

*Nieplanowane skutki planowania  
przestrzennego  
- czyli jak nadmierne regulacje  
doprowadziły do bańki hipotecznej w USA*

Witold Jarzyński

## Nieplanowane skutki planowania przestrzennego

### Synteza

- Gwałtowny wzrost cen nieruchomości w Stanach Zjednoczonych (bańka hipoteczna) był bezpośrednią przyczyną wybuchu globalnego kryzysu finansowego. Wzrost cen nieruchomości na amerykańskim rynku nie miał jednak, jak się powszechnie uważa, charakteru ogólnokrajowego.
- Od 1998 r. do 2006 r. ceny nieruchomości w USA urosły średnio o 80 proc., a w niektórych regionach kraju wzrosły nawet dwukrotnie (Nowy York, Los Angeles czy San Francisco). Począwszy od 2000 r. ceny nieruchomości znacznie urosły w 16 stanach USA (zamieszkałych przez 45 proc. populacji kraju) i we wszystkich tych regionach uchwalano regulacje zagospodarowania przestrzennego. „Bańki” w ogóle nie zaobserwowano w 29 stanach USA (zamieszkałych przez 54 proc. populacji kraju) i tylko w kilku spośród nich uchwalono regulacje zagospodarowania przestrzennego.
- Spadek cen nieruchomości również nie był taki sam w całym kraju. W obszarach metropolitalnych posiadających największe regulacje zagospodarowania przestrzennego, zanotowano średni spadek cen nieruchomości w wysokości 97 tys. dolarów w przeliczeniu na jeden dom. Spadek na obszarach mniej regulowanych wyniósł średnio 12 tys. dolarów w przeliczeniu na jeden dom.
- Istnieje silna korelacja pomiędzy restrykcyjnością regulacji zagospodarowania przestrzennego a ceną nieruchomości. Badania pokazały, iż ograniczenia w podaży nieruchomości – takie jak regulacje zagospodarowania przestrzennego – skutkują wyższą ceną nieruchomości, szybszą inflacją cen oraz mniejszą ilością nowych inwestycji.
- Pomimo niepodważalnych dowodów na wpływ regulacji zagospodarowania przestrzennego na inflację cen nieruchomości, temat ten dotychczas nie znalazł odpowiedniego miejsca w debacie publicznej w USA, a odpowiedzią władz lokalnych na kryzys była jeszcze większa liczba tego typu regulacji.

**1.****Wprowadzenie**

„To, co polityczna retoryka zwykła nazywać planowaniem, stanowi tłumienie przez rząd indywidualnych zamierzeń innych ludzi poprzez narzucanie im planu kolektywnego”.

Thomas Sowell

**Gwałtowny wzrost cen nieruchomości...**

Jeszcze w latach 90 XX wieku niektórzy ekonomiści przewidywali, iż w wyniku niekorzystnych zmian demograficznych w amerykańskim społeczeństwie, ceny nieruchomości będą spadać<sup>1</sup>. Wbrew tym przewidywaniom ceny rosły i to w bardzo szybkim tempie. Od 1998 r. do 2006 r. ceny nieruchomości w USA urosły średnio o 80 proc., a w niektórych regionach wzrosły nawet dwukrotnie (Nowy York, Los Angeles czy San Francisco)<sup>2</sup>. O ile w latach 1960-1995 przeciętna cena domu wahała się od 16 do 20-krotności otrzymywanego czynszu z jego wynajmu (*rent-to-price ratio*), to już w 2006 r. cena nieruchomości sięgnęła 35-krotności czynszu z wynajmu<sup>3</sup>.

**...zakończył się również gwałtownym spadkiem.**

Na przełomie roku 2006 i 2007 ceny nieruchomości zaczęły gwałtownie spadać (w skali kraju średnio o 35 proc.)<sup>4</sup>. Od momentu, w którym ceny osiągnęły swój najwyższy pułap (szczyt „bańki”), tj. od IV kw. 2006 r. do końca 2010 r., wartość nieruchomości w USA spadła o 6 bilionów dolarów<sup>5</sup>.

