



Data

7.05.2021

Autor

Rafał Trzeciakowski

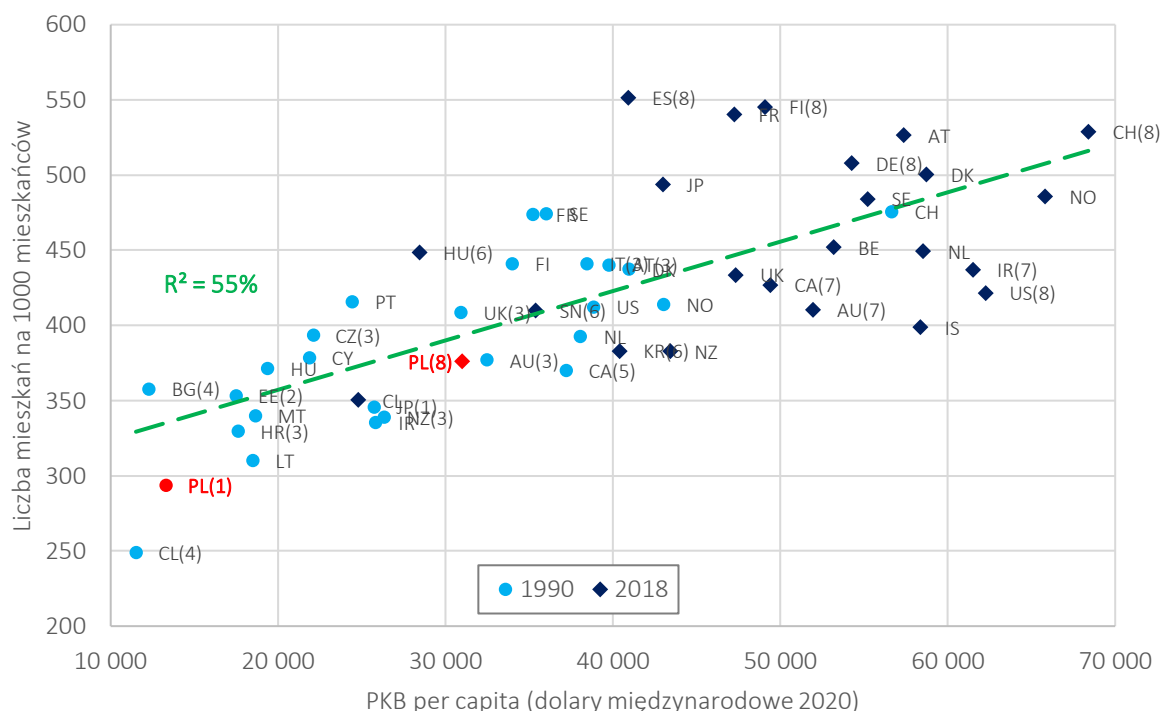
Dlaczego brakuje mieszkań?

- Niska liczba mieszkań na 1000 osób wynika w Polsce przede wszystkim z niskiego punktu startu po PRL, kiedy mieliśmy najmniej mieszkań w regionie, jednak rośnie wraz ze wzrostem dochodu na mieszkańca, szybciej niż w większości państw członkowskich OECD.
- Wzrostowi cen mieszkań od dna w 2013 roku towarzyszył jeszcze szybszy wzrost dochodów do dyspozycji. Dlatego relacja cen do dochodów początkowo spadała, a obecnie pozostaje stabilna – w 2019 była o prawie 7% niższa niż w 2013 roku. To wyraźnie lepsza dynamika niż średnia w krajach OECD, gdzie w tym czasie stosunek cen do dochodów wzrósł o ponad 8%.
- Istnieją liczne badania dla Stanów Zjednoczonych i Wielkiej Brytanii pokazujące, że restrykcyjne regulacje przestrzenne ograniczają wzrost podaży mieszkań, windują ich ceny, a nawet znacząco ograniczają wzrost gospodarczy. Podobne przykłady płyną z wielu innych części świata i Polski, ale słaba dostępność danych utrudnia bądź uniemożliwia ich badania.
- Opóźnienia wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i warunkach zabudowy oraz proces odwołań od nich w organach administracji i sądach administracyjnych wydłużają inwestycje mieszkaniowe i windują ich koszty. W największych miastach, w których buduje się najwięcej, jest to często większy problem niż w pozostałych częściach Polski. W 2019 roku decyzje o pozwoleniu na budowę były wydawane w terminie przeciętnie w 57% przypadków, ale w Warszawie tylko w 38%, w Krakowie w 6%, a w Gdańsku w 26%. Z kolei wydanie decyzji o warunkach zabudowy trwało dłużej niż rok w 21% przypadków, ale w Warszawie 34%, a w Krakowie aż 74%.
- Ograniczenie barier administracyjnych przyspieszyłoby budowę nowych mieszkań i ograniczyło presję na wzrost cen. Pierwszym krokiem do takiej reformy i budowy wokół niej szerokiego konsensusu mogłoby być zbieranie i udostępnianie w Internecie większej ilości danych o barierach podaży mieszkań przez administrację państwową, samorządową lub organizacje deweloperów.

1. Liczba mieszkań per capita

W ostatnich 30 latach liczba mieszkań na 1000 osób rosła w Polsce wraz ze wzrostem dochodu na osobę. Na tle Unii Europejskiej mamy ciągle mało mieszkań, ale wynika to z bardzo niskiego punktu wyjścia (wykres 1). U schyłku socjalizmu mieliśmy najmniej mieszkań na 1000 mieszkańców w regionie – nie tylko mniej niż Czechy czy Węgry, ale nawet niż Bułgaria i Litwa. W 1988 roku liczba mieszkań na 1000 osób wynosiła u nas tylko 294, ale w 2017 roku, kiedy wyniosła 376, zbliżyła się już do trendu z krajów OECD (który jest oczywiście silnie zależny od krajów i lat, dla których dostępne są dane). To też niewiele mniej niż 383 mieszkań na 1000 mieszkańców w znacznie bogatszych krajach, jak Nowa Zelandia w 2018 roku czy Korea w 2015 roku.

