Zasób mieszkań i jego wymiar publiczny w roli infrastruktury trwałego rozwoju*, tekst na Konferencję Naukową pt. „Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych”, Uniwersytet Łódzki, 16-17 marca 2017 r. (maszynopis).
- Cirillo R., *The economics of Vilfredo Pareto*, Routledge, London 1978.
- Egleton T., *Koniec teorii*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa 2012.
- Flows and Stocks of Fixed Capital 1960-1985*, Paris, OECD 1987.
- Galbraiths J. K., *Ekonomia a cele społeczne*, Warszawa., PWE 1979.
- Gilbert M., Kravis I. B., *An international comparison of National Products and the purchasing power of currencies*, Paris, OECD, 1954.
- Gilbert M. and Associates, *Comparative National Product and price levels*, Paris, OECD 1958.
- Gorazda M., *O niektórych problemach z przyczynowością w ekonomii*, „Studia Metodologiczne” 2016 nr 36.
- Gorynski J., *Ekonomika budownictwa i polityka budowlana*, Wyd. III, PWE, Warszawa 1981.
- Goryński J., *Przemiany w modelu spożycia a wytwórczość przedmiotów trwałego użytku służącym potrzebom mieszkaniowym*, (w:) *Mieszkalnictwo. Zagrożenia i szanse rozwoju*. Profesorowi Adamowi Andrzejewskiemu autorzy, pod red. H. Kuleszy i W. Nieciuińskiego, Warszawa, PWE 1989.
- Hicks J. R., *Perspektywy ekonomii. Szkice z teorii pieniądza i teorii wzrostu*, PWN, Warszawa 1988.
- Hicks J. R., *The foundations of welfare economics*, “The Economic Journal” 1939, vol. 49, nr 196.
- Harvey D., *Przestrzeń globalnego kapitalizmu. W stronę teorii rozwoju nierównego geograficznie*, Książka i Prasa, Warszawa 2016.
- Hayek F., *Indywidualizm i porządek ekonomiczny*, Wydawnictwo Znak, Kraków 1998.

- Jaworek M., *Ocena efektywności inwestycji w nieruchomości mieszkaniowe w Bydgoszczy i Toruniu*, „Studia i Materiały Towarzystwa Naukowego Nieruchomości”, 2012 (20), nr 3.
- de Jong H., *Living standards in a modernizing world – a long-run perspective on material wellbeing and human development*, GGDC “Research Memorandum” nr 148 University of Groningen, Groningen 2014.
- McMaster R., Watkins C., *The economics of housing: the need for a new approach*, PRRES/AsRES/IRES Conference, 26-30 January, Kuala Lumpur 1999 [http://www.prres.net/papers/McMaster The Economics of Housing The Need for A New A pproach.pdf](http://www.prres.net/papers/McMaster%20The%20Economics%20of%20Housing%20The%20Need%20for%20A%20New%20Approach.pdf) (dostęp: 2017-05-23).
- Kaldor N., *Welfare propositions in economics and interpersonal comparisons of utility*, “The Economic Journal” 1939, vol. 49, nr 195
- Kalecki M., *Dynamika gospodarcza*. Dzieła, t. 2. Warszawa, PWE 1980.
- Kargol-Wasiluk A., *Teoria dóbr publicznych a paradygmat ekonomii sektora publicznego*, „Zarządzanie Publiczne”, 2008 nr 3(5).
- Kleer J., *Globalne dobra publiczne – zarys teorii*, (w:) *Zrównoważony rozwój a globalne dobra publiczne w teorii i praktyce organizacji międzynarodowych*, red. nauk. E. Latoszek, M. Proczek, M. Krukowska, Dom Wydawniczy ELIPSA, Copyright Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, Warszawa 2016.
- Kołodko G.W., *Neoliberalizm i światowy kryzys gospodarczy*, „Ekonomista” 2010 nr 1.
- Kołodko G.W., *Świat między kryzysami*, „Ekonomista” 2011 nr 2.
- Kotarbiński T., *Prakseologia*, (w:) T. Kotarbiński, *Hasło dobrej roboty*, wyd. II, WP, Warszawa 1975.
- Kośmicki E., *Koncepcja zrównoważonego rozwoju*, „Nauka” 1996 nr 2.
- Księżyk M., *Ekonomia. Podejście historyczne i prospektywne*, Copyright by Krakowska Akademia im. Andrzeja Frycza Modrzewskiego, Kraków 2012.
- Kurowska A., *Wskaźniki społeczne w polityce społecznej. Historia, teoria i zastosowanie w praktyce*, IPS, Difin, Warszawa 2011
- Kuznetz S., *General factors in economic growth in the United States. Proportion of capital formation to National Product*, „The American Economic Review” 1952 t. 42.
- Kuznetz S., *Modern economic growth: rate, structure and spread*, New Haven 1966.
- Kuznetz S., *National product since 1869*. New York, NBER 1946.
- Kuznetz S., *Wzrost gospodarczy narodów. Produkt i struktura produkcji*, PWE, Warszawa 1976.
- Lange O., *Ekonomia polityczna*, t. 1 i 2, PWN, Warszawa 1970.
- Lawrence Boland A., *Philosophy of economics versus methodology of economics*, „Studia Metodologiczne” 2016 nr 36.
- Markowski T., Sikora Fernandez D., *Efekty zewnętrzne jako podstawa formułowania zintegrowanej polityki mieszkaniowej*, Konferencja „Publiczny wymiar zasobów mieszkaniowych” Łódź, 16–17 marca 2017 (prezentacja).
- Michalos A. S., *Combining social, economic and environmental indicators to measure sustainable human well-being*, “Social Indicators Research” 1997 nr 40.
- Nawratek K., *Brońmy norm, normy nas obronią*, Autoportert 2013 nr 3.
- Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło, (Procesy mieszkaniowe, urbanizacyjne i społeczne.) *Wybór pism*, red. A. Stasiak i M. Cesarski, KPZK PAN „Biuletyn”, z. 196, Warszawa 2001, s. 122-123.
- Rawls J., *Teoria sprawiedliwości*, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994.
- Stiglitz J., *Ekonomia sektora publicznego*, PWN, Warszawa 2004.
- Systemic financial risk*, OECD, Paris 2012.
- System of National Accounts 2008*, European Communities, International Monetary Fund, Organisation for Economic Co-operation and Development, United Nations and World Bank, New York, 2009.
- Sztaba S., *Ewolucja kapitalizmu i teorii ekonomii*, (w:) *Kapitalizm czy kapitalizmy? Anatomia i ewolucja formacji*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2012.
- Sztaba S., *Matrix – system zborowej iluzji*, (w:) *Współczesny matrix? Fikcja w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2015.
- The history of growth should be all about recessions*, “The Economist” Apr 8th 2017.
- Ward M., *Measurement of Capital. Methodology of Capital Stock Estimates in OECD Countris*, Paris, OECD 1976.
- Welfe W., *Łączna produktywność czynników produkcji a postęp techniczny*, „Studia Ekonomiczne” 2002, nr 1-2.
- Zabłocki G., *Rozwój zrównoważony. Idee, efekty, kontrowersje*, Uniwersytet Mikołaja Kopernika, Toruń 200.
- Zasady wyceny nieruchomości w świecie*, red. A. Hopfer, ZCO, Zielona Góra 1999.