**Przyczyny inflacji cen nieruchomości**

Najczęściej podawaną przyczyną nagłego wzrostu wartości nieruchomości była polityka amerykańskiej Rezerwy Federalnej (FED), która obniżając stopy procentowe, doprowadziła do obniżenia kosztów kredytów mieszkaniowych<sup>6</sup>. Kolejnym czynnikiem, który miał wpływ na powstanie bańki spekulacyjnej była polityka wspierania mieszkalnictwa dla mniejszości etnicznych i osób ubogich<sup>7</sup> oraz działalność quasi-prywatnych, subsydiowanych i nadzorowanych przez państwo instytucji *Fannie Mae* i *Freddie Mac*, które zajmowały się skupowaniem z rynku kredytów hipotecznych niskiej jakości (tzw. kredyty *subprime*)<sup>8</sup>.

**Niewiele uwagi poświęcono czynnikiem lokalnym.**

Powyższe czynniki nie tłumaczą jednak w pełni powstania potężnej inflacji na rynku nieruchomości. Niektórzy ekonomiści twierdzą nawet, iż niskie stopy procentowe mogą wytłumaczyć zaledwie 1/5 wzrostu cen w latach 1996-2006<sup>9</sup>. Badania pokazały, że ważnym czynnikiem pro-inflacyjnym były lokalne regulacje

<sup>1</sup> Mankiw, N. Gregory & Weil, David N., *The baby boom, the baby bust, and the housing market*, 1989

<sup>2</sup> Mark J.P.M. Thissen, Martijn J. Burger, and Frank G. van Oort, *House Prices, Bubbles and City Size*, 2010

<sup>3</sup> Kaizoji, Taisei, *Root Causes of The Housing Bubble*, 2009

<sup>4</sup> Ibidem

<sup>5</sup> Wendel Cox, *The Housing Crash and Smart Growth*, National Center for Policy Analysis, Policy Report No. 335, 2011

<sup>6</sup> John B. Taylor, *Zrozumieć kryzys finansowy*, 2010

<sup>7</sup> Na podstawie ustawy *the Community Reinvestment Act*.

<sup>8</sup> Jeffrey Friedman, *A crisis of politics, not economics: complexity, ignorance, and policy failure*, 2009

<sup>9</sup> Glaeser, Edward L., Joshua D. Gottlieb, and Joseph Gyourko, *Can cheap credit explain the housing boom?*, 2010

zagospodarowania przestrzennego (*land use regulations*) uchwalane w poszczególnych miastach i stanach<sup>10</sup>, które były niezbędnym czynnikiem do powstania „bańki” na rynku nieruchomości<sup>11</sup>.

## 2.

### Regulacje zagospodarowania w USA

#### Początki planowania przestrzennego w USA

Planowanie rozwoju miast na szeroką skalę rozpoczęto w Stanach Zjednoczonych w latach 70 XX wieku<sup>12</sup>. Przybierało ono różne formy i nazwy – np. „prawo otwartej przestrzeni” (*open space*), polityka „rozsądnego wzrostu” (*reasonable growth*), „mądrego wzrostu” (*smart growth*) lub „zarządzania wzrostem” (*growth management*). Bez względu na nazwę, cechą wspólną tych wszystkich regulacji jest odgórna interwencja w rynek nieruchomości. Podobnie jak w innych krajach, także w Stanach Zjednoczonych kompetencje do kształtowania ładu przestrzennego zostały powierzone władzom lokalnym<sup>13</sup>.

#### Strefy (zones)

Najbardziej popularną formą planowania przestrzennego w USA jest tworzenie stref (*zoning*), w których obowiązują inne zasady kształtujące ład przestrzenny. Początkowo (jeszcze w XVIII wieku) tworzone strefy ze względów zdrowotnych, aby odseparować ludzi chorych i uniemożliwić rozprzestrzenianie się chorób zakaźnych. Pierwszy kompleksowy plan zagospodarowania przestrzennego za pomocą stref został opracowany w 1916 r. w Nowym Yorku. Pierwotnym celem tych regulacji było oddzielenie od siebie działalności przemysłowej i handlowej od stref mieszkalnych. Od tego czasu strefy stały się coraz bardziej powszechne na terenie całych Stanów Zjednoczonych. W 1936 r. istniały już w 1300 miastach USA. Strefy i inne regulacje zagospodarowania przestrzennego zostały na masową skalę wprowadzane w wyniku uchwalenia *The Housing Act* w 1954 r. Nowe prawo nakazywało władzom lokalnym uchwalić plany zagospodarowania przed ubieganiem się o pomoc publiczną<sup>14</sup>.