Wykres 1. Mieszkania na 1000 mieszkańców a poziom dochodu na mieszkańca w krajach OECD

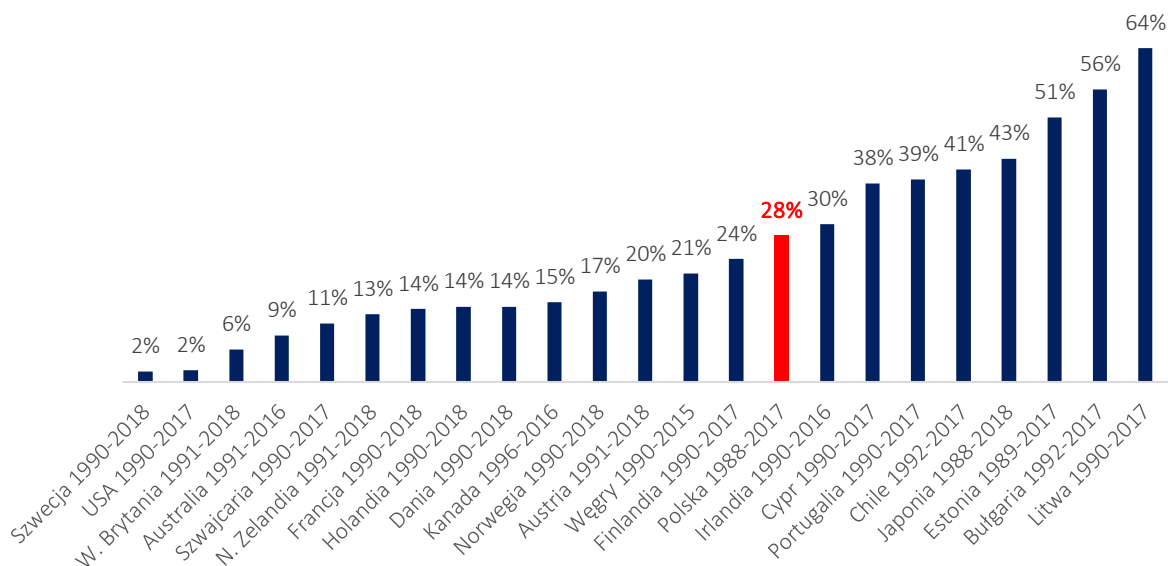


Ze względu na braki danych: (1) 1988, (2) 1989, (3) 1991, (4) 1992, (5) 1996, (6) 2015, (7) 2016, (8) 2017. Usunięto Luksemburg jako nietypowe państwo-miasto z wysokim PKB, a dla 2018 roku także Bułgarię, Estonię, Litwę, Łotwę i Rumunię ze względu na duże spadki populacji oraz Cypr i Portugalię jako małe kraje wakacyjne. Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych OECD i Conference Board

W większości krajów OECD liczba mieszkań na 1000 osób rosła wolniej niż w Polsce, a tam, gdzie rosła szybciej, wynikało to zwykle ze szczególnych uwarunkowań. W latach 1988–2017 liczba mieszkań na 1000 osób wzrosła w Polsce o 28%, czyli bardziej niż w 24 innych krajach OECD, dla których dostępne są dane za porównywalny okres (wykres 2). Spośród ośmiu krajów OECD, które wypadają lepiej niż Polska, przynajmniej w pięciu przypadkach można to przypisać szczególnym okolicznościom. Litwa, Bułgaria i Estonia doświadczyły bardzo dużych spadków populacji ze względu na emigrację i niekorzystną demografię – przy założeniu stałej populacji liczba mieszkań na 1000 osób w Polsce rosłaby szybciej (o 30% wobec 25% na Litwie, 29% w Bułgarii i 24% w Estonii). Portugalia i Cypr jako małe kraje turystyczne doświadczyły boomów budowlanych napędzanych przez cudzoziemców i niskie stopy procentowe w strefie euro. Nie dziwi silny wzrost liczby mieszkań w Japonii, która po bańce na rynku nieruchomości na przełomie lat 80. i 90. XX wieku ma jedno z najbardziej liberalnych zasad planowania przestrzennego i stanowi dobry przykład do naśladowania (Financial Times, 2016). Zaskoczeniem nie jest też powolny wzrost w krajach, w których rygorystyczne regulacje przestrzenne blokują dostosowania podaży

mieszkań do popytu w lokalizacjach oferujących dostęp do najbardziej atrakcyjnych rynków pracy, czyli w USA (Hsieh i Moretti, 2019; Herkenhoff, Ohanian, Prescott, 2018; Ganong i Shoag, 2017; Gleaser et al., 2005) i Wielkiej Brytanii (Hilber i Vermeulen, 2016; Cheshire, 2013, 2008; Barker, 2006, 2004).

Wykres 2. Wzrost liczby mieszkań na 1000 mieszkańców w krajach OECD 1990-2018

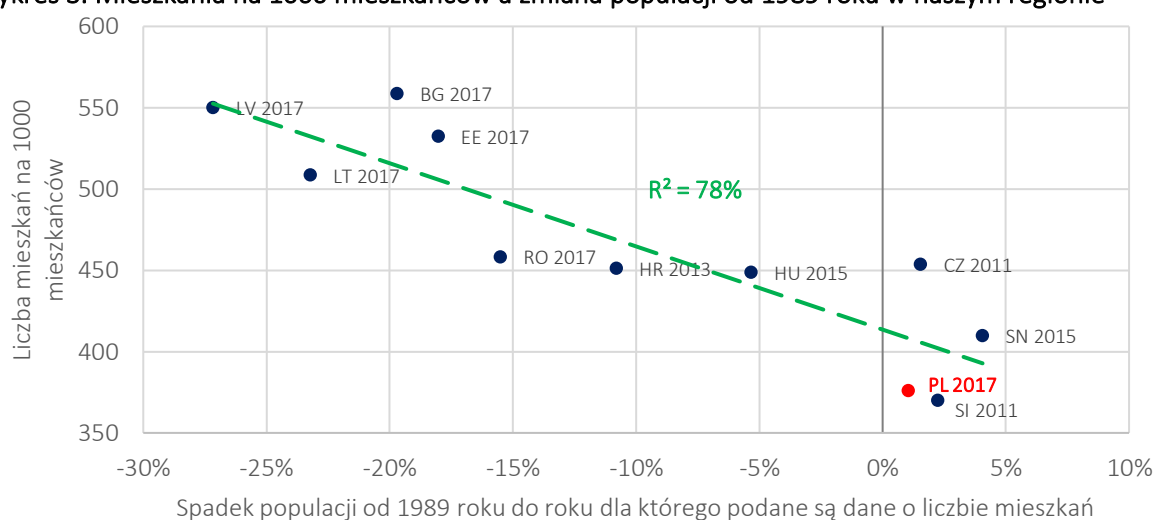


Wszystkie kraje OECD, dla których dostępne są dane (dokładne okresy podane na wykresie).

Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych OECD

Trudno dzisiaj porównywać Polskę do innych posocjalistycznych państw członkowskich UE ze względu na zmiany populacji. Relatywnie wysoka liczba mieszkań na 1000 mieszkańców w niektórych krajach naszego regionu wynika ze spadku ich populacji na skutek masowej emigracji po przystąpieniu do Unii Europejskiej i niekorzystnej demografii (wykres 3). W 2018 roku Łotwa miała populację o 28% mniejszą niż w 1989 roku, Litwa o 24%, Bułgaria o 20%, Estonia o 18%, Rumunia o 16%, Chorwacja o 14%, a Węgry o 6%. Dla porównania, w tym czasie w Polsce pomimo dużej emigracji liczba mieszkańców wzrosła o 1%. Żaden inny kraj UE i OECD, dla których dostępne są dane o liczbie mieszkań, nie doświadczył spadku populacji w tym okresie.

Wykres 3. Mieszkania na 1000 mieszkańców a zmiana populacji od 1989 roku w naszym regionie

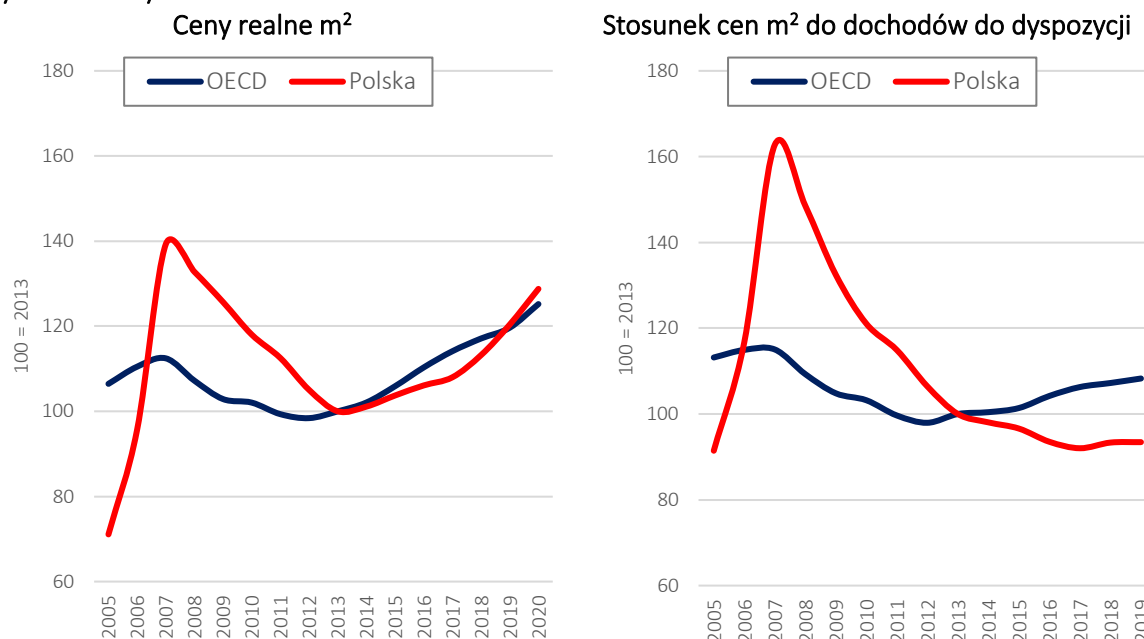


Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych OECD i Conference Board

2. Ceny mieszkań w stosunku do dochodów

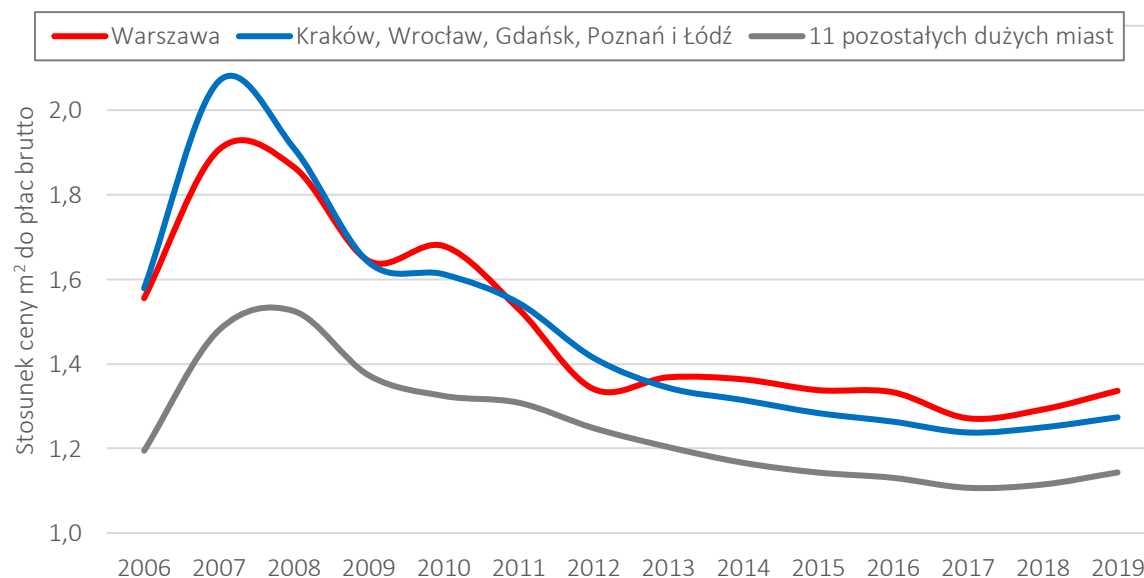
W Polsce, inaczej niż średnio w krajach OECD, szybkiemu wzrostowi cen mieszkań w ostatnich latach towarzyszy jeszcze szybszy wzrost dochodów do dyspozycji. Ceny mieszkań w Polsce gwałtownie rosy w boomie na rynku nieruchomości do 2007 roku, po czym spadały do 2013 roku. Od tego czasu ceny mieszkań znowu szybko rosną, ale dzięki jeszcze szybszemu wzrostowi dochodów do dyspozycji dostępność mieszkań poprawiła się w stosunku do lat ubiegłych. Stosunek dochodów do dyspozycji do ceny metra kwadratowego mieszkania w 2019 roku był o prawie 7% niższy niż w 2013 roku i aż o 69% niższy niż w szczycie bańki w 2007 roku. Dla porównania w krajach OECD stosunek cen do dochodów do dyspozycji od 2013 do 2019 roku wzrósł (pogorszył się) o ponad 8% (wykres 4).