#### Segregacja rasowa w strefach

Regulacje dotyczące stref miały także charakter segregacji rasowej (*racial zoning*). W 1917 r. Sąd Najwyższy (*U.S. Supreme Court*) uznał takie regulacje za niezgodne z konstytucją<sup>15</sup>. W późniejszym okresie oskarżenia o rasizm kierowane pod adresem planowania przestrzennego nie ucichły, gdyż w wielu przypadkach mniejszości rasowe były faktycznie wykluczane z niektórych regionów poprzez regulacje służące utrzymaniu wysokiej ceny nieruchomości w typowo „białych” regionach kraju<sup>16</sup>.

<sup>10</sup> Theo S. Eicher, *Municipal and Statewide Land Use Regulations and Housing Prices Across 250 Major US Cities*, 2008

<sup>11</sup> Randal O`Toole, *How Urban Planners Caused the Housing Bubble*, Policy Analysis No. 646, 2009

<sup>12</sup> Randal O`Tool, *The Best-Laid Plans: How Government Planning Harms Your Quality of Life, Your Pocketbook, and Your Future*, 2007

<sup>13</sup> Rolf Pendall, Robert Puentes, Jonathan Martin, *From Traditional to Reformed: A Review of the Land Use Regulations in the Nation's 50 largest Metropolitan Areas*, The Brookings Institution, 2006

<sup>14</sup> Marin V. Geshkov, *The Effect of Land-Use Controls on Urban Sprawl*, 2010

<sup>15</sup> Ibidem

<sup>16</sup> John M. Quigley, Larry A. Rosenthal, *The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?*, 2005

Później przeprowadzone badania pokazały, że planowanie rozwoju miast prowadzi do ich podziału ze względów rasowych i dochodowych.

***Strefy są bardzo popularne w całych Stanach Zjednoczonych.***

Obecnie strefy można spotkać na terenie całych Stanów Zjednoczonych. Z badań przeprowadzonych w 50 największych obszarach metropolitalnych w USA przez *The Brookings Institute* w 2007 r. wynika, iż 91 proc. spośród nich posiadało strefy zagospodarowania przestrzennego, a tylko 5 proc. ich populacji żyło w obszarach bez stref.

***Różne ograniczenia ustanawiane w strefach***

Poszczególne strefy różnią się względem siebie zasadniczo w zakresie restrykcyjności obowiązujących regulacji. Wprowadza się w nich ograniczenia dotyczące rodzajów budynków, które mogą być budowane ze względów ochrony środowiska lub potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców. Restrykcje mogą również dotyczyć powierzchni nieruchomości, która może być przeznaczona pod zabudowę (*minimum lot-size zoning*). Strefy mogą również w całości być przeznaczone pod konkretny typ działalności (budownictwo mieszkaniowe, działalność handlowa, przemysł). W strefach obowiązują również regulacje dotyczące konkretnych parametrów nieruchomości, takich jak wysokość

***Władze lokalne mogą odstępować od planów w indywidualnych przypadkach.***

Cechą charakterystyczną stref jest to, iż zarówno ich wielkość, jak i zasady w nich panujące, mogą ulegać zmianom na skutek decyzji władz lokalnych. W wielu stanach USA obowiązują ponadto regulacje, które pozwalają na zabudowę, która nie spełnia wymagań stawianych w konkretnej strefie. Potrzebne jest do tego specjalne pozwolenie, które jest wydawane przez władze lokalne.

### 3.

#### **Wpływ regulacji na inflację cen nieruchomości**

***Popyt i podaż***

Cena każdego dobra determinowana jest przez różnorodne czynniki po stronie popytu i podaży. To samo dzieje się z nieruchomościami, których cena ustalana jest na wolnym rynku w wyniku relacji popytu (ilości osób chcących zakupić nieruchomości po danej cenie) oraz podaży (ilości osób chcących sprzedać nieruchomość przy danym poziomie cen)<sup>17</sup>.

***Wpływ regulacji na popyt***

Regulacje prawne mogą ingerować zarówno w wysokość popytu, jak i podaży. Popyt na nieruchomości może zostać zwiększony przez państwo na skutek obniżenia kosztów kredytów hipotecznych, w wyniku obniżki stóp procentowych. Podobny efekt otrzymamy na skutek „poluzowania” wymagań dotyczących zdolności kredytowej przez instytucje zajmujące się nadzorem nad rynkiem bankowym, które pozwalają nabyć nieruchomość osobom dotychczas niedysponującym wystarczającymi dochodami.

***Wpływ regulacji na podaż***

Regulacje, w szczególności te dotyczące zagospodarowania przestrzennego, mogą również ingerować w podaż nieruchomości na rynku. Państwo ustalając jakie

<sup>17</sup> Glaeser, Gyourko, *The Impact of Zoning on Housing Affordability*, 2002

nieruchomości mogą być budowane na danym obszarze (budownictwo mieszkaniowe, przemysłowe, rolnictwo) ogranicza rodzaje potencjalnego wykorzystania danego gruntu lub budynku. Ingerując z kolei w wysokość zabudowy na danym terenie, państwo ogranicza ilość lokali, jakie mogą być na nim wybudowane. Skomplikowane procedury ubiegania się o pozwolenie budowlane czy zmianę przeznaczenia terenu, mogą spowolnić inwestycje infrastrukturalne albo całkowicie wyłączyć dane grunty spod inwestycji. Regulacje dotyczące estetyki budynków mają podobny efekt jak regulacje ustalające dopuszczalne rodzaje inwestycji, wyłączając spod zabudowy potencjalne inwestycje, które zdaniem państwa są nieodpowiednie w danym terenie.

#### **Ograniczenia w wysokości budynków**

Bardzo powszechnym sposobem regulowania rynku nieruchomości w USA jest ustalanie minimalnej lub maksymalnej wysokości dopuszczalnej zabudowy na danym terenie (*Building-Height Limitations*). Uchwala się je z kilku powodów:

- Po pierwsze, dla uzyskania estetycznej linii zabudowy. Gdy wysokość budynków w danym terenie jest, mniej więcej, na podobnym poziomie i żadna budowla nie „odstaje” od reszty, możemy osiągnąć bardziej uporządkowaną zabudowę miasta.
- Drugim powodem jest uniemożliwienie wysokim budynkom (drapaczom chmur) blokowania dostępu do światła budynkom znacznie mniejszym.
- Trzecią przyczyną może być chęć zmniejszenia gęstości zaludnienia na danym terenie (*population density*) i chęć zwiększenia obszaru terytorialnego miasta<sup>18</sup>.

Kontrola wysokości zabudowy, oprócz skutków estetycznych, ma również wpływ na wzrost cen nieruchomości. Koszt wybudowania nieruchomości to m.in. koszt gruntu, na którym jest wznoszony budynek (*the floor-area ratio*). Im budynek jest wyższy, tym mieszkania znajdujące się w nim mogą być tańsze, gdyż każde mieszkanie jest mniej „obciążone” kosztem działki (z tego powodu na drogich gruntach w centrach miast często buduje się tzw. drapacze chmur)<sup>19</sup>.

#### **4.**

#### **Wpływ regulacji na „bańkę” hipoteczną w USA**

#### **Liczne badania potwierdzają związek między regulacjami a inflacją cen.**

Zjawisko wzrostu cen nieruchomości w regionach Stanów Zjednoczonych z dużymi regulacjami rynku nieruchomości zostało zaobserwowane przez wiele niezależnych badań<sup>20</sup>. Spośród 40 badań empirycznych dotyczących lokalnych i stanowych regulacji zagospodarowania i ich wpływu na wysokość cen nieruchomości, przeprowadzonych w latach 1976-2000, w 33 przypadkach potwierdzono, iż takie regulacje mają związek z inflacją cen, a jedynie w 4 przypadkach w ogóle nie zaobserwowano takiego związku<sup>21</sup>.