Wykres 4. Ceny mieszkań w Polsce i OECD



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych OECD

Wykres 5. Ceny m² mieszkania w stosunku do płac brutto w największych miastach

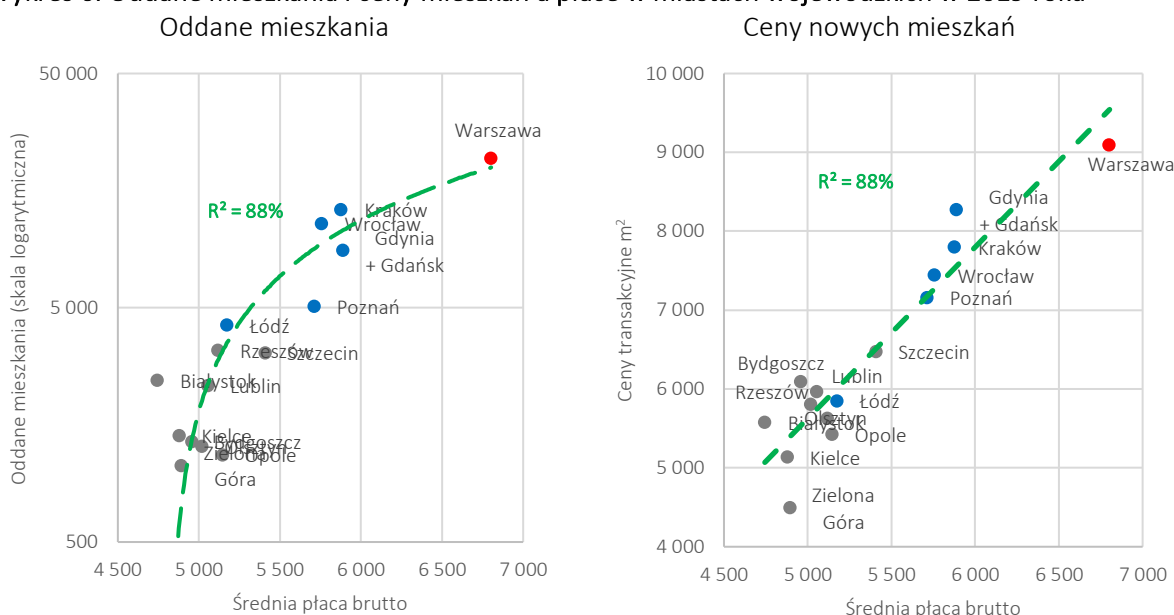


Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS i NBP

W dużych polskich miastach, w których buduje się najwięcej mieszkań, sytuacja wygląda podobnie. W 2019 roku w Warszawie oddano 10% wszystkich mieszkań w Polsce, kolejne 20% w Krakowie, Wrocławiu, Gdańsku, Poznaniu i Łodzi, a 10% w 11 innych dużych miastach, w których ceny śledzi Narodowy Bank Polski. W latach 2013–2019 stosunek ceny metra kwadratowego nowego mieszkania do płac brutto spadł w Warszawie o 2%, w kolejnych pięciu metropoliach, a także w pozostałych 11 dużych miastach o 5% (wykres 5).

Ludzie migrują przede wszystkim tam, gdzie mają dostęp do najbardziej atrakcyjnych miejsc pracy, i za mieszkania w takich lokalizacjach są skłonni płacić więcej. Dlatego najwięcej nowych mieszkań powstaje w dużych metropoliach oferujących najwyższe płace, którym z kolei odpowiadają wysokie ceny mieszkań (wykres 6).

Wykres 6. Oddane mieszkania i ceny mieszkań a płace w miastach wojewódzkich w 2019 roku



Gdynię i Gdańsk połączono, ponieważ funkcjonują de facto jako jedna metropolia. Usunięto Katowice jako część większej konurbacji górnośląskiej. Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS i NBP

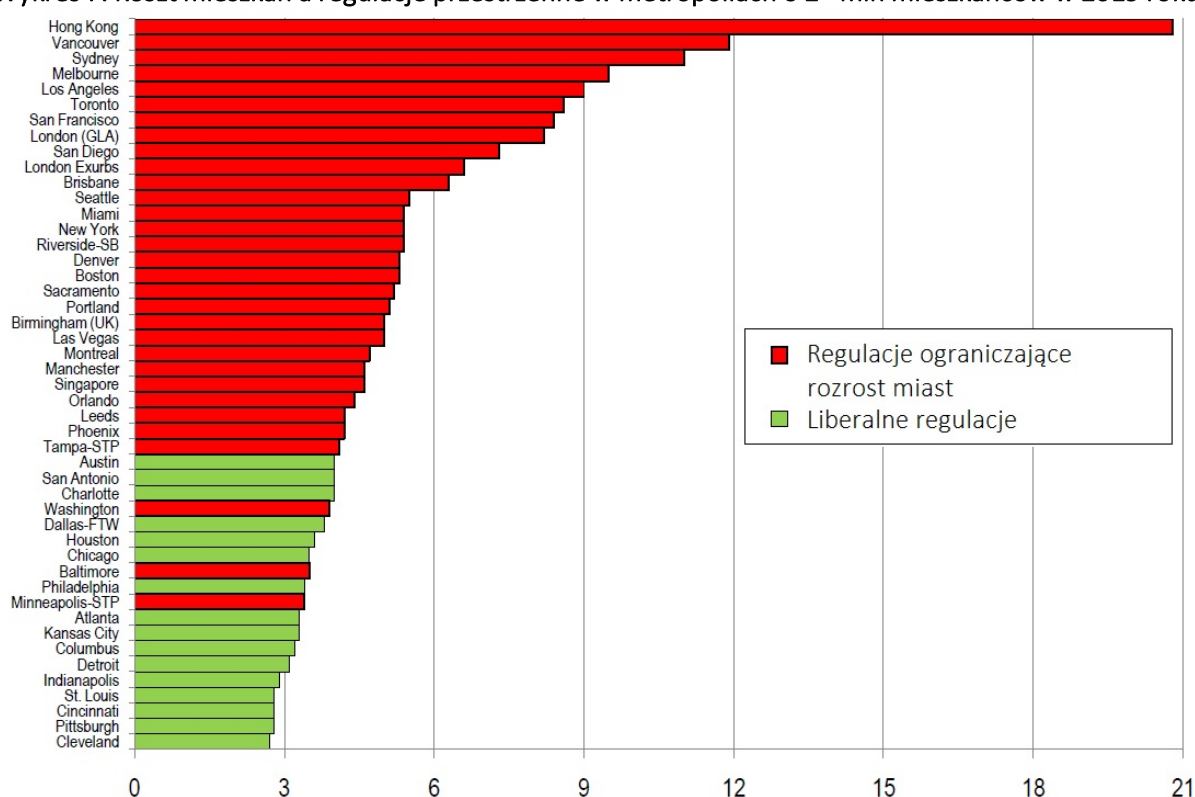
3. Bariery administracyjne jako źródło wzrostu cen mieszkań na świecie