<sup>18</sup> Ibidem

<sup>19</sup> Thomas Sowell, *Economic Facts and Fallacies*, 2007

<sup>20</sup> Wendel Cox, *The Housing Crash and Smart Growth*, National Center for Policy Analysis, Policy Report No. 335, 2011

<sup>21</sup> [http://www.tbrpc.org/resource\\_center/pdfs/housing/Smart\\_Growth\\_AH\\_paper.pdf](http://www.tbrpc.org/resource_center/pdfs/housing/Smart_Growth_AH_paper.pdf)



**Kryzys mieszkalnicwa  
dotyczył tylko  
niektórych regionów  
USA.**

Również badania przeprowadzone w XXI wieku pokazały, iż regulacje zagospodarowania przestrzennego miały znaczący wpływ na inflację cen nieruchomości. W 2002 r. Glaeser i Gyourko stwierdzili, że za rosnącą różnicę pomiędzy dochodami Amerykanów i cenami nieruchomości na rynku (*affordable housing crisis*) w dużej mierze odpowiadają państwowe regulacje. Stwierdzili oni, że w większości kraju ceny domów odpowiadają kosztom ich wybudowania (a nawet są niższe), a tylko w niektórych (Nowy York, Kalifornia) znacząco odbiegają od kosztów konstrukcji<sup>22</sup>.

**OECD na temat regulacji  
w USA**

W 2005 r. eksperci OECD zauważyli, że wysokie ceny nieruchomości w niektórych regionach Stanów Zjednoczonych (Kalifornia, Massachusetts, New Hampshire, New Jersey, Waszyngton) nie odzwierciedlają jedynie wzrostu dochodów i liczebności amerykańskiego społeczeństwa, ale wynikają również z innych czynników, takich jak restrykcyjne regulacje korzystania z nieruchomości. W tych regionach bardzo trudno było uzyskać pozwolenia na budowę nowych domów, a społeczności lokalne miały szerokie możliwości blokowania nowych inwestycji infrastrukturalnych. Zanotowano w nich również najwyższą inflację cen nieruchomości<sup>23</sup>.

**„Bańka” na rynku miała  
charakter lokalny.**

Inflacja cen nieruchomości w Stanach Zjednoczonych nie miała charakteru ogólnokrajowego. Pomiędzy rokiem 2000 a szczytem bańki spekulacyjnej w IV kw. 2006 r., ceny nieruchomości skorygowane o inflację w Kalifornii i na Florydzie podwoiły się. Dla porównania, ceny nieruchomości w stanie Teksas wzrosły zaledwie o 20-25 proc.<sup>24</sup>. Okazało się, że największy wzrost cen jest w tych regionach kraju, w których stosuje się regulacje zagospodarowania przestrzennego<sup>25</sup>. Największy wzrost cen nieruchomości zaobserwowano w stanach: Arizona, Kalifornia, Floryda, Maryland, Rhode Island, Nevada. W powyższych stanach ceny rosły po 2000 r. średnio o 80-125 proc. i spadły w wyniku pęknięcia „bańki” średnio o 10-30 proc.

### **Skrajne przypadki (Houston i San Francisco)**

**Houston** w stanie Teksas, w którym nie wystąpiła bańka hipoteczna, jest przykładem miasta z minimalną ilością regulacji zagospodarowania przestrzennego, w którym nie występuje zjawisko tworzenia stref (tzw. *zoning*) oraz nie występują duże trudności z uzyskaniem pozwolenia na budowę. Dzięki temu duża ilość nieruchomości jest w szybki sposób dostępna pod zabudowę, co pozwala developerom na zaspokojenie rosnącego popytu na nieruchomości i uniknięcie gwałtownego wzrostu cen wskutek niedoborów nieruchomości.

**San Francisco** w stanie Kalifornia, gdzie bańka hipoteczna była jedną z największych w całym Stanach Zjednoczonych, posiada bardzo restrykcyjne regulacje zagospodarowania przestrzennego, które praktycznie wyłączają spod zabudowy 63 proc. terenu. Pozostałe tereny w Zatoce San Francisco są bardzo mocno zurbanizowane, co sprawia, że bardzo niewielka ilość powierzchni nadaje się pod zabudowę a więc podaż nie jest w stanie nadążyć za rosnącym popytem

<sup>22</sup> Glaeser, Gyourko, *The Impact of Zoning on Housing Affordability*, 2002

<sup>23</sup> OECD, *Recent House price developments: the role of fundamentals*, OECD Economic Outlook 7

<sup>24</sup> Randal O'Toole, *How Urban Planners Caused the Housing Bubble*, Policy Analysis No. 646, 2009

<sup>25</sup> Jednym z pierwszych, który to sygnalizował był, w 2005 roku, noblista Paul Krugman – patrz: Paul Krugman, *That Hissing Sound*, the Washington Post, 2005

**„Bańka” na rynku  
wystąpiła tylko w 16  
stanach USA.**

**Największy spadek cen  
zanotowano w  
przeregulowanych  
regionach.**

na nieruchomości, co skutkuje wzrostem cen<sup>26</sup>.

Począwszy od 2000 r. ceny nieruchomości znacznie urosły, tworząc bańkę spekulacyjną<sup>27</sup> w 16 stanach USA (zamieszkałych przez 45 proc. populacji USA) i we wszystkich tych regionach uchwalano regulacje typu „*growth management*”. „Bańki” w ogóle nie zaobserwowano<sup>28</sup> w 29 stanach USA (zamieszkałych przez 54 proc. populacji USA) i tylko w jednym spośród nich uchwalono regulacje zagospodarowania przestrzennego.

W okresie od IV kw. 2006 r. do momentu upadku banku Lehman Brothers (15 września 2008 r.) w obszarach metropolitalnych posiadających największe regulacje zagospodarowania przestrzennego zanotowano średni spadek cen nieruchomości w wysokości 97 tys. dolarów w przeliczeniu na jeden dom. Spadek w obszarach mniej regulowanych wyniósł średnio 12 tys. dolarów w przeliczeniu na jeden dom<sup>29</sup>.

Badania przeprowadzone w latach 1989-2006 w 250 największych miastach stosujących 70 różnych rodzajów restrykcji na rynku nieruchomości pokazały, iż regulacje zagospodarowania przestrzennego mogą powodować wzrost cen, zarówno kiedy są uchwalane na poziomie stanowym, jak i niższym (w poszczególnych miastach). Szczególnie silny efekt inflacyjny zaobserwowano w centrach dużych miast, gdzie i tak ceny są – ze względu na duży popyt – bardzo wysokie<sup>30</sup>.

## 5.

### Zakończenie

Planowanie przestrzenne służy kształtowaniu polityki przestrzennej i zrównoważonego rozwoju regionów (miast, stanów, krajów). Planiści i urbaniści starają się tak regulować gospodarkę nieruchomościami, aby łączyć często sprzeczne interesy lokalnych społeczności, deweloperów i inwestorów. Ich zadaniem jest zapewnienie najlepszego korzystania z prawa własności, które nie będzie naruszało interesu publicznego, zapewni ochronę dziedzictwa kulturowego i środowiska naturalnego.

Doświadczenia zdobyte w czasie ostatniego globalnego kryzysu finansowego każą nam jednak zrewidować myślenie na temat zagospodarowania przestrzennego. Niestety w Stanach Zjednoczonych, mimo że ekonomiści (od libertariańskiego *think tanku* CATO Institute po lewicowego ekonomistę i laureata nagrody Nobla z dziedziny ekonomii Paula Krugmana) praktycznie jednogłośnie podkreślają, że tego typu regulacje odegrały swoją znaczącą rolę w powstaniu „bańki” na rynku nieruchomości<sup>31</sup>, nadal ten temat nie zajął odpowiedniego miejsca w debacie publicznej.