Wiele badań pokazuje, że wzrost cen mieszkań w stosunku do dochodów jest spowodowany barierami podażowymi, w szczególności restrykcyjnymi regulacjami tego, co, gdzie i jak można budować. Zjawisko to jest najlepiej zbadane w Stanach Zjednoczonych (Hsieh i Moretti, 2019; Herkenhoff, Ohanian, Prescott, 2018; Ganong i Shoag, 2017; Gleaser et al., 2005). Do podobnych wniosków prowadzą badania z Wielkiej Brytanii (Hilber i Vermeulen, 2016; Cheshire, 2013; Cheshire, 2008; Barker, 2006; Barker, 2004) i Chin (Brueckner et al., 2017). Alain Bertaud (2018) na podstawie wieloletniego doświadczenia argumentuje, że w większości miast świata regulacje stwarzają podobne problemy jak w USA. Bertaud przez wiele lat jako główny planista miejski Banku Światowego doradzał rządowi w wielu częściach świata, w tym w Chinach, Europie Środkowo-Wschodniej, Indiach, Meksyku, Rosji i RPA, a także sam pracował jako planista miejski w wielu miastach świata, w tym Bangkoku, Chandigarh, Nowym Jorku, Paryżu, San Salvador, Sana i Tlemcen.

Barierą dla badań pozostaje słaba dostępność danych o restrykcyjności regulacji i cenach nieruchomości poza Stanami Zjednoczonymi, w tym w Polsce. Amerykański Urban Reform Institute i kanadyjskie Frontier Centre for Public Policy od 2005 roku publikują corocznie indeks przystępności cenowej

mieszkań w ponad 300 obszarach metropolitalnych w Stanach Zjednoczonych (188 obszarów), Kanadzie (50 obszarów), Wielkiej Brytanii (33 obszary), Australii (23 obszary), Nowej Zelandii (8 obszarów), Irlandii (5 obszarów), Singapurze (1 obszar) i Hongkongu (1 obszar). Przystępność cenowa mierzona jest relacją medianowej ceny mieszkania do medianowego dochodu gospodarstwa domowego przed opodatkowaniem. Autorzy nie mierzą niestety restrykcyjności regulacji na poszczególnych rynkach mieszkaniowych. Zaznaczają jednak obszary metropolitalne, które regulacyjnie ograniczają rozrost miast (tzw. *urban containment*), dogęszczają lub wprowadzają tzw. pasy zieleni (ang. *green belts*), co popiera większość planistów miejskich, ale ekonomiści miast i mniejszość planistów miejskich uważa za szkodliwe (Bertaud, 2018; Cheshire, 2013; Glaeser i Kahn, 2004; Brueckner i Fansler, 1983). Obszary metropolitalne nieprowadzące takiej polityki klasyfikują jako liberalne. Na tej podstawie pokazują oni, że w 2019 roku mieszkania w metropoliach stosujących regulacje ograniczające rozrost miast były mniej przystępne cenowo niż w liberalnych miastach, które takiej polityki nie prowadziły (wykres 7).

Wykres 7. Koszt mieszkań a regulacje przestrzenne w metropoliach o 2+ mln mieszkańców w 2019 roku



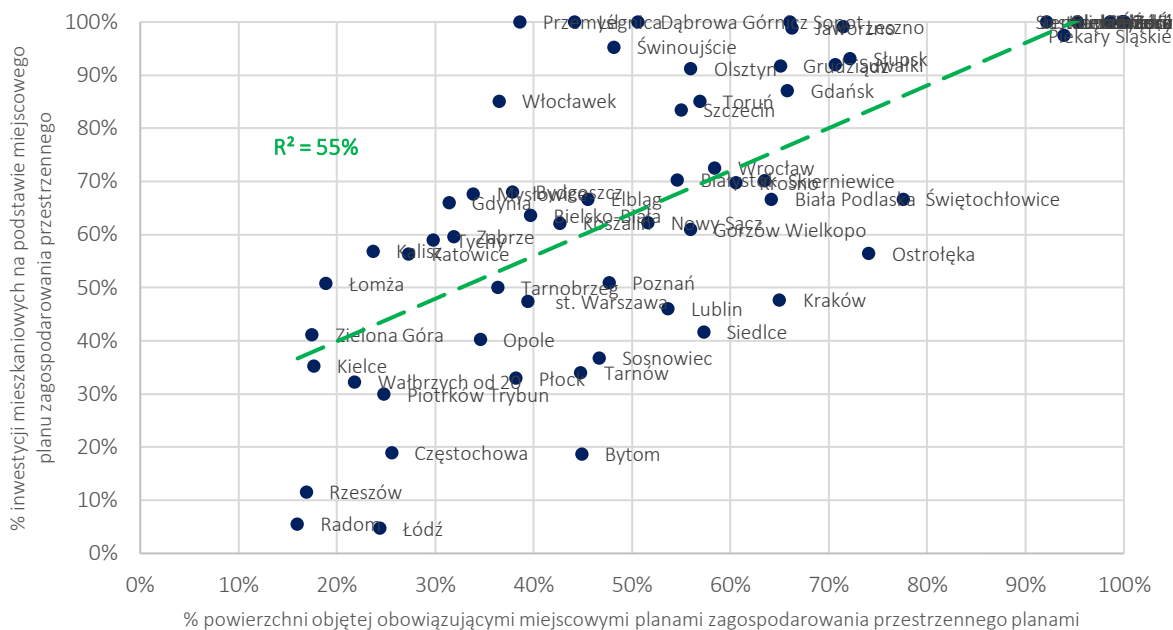
Stosunek ceny medianowego mieszkania do dochodu medianowego gospodarstwa domowego przed opodatkowaniem

Źródło: 16th Annual Demographia International Housing Affordability Survey: 2020 (tłum. FOR)

4. Czasochłonność procesu inwestycyjnego w Polsce

Czasochłonność decyzji o pozwoleniu na budowę i o warunkach zabudowy, jak również odwołań od nich w organach administracji i sądach administracyjnych, znacząco wydłuża proces inwestycji mieszkaniowych i podnosi ich koszty. Jeżeli inwestor nie wie, kiedy będzie mógł rozpocząć inwestycję, to będzie niechętny zaciągnięciu na nią kredytu, aby nie ryzykować bankructwa w razie przedłużania się czasu wydania ostatecznej zgody na budowę. W efekcie konkurencja wśród inwestorów jest mniejsza, a koszty budowy mieszkań wyższe.