<sup>26</sup> Randal O’Toole, *How Urban Planners Caused the Housing Bubble*, Policy Analysis No. 646, 2009

<sup>27</sup> Wzrost cen o co najmniej 45 proc. począwszy od 2000 r. i spadek o co najmniej 5 proc. w momencie pęknięcia „bańki”.

<sup>28</sup> Wzrost o mniej niż 45 proc. po 2000 r. do momentu wybuchu bańki.

<sup>29</sup> Wendel Cox, *The Housing Crash and Smart Growth*, National Center for Policy Analysis, Policy Report No. 335, 2011

<sup>30</sup> Theo S. Eicher, University of Washington, *Municipal and Statewide Land Use Regulations and Housing Prices Across 250 Major US Cities*, 2008

<sup>31</sup> Ekonomista Randal O’Toole określa regulacje zagospodarowania przestrzennego nawet główną przyczyną powstania bańki (*The prime cause of the housing bubble*).



Odpowiedzią władz lokalnych na kryzys na rynku nieruchomości było wprowadzenie jeszcze większej liczby regulacji. Wyjątkowym przykładem niezrozumienia prawdziwych przyczyn kryzysu jest stan Kalifornia, w którym obowiązują najostrzejsze regulacje zagospodarowania przestrzennego w całych Stanach Zjednoczonych i który doświadczył najgłębszych spadków w cenach nieruchomości, a mimo to władze stanu przegłosowały jeszcze ostrzejsze regulacje w tym zakresie.

<b>Bańka hipoteczna i regulacje zagospodarowania przestrzennego w poszczególnych stanach USA</b>		
<b>Stan USA</b>	<b>Wystąpiła bańka?</b>	<b>Obecność regulacji?</b>
Dystrykt Kolumbia	Tak	Tak
Kalifornia	Tak	Tak
Floryda	Tak	Tak
Hawaii	Tak	Tak
Rhode Island	Tak	Tak
Maryland	Tak	Tak
Arizona	Tak	Tak
Nevada	Tak	Tak
New Jersey	Tak	Tak
Virginia	Tak	Tak
New York	Tak	Tak
New Hampshire	Tak	Tak
Massachusetts	Tak	Tak
Delaware	Tak	Tak
Washington	Tak	Tak
Connecticut	Tak	Tak
Oregon	Tak	Tak
Minnesota	Tak	Tak
Pensylwania	NIE	Tak
New Mexico	NIE	Tak
Alaska	NIE	NIE
Illinois	NIE	Tak
Utah	NIE	Tak
North Dakota	NIE	NIE
Luizjana	NIE	NIE
Wisconsin	NIE	Tak
Colorado	NIE	Tak

South Carolina	NIE	NIE
South Dakota	NIE	NIE
Missouri	NIE	NIE
Georgia	NIE	NIE
West Virginia	NIE	NIE
North Carolina	NIE	NIE
Alabama	NIE	NIE
Teksas	NIE	NIE
Arkansas	NIE	NIE
Oklahoma	NIE	NIE
Missisipi	NIE	NIE
Tennessee	NIE	TAK
Michigan	NIE	NIE
Kansas	NIE	NIE
Kentucky	NIE	NIE
Iowa	NIE	NIE
Nebraska	NIE	NIE
Ohio	NIE	NIE
Indiana	NIE	NIE

Opracowanie własne na podstawie Randal O`Toole, *How Urban Planners Caused the Housing Bubble*, Policy Analysis No. 646, 2009

## Bibliografia

Charles E. Connerly, *Smart Growth: Opportunity or Threat to Affordable Housing* 2004

Glaeser, Gyourko, *The Impact of Zoning on Housing Affordability*, 2002

Glaeser, Gyourko, Saks, *Urban Growth and Housing Supply*, 2005

Glaeser, Gottlieb, Gyourko, *Can cheap credit explain the housing boom? NBER Working Paper Series*, 2010

Jeffrey Friedman, *A crisis of politics, not economics: complexity, ignorance, and policy failure*, 2009

John B. Taylor, *Zrozumieć kryzys finansowy*, 2010

John M. Quigley, Larry A. Rosenthal, *The Effects of Land Use Regulation on the Price of Housing: What Do We Know? What Can We Learn?*, 2005