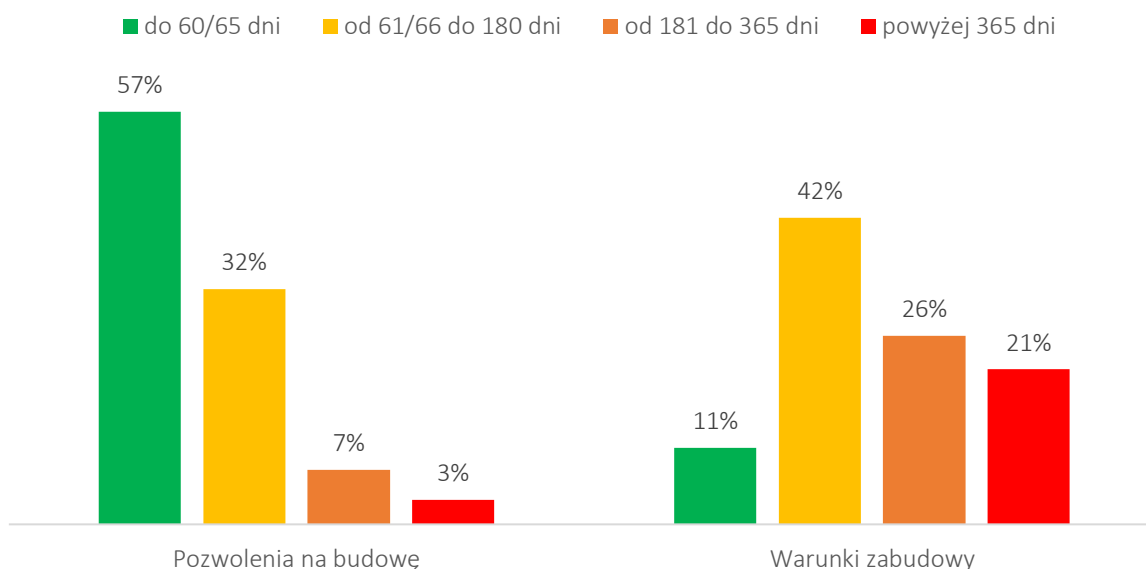
Wykres 8. Pokrycie planami a inwestycje mieszkaniowe oparte o plan w miastach na prawach powiatu w 2019 roku



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych GUS

Konieczność uzyskania decyzji o warunkach zabudowy znacznie wydłuża cały proces. Decyzje o warunkach zabudowy konieczne są na działkach nieobjętych miejscowym planami zagospodarowania przestrzennego. W 2019 roku 43% decyzji o pozwoleniu na budowę w Polsce i 53% w Warszawie było wydanych dla inwestycji mieszkaniowych na takich działkach, a więc wymagało wcześniej uzyskania decyzji o warunkach zabudowy. To efekt ciągle ograniczonego objęcia miast planami, które np. w Warszawie w 2019 roku wyniosło tylko 39%, wobec średniej 55% dla wszystkich miast na prawach powiatu. Im większe pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, tym więcej inwestycji mieszkaniowych na podstawie tych planów (wykres 8).

Wykres 9. Czas wydania decyzji dla inwestycji mieszkaniowych w 2019 roku



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych PZFD

Opóźnienia w wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy są znacznie większe niż decyzji o pozwoleniu na budowę. Jakkolwiek 57% decyzji o pozwoleniu na budowę zostało w 2019 roku wydanych w 36

dużych miastach śledzonych przez PZFD w wymaganym prawnie terminie 60 dni, to tylko 11% decyzji o warunkach zabudowy zostało wydanych w wymaganym (dłuższym) terminie 65 dni. Co więcej, decyzje o pozwoleniu na budowę przedłużały się o ponad rok tylko w 3% przypadków, a decyzje o warunkach zabudowy aż w 21% przypadków (wykres 9).

Wykres 10. Czas wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji mieszkaniowych w 2019 roku

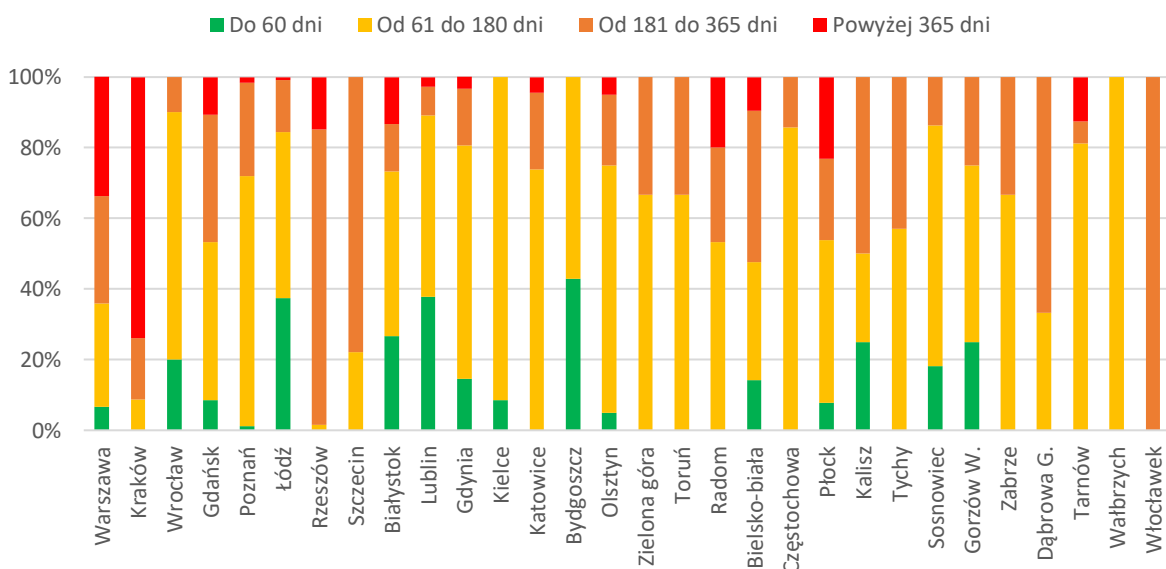
(miasta w kolejności liczby oddanych mieszkań w 2019 roku)



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych PZFD

Wykres 11. Czas wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych w 2019 roku

(miasta w kolejności liczby oddanych mieszkań w 2019 roku)



Źródło: Opracowanie własne FOR na podstawie danych PZFD

Opóźnienia w wydawaniu decyzji o pozwoleniu na budowę i o warunkach zabudowy w metropoliach, w których buduje się najwięcej, są często większe od krajowej średniej. Decyzje o pozwoleniu na budowę były wydawane w terminie w 57% przypadków, ale w Warszawie tylko w 38%, w Krakowie w 6%, a w

Gdańsku w 26% (Wykres 10). Z kolei decyzje o warunkach zabudowy wydawano po ponad roku w 21% przypadków, ale w Warszawie aż w 34%, a w Krakowie aż w 74% (Wykres 11).

Samo uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy lub o pozwoleniu na budowę w największych miastach jest często tylko początkiem znacznie dłuższego oczekiwania na wyniki odwołań od tych decyzji w organach administracji i sądach administracyjnych. Warunki zabudowy i pozwolenia na budowę w Warszawie i innych największych miastach prawie zawsze natrafiają na protesty sąsiadów. Zgłoszenie protestu jest bezpłatne, nie rodzi negatywnych konsekwencji dla zgłaszającego nawet kiedy jego uzasadnienie okazuje się bezpodstawne, a potrafi zablokować budowę na wiele miesięcy. Na przykład w Warszawie w drugiej instancji rozpatrywanie odwołań od decyzji o warunkach zabudowy może trwać od kilku miesięcy do roku, a od decyzji o pozwoleniu na budowę – około dwa miesiące. Co więcej, protestujący w obu przypadkach mogą odwołać się jeszcze do sądów administracyjnych, w których sprawy ciągną się przykładowo od pół roku w pierwszej instancji do dwóch lat w drugiej. W efekcie łatwo można sobie wyobrazić opóźnianie budowy latami.

Lokalna regulacja (np. tworzenie planów), ich interpretacja oraz przyznawanie decyzji pozwolenia na budowę i warunków zabudowy, wraz z łatwością zgłaszania protestów sąsiadów mogą ograniczać możliwości budowy nowych mieszkań. Budowa nowych mieszkań jest często nie na rękę właścicielom istniejących mieszkań i bezpośrednim sąsiadom, ponieważ ogranicza wzrost cen istniejących lokali, a budowa może być sama w sobie uciążliwa. Nowi mieszkańcy, np. młodzi z prowincji poszukujący możliwości poprawy swojego losu, stanowią konkurencję w dostępie do najlepszych miejsc pracy i usług publicznych w dużych miastach dla dotychczasowych mieszkańców, którzy nie odczuwają tak negatywnie wzrostu cen nieruchomości (często mają już mieszkania, których ceny rosną lub mogą takie odziedziczyć). Jednocześnie to właśnie przed dotychczasowymi mieszkańcami odpowiadają lokalni urzędnicy, a nie przed osobami, które chciałyby się do miasta dopiero wprowadzić. Problemem pozostaje również korupcja, ponieważ brak planu miejscowego pozostawia urzędnikom więcej arbitralnej władzy.

Pomimo licznych anegdotycznych przykładów opóźnień i czasochłonności wydawania decyzji pozwolenia na budowę i warunków zabudowy dostępność danych pozostaje niewystarczająca i bardzo ogranicza możliwości prowadzenia badań empirycznych nad barierami regulacyjnymi podaży mieszkań. Ograniczone są dane dotyczące zarówno cen mieszkań (NBP zbiera w wybranych 17 dużych miastach od 2006 roku, a GUS we wszystkich powiatach od 2015 roku, ale brak danych dla obszarów metropolitalnych), jak i restrykcyjności regulacji (Polski Związek Firm Deweloperskich publikuje co roku czas oczekiwania na decyzje o pozwoleniu na budowę i o warunkach zabudowy uzyskiwane w drodze dostępu do informacji publicznej w wybranych 36 dużych miastach, ale już nie czas odwołań od tych decyzji w organach administracji i sądach administracyjnych, które mogą trwać i blokować inwestycje znacznie dłużej). W dodatku NBP, GUS i PZFD nie podają danych dla obszarów metropolitalnych, ale jedynie w granicach administracyjnych miast, które są dalekie od ich rzeczywistych obszarów funkcjonalnych, tj. takich, wewnątrz których ludzie mieszkają i dojeżdżają regularnie do pracy.

Zbieranie większej ilości danych i ich publikacja w Internecie przez administrację publiczną lub deweloperów znacznie ułatwiłoby badania, wypracowywanie konkretnych reform i budowę wokół nich konsensusu. Administracja publiczna lub organizacje deweloperów mogłyby zbierać i publikować w Internecie dane obejmujące np. czas wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i o warunkach zabudowy, czas odwołań od nich w organach administracji i sądach administracyjnych, liczbę protestów zgłaszanych do inwestycji, badania opinii lokalnych deweloperów o skali barier itd. Bardzo pomocne, byłoby również opracowanie metodologii mierzącej zróżnicowanie stosowania przepisów w poszczególnych urzędach i coroczne publikowanie wyników.

5. Podsumowanie

Liczba mieszkań na 1000 osób w ostatnich 30 latach rosła w Polsce wraz z dochodem na mieszkańca, szybciej niż w większości krajów OECD. Ze względu na niski punkt startu po PRL pozostaje jednak ciągle niska. Szybki wzrost gospodarczy w przyszłości będzie kluczowy dla dalszego zwiększania podaży mieszkań.

Barierą zwiększania podaży mieszkań pozostaje czasochłonność uzyskiwania decyzji pozwolenia na budowę i warunków zabudowy, wraz z odwołaniami od nich. Ten problem w Warszawie i innych dużych miastach, w których najwięcej osób chciałoby zamieszkać jest znacznie poważniejszy niż w reszcie kraju.

W Polsce i wielu innych krajach, badania nad barierami zwiększania podaży mieszkań są utrudnione przez słabą dostępność danych. Dane o czasach wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę i warunkach zabudowy są dostępne tylko dla wybranych 36 miast (co rozumiałe skoro są zbierane przez organizację deweloperów w drodze dostępu do informacji publicznej, a nie publikowane przez samą administrację). Zbieranie większej ilości danych i ich publikacja w Internecie przez administrację publiczną lub deweloperów znacznie ułatwiłoby badania, wypracowywanie konkretnych reform i budowę wokół nich konsensusu.