Kaizoji, Taisei, *Root Causes of The Housing Bubble*, 2000

Katz, Lawrence, Kenneth T. Rosen, *"The Interjurisdictional Effects of Growth Controls on Housing Prices*, *Journal of Law and Economics*, 30, 1987

Mankiw, N. Gregory & Weil, David N., *The baby boom, the baby bust, and the housing market*, NBER Working Papers 2794, National Bureau of Economic Research, 1989

Marin V. Geshkov, *The Effect of Land-Use Controls on Urban Sprawl*, 2010

Mark J.P.M. Thissen, Martijn J. Burger, and Frank G. van Oort, *House Prices, Bubbles and City Size*, 2010

OECD, *Recent House price developments: the role of fundamentals*, OECD Economic Outlook 78

Randal O`Toole, *Do You Know the Way to L.A.? San Jose Shows How to Turn an Urban Area into Los Angeles in Three Stressful Decades*, *Policy Analysis* 602, 2007

Randal O`Tool, *The Best-Laid Plans: How Government Planning Harms Your Quality of Life, Your Pocketbook, and Your Future*, 2007

Randal O`Toole, *How Urban Planners Caused the Housing Bubble*, *Policy Analysis* No. 646, 2009

Randal O`Toole, *The high price of land-use planning*, 2006

Randal O`Toole, *The Planning Penalty, How Smart Growth Makes Housing Unaffordable*, 2006

Rolf Pendall, Robert Puentes, Jonathan Martin, *From Traditional to Reformed: A Review of the Land Use Regulations in the Nation's 50 largest Metropolitan Areas*, The Brookings Institution, 2006

Segal, Srinivasan. *The Impact of Suburban Growth Restrictions on U.S. Residential Land Value*, 1985

Susane M. Wachter, Marvin M. Smith, *The American Mortgage System: Crisis and Reform*, 2011

Theo S. Eicher, University of Washington, *Municipal and Statewide Land Use Regulations and Housing Prices Across 250 Major US Cities*, 2008

Thomas Sowell, *Economic Facts and Fallacies*, 2007

Thomas Sowell, *The Housing Boom and Bust*, 2009

Wendell Cox, "Constraints on Housing Supply: Natural and Regulatory," *Economic Journal Watch*, Vol. 8, No. 1, 2011

Wendell Cox, *The Housing Crash and Smart Growth*, National Center for Policy Analysis, Policy Report No. 335, 2011

## Forum Obywatelskiego Rozwoju

FOR zostało założone w 2007 roku przez prof. Leszka Balcerowicza. Misją FOR jest zmieniać świadomość Polaków oraz obowiązujące i planowane prawo w kierunku wolnościowym. Naszym celem jest skutecznie chronić Twoją wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym.

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!

**Pomóż nam chronić Twoją wolność oraz promować prawdę i zdrowy rozsądek w dyskursie publicznym.**

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

Jeśli jest Ci bliski porządek społeczny szanujący Twoją wolność i obawiasz się nierozsądnych decyzji polityków udających na Twój koszt Świętych Mikołajów, poprzyj nasze działania swoim darem pieniężnym. Twój dar umożliwia nam działalność oraz potwierdza słuszność i skuteczność naszego wysiłku.

Każda darowizna jest dla nas ważna. Potrzebujemy zwłaszcza regularnego wsparcia. Zachęcamy do dokonywania nawet niewielkich, lecz regularnych wpłat.

**Już dziś pomóż nam chronić Twoją wolność - obdarz nas swoim wsparciem i zaufaniem.**

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

Fundacja Forum Obywatelskiego Rozwoju - FOR  
Al. J. Ch. Szucha 2/4 lok. 20  
00-582 Warszawa

### Kontakt

tel. +48 22 628 85 11, fax +48 22 213 37 85  
e-mail: [info@for.org.pl](mailto:info@for.org.pl)  
[www.for.org.pl](http://www.for.org.pl)

### Kontakt do autora analizy

Witold Jarzyński  
e-mail: [witold.jarzynski@for.org.pl](mailto:witold.jarzynski@for.org.pl)  
tel. 502 342 502