Obciążenia biurokratyczne, ograniczające konkurencję regulacje, nieelastyczne prawo pracy, skomplikowane i skutkujące czasochłonnością rozliczeń z urzędem skarbowym przepisy podatkowe to problemy od lat wskazywane przez przedsiębiorców jako największe bariery działalności gospodarczej. Pandemia COVID-19 skłoniła rząd do wprowadzenia dodatkowych obostrzeń często negatywnie wpływających na działalność gospodarczą.

Uważamy, że zwłaszcza w tym trudnym okresie przedsiębiorcy potrzebują deregulacji, która zwiększy ich elastyczność w dostosowywaniu się do nowych warunków gospodarczych. Dlatego szukamy rozwiązań, którego pomogą wyzwolić potencjał przedsiębiorców. Chcąc znaleźć najbardziej szkodliwe dla przedsiębiorców przepisy i pokazywać korzyści z deregulacji dla wzrostu po kryzysie, uruchomiliśmy portal www.deregulacja.pl.

Bibliografia

- Bertaud, A. (2018), Order without design: How markets shape cities, MIT Press, Cambridge, MA.
- Brueckner, J.K., Fansler, D.A. (1983), The Economics of Urban Sprawl: Theory and Evidence on the Spatial Sizes of Cities, *The Review of Economics and Statistics* 65(3): 479-482
- Barker, K. (2004). Barker review of housing supply: delivering stability: securing our future housing needs: Final report: recommendations. London: HM Treasury.
- Barker, K. (2006). Barker review of land use planning: Final report, recommendations. The Stationery Office.
- Brueckner, J.K., Fu, Sh., Gu, Y., Zhang, J. (2017), Measuring the Stringency of Land Use Regulation: The Case of China's Building Height Limits, *The Review of Economics and Statistics* 99(4): 663–677, https://doi.org/10.1162/REST_a_00650
- Cheshire, P. (2008), Reflections on the nature and policy implications of planning restrictions on housing supply. Discussion of 'Planning policy, planning practice, and housing supply' by Kate Barker, *Oxford Review of Economic Policy*, 24(1): 50-58.

Cheshire, P. (2013), Greenbelt myth is the driving force behind the housing crisis, British Politics and Policy blog, London School of Economics, <https://blogs.lse.ac.uk/politicsandpolicy/greenbelt-myth-is-the-driving-force-behind-housing-crisis/>

Financial Times (2016), Why Tokyo is the land of rising home construction but not prices, Robin Harding, 3.08.2016, <https://www.ft.com/content/023562e2-54a6-11e6-befd-2fc0c26b3c60>

Ganong, P., Shoag, D. (2017), Why has regional income convergence in the U.S. declined?, Journal of Urban Economics 102: 76-90, <https://doi.org/10.1016/j.jue.2017.07.002>

Glaeser, E.L., Gyourko, J., Saks, R., (2005) Why Is Manhattan So Expensive? Regulation and the Rise in Housing Prices, The Journal of Law and Economics 48(2): 331-369, <https://doi.org/10.1086/429979>

Glaeser, E.L., Kahn, M.E. (2004), Chapter 56 - Sprawl and Urban Growth, [w] Henderson, J.V., Thisse, J.-F., Handbook of Regional and Urban Economics 4, Pages 2481-2527, [https://doi.org/10.1016/S1574-0080\(04\)80013-0](https://doi.org/10.1016/S1574-0080(04)80013-0)

Herkenhoff, K.F., Ohanian, L.E., Prescott, E.C. (2018), Tarnishing the golden and empire states: Land-use restrictions and the US economic slowdown, Journal of Monetary Economics 93: 89-109, <https://doi.org/10.1016/j.jmoneco.2017.11.001>

Hilber, Ch.A.L., Vermeulen, W. (2016), The Impact of Supply Constraints on House Prices in England, The Economic Journal 126(591): 358–405, <https://doi.org/10.1111/eoj.12213>

Hsieh, C.T., Moretti, E. (2019), Housing constraints and spatial misallocation. American Economic Journal: Macroeconomics 11(2): 1-39, <https://doi.org/10.1257/mac.20170388>



Forum Obywatelskiego Rozwoju

FOR zostało założone w 2007 roku przez prof. Leszka Balcerowicza, aby skutecznie chronić wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym. Naszym celem jest zmiana świadomości Polaków oraz obowiązującego i planowanego prawa w kierunku wolnościowym.

FOR realizuje swoje cele poprzez organizację debat oraz publikację raportów i analiz podejmujących ważne tematy społeczno-gospodarcze, a w szczególności: stan finansów publicznych, sytuację na rynku pracy, wolność gospodarczą, wymiar sprawiedliwości i tworzenie prawa. Z inicjatywy FOR w centrum Warszawy i w Internecie został uruchomiony licznik długu publicznego, który zwraca uwagę na problem rosnącego zadłużenia państwa. Działania FOR to także projekty z zakresu edukacji ekonomicznej oraz udział w kampaniach na rzecz zwiększania frekwencji wyborczej.

Wspieraj nas!

Zdrowy rozsądek oraz wolnościowy punkt widzenia nie obronią się same. Potrzebują zaplanowanego, wytężonego, skutecznego wysiłku oraz Twojego wsparcia.

Jeśli jest Ci bliski porządek społeczny szanujący wolność i obawiasz się nierozsądnych decyzji polityków udających na Twój koszt Świętych Mikołajów, wesprzyj finansowo nasze działania.

Wyślij przelew na konto FOR (w PLN): 68 1090 1883 0000 0001 0689 0629

W sprawie darowizn możesz się skontaktować:

Patrycja Satora, dyrektor ds. rozwoju FOR

Tel. 500 494 173

patrycja.satora@for.org.pl

Już dziś pomóż nam chronić wolność – obdarz nas swoim wsparciem i zaufaniem.

Wyślij przelew na konto FOR (w PLN): 68 1090 1883 0000 0001 0689 0629

KONTAKT DO AUTORA



Rafał Trzeciakowski

Ekonomista FOR

e-mail: rafal.trzeciakowski@for.org.pl

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju – FOR

ul. Ignacego Krasickiego 9A ☎ 02-628 Warszawa ☎ tel. 22 628 85 11

e-mail: info@for.org.pl ☎ www.for.org.pl

[f/FundacjaFOR](https://www.facebook.com/FundacjaFOR) ☎ [t/FundacjaFOR](https://twitter.com/FundacjaFOR)