

MACIEJ CESARSKI

Szkoła Główna Handlowa w Warszawie

ZASÓB MIESZKAŃ I JEGO WYMIAR PUBLICZNY W ROLI INFRASTRUKTURY TRWAŁEGO ROZWOJU

Abstract: Housing Stock and Its Public Dimension in the Role of Infrastructure of Durable Development. Only the reciprocal composition and location of buildings and their inhabitants in relation to the location of settlement infrastructure and other spatial development components can give housing stock a public dimension. The importance of the public impact of the housing stock on civilization development results mainly from the multifaceted role of the standards of its settlement in the shaping of inhabited space. Appreciating this impact can help build a necessary community of people living in common social and settlement structures. The importance of housing policy in balancing the development of living space is highlighted by the current structural crisis of the capitalist economy. The underestimated field of overcoming this crisis is the public dimension of housing stock. The presented reasoning subordinated to such thinking is part of a wider narrative combining architectural, urban, planning and sociological issues.

Keywords: Housing stock, public dimension, structural crisis of capitalism, sustainable development.

Wprowadzenie – zakres i uzasadnienie opracowania

Zasób mieszkań i budynków mieszkalnych, także w formie zabudowy wielorodzinnej nie zyskuje w sposób automatyczny funkcji publicznych, nawet gdy zaliczany jest do sektora publicznego [Cesarski 2006a: 95-114]. Specyfika mieszkań, ich form własności oraz zróżnicowana struktura społeczna mieszkających sprawiają, że zasób mieszkaniowy nie może stać się – poza niektórymi jego segmentami – w przewidywalnej przyszłości dobrem publicznym, a także społecznym w pełnym tych terminów znaczeniu. W zestawieniu z klasycznym podziałem dóbr na publiczne, prywatne, tzw. klubowe i zasoby wspólne [Kargol-Wasiluk 2008: 91-97], mieszkania konwencjonalne i ich zasób nie mogą być także poczytywane za dobra klubowe i zasoby wspólne zaliczane do dóbr publicznych rozumianych w szerszym zakresie. W aspekcie ekonomicznym – poza przypadkiem jednoosobowego gospodarstwa domowego – nie tylko zasób, lecz także konkretne mieszkania, nawet te stanowiące własność prywatną, nie spełniają

ostrego kryterium dobra prywatnego, gdyż mogą być użytkowane jednocześnie przez kilku „konsumentów”. Ponadto mieszkania w niewielkim stopniu, ograniczonym do zasobu ściśle socjalnego, są dobrami społecznymi finansowanymi w pełni z funduszy publicznych.

Dopiero wzajemna kompozycja oraz usytuowanie budynków i struktury społecznej ich mieszkańców względem rozmieszczenia innych elementów infrastruktury osadniczej, a także pozostałych składników zagospodarowania przestrzennego może nadawać zasobowi mieszkaniowemu wymiar publiczny, a także szerzej rozumiany wymiar społeczny. Aby tak było, stan i rozwój zasobu mieszkaniowego wraz z wymienionymi członami jego otoczenia musi stanowić podstawę właściwego przebiegu naznaczonych urbanizacją procesów osadniczych decydujących o rozwoju cywilizacyjnym. Wtedy też, procesy osadnicze oddziaływać będą w sposób zwrotny na społeczną strukturę zasobu mieszkaniowego przyczyniającą się do powiększania kapitału społecznego ukierunkowanego na równoważnie rozwoju całej przestrzeni zamieszkiwania człowieka. Z kolei, aby stało się to realne, konieczny jest opór kulturowy przeciw ideologii konsumpcjonizmu podsycanej ostatnimi dekadami przez neoliberalną wizję świata [Drozda 2015: 420-421]. Częścią tego oporu powinny być badania konfrontujące przeszłość z naukowymi wyobrażeniami przyszłości w celu uzasadniania przesłanek i szans przechodzenia do bardziej niż obecnie promieszkaniowego i proosadniczego paradygmatu rozwoju cywilizacyjnego opartego na kształtowaniu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie składniki zagospodarowania przestrzennego wraz z infrastrukturą osadniczą powinny być przy tym rozumiane w ujęciu instytucjonalnym, a więc obejmować każdorazowo ludzi i ich zespoły.

Znaczenie publicznego wymiaru, czy też publicznego oddziaływania zasobu mieszkaniowego w rozwoju cywilizacyjnym wynika przede wszystkim z wieloaspektowej roli standardów jego zasiedlenia w kształtowaniu przestrzeni zamieszkiwania, w tym przestrzeni zamieszkannej. Rozwój tej przestrzeni konstituowany jest przez procesy osadnicze i ich następstwa dla form społecznego gospodarowania. Zasób mieszkaniowy jest kluczowym rodzajem infrastruktury procesów osadniczych. W zasobie tym kumuluje to, co odnosi się do roli infrastruktury w rozwoju społeczno-ekonomicznym i przestrzenno-ekologicznym [Cesarski 2012: 125-149]. Pamiętać trzeba, że polityka mieszkaniowa aspirująca do ogólnospołecznego oddziaływania, obejmująca skalę państwa, jak każda o takim zakresie, prowadzona jest w cywilizacji zachodniej przez sektor publiczny. Sektor ten pozostaje zarazem ważnym punktem odniesienia tej polityki. Działalność sektora publicznego zwłaszcza w państwach powojennej Europy Zachodniej jest różnie nasiloną w czasie oraz prowadzona na różnych poziomach przestrzennych – także w stosunku do mieszkalnictwa [Donner 2000, *passim*]. Przynajmniej w czterech ostatnich dekadach sektor publiczny podlega przy tym tendencji do pozornego samoograniczania się. Następuje to głównie przez redukcję znaczenia państwa i jego agend w rozwoju społeczno-gospodarczym. To właśnie decyduje o pojawiających się problemach w spełnianiu przez cały zasób

mieszkańcy funkcji publicznych, które potencjalnie znacznie wykraczają poza zakres sektora publicznego.

Publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego może być uwydatniany lub redukowany pojawianiem się i zanikaniem tzw. innowacji w polityce mieszkaniowej będących zwłaszcza w ostatnich dekadach *de facto* neoliberalnymi „nowinkami”, czy też „eksperymentami” mieszkaniowymi. Polityka mieszkaniowa nie może składać się z ciągu tak rozumianych innowacji. Wartościowanie innowacji może być jednak twórcze dla polityki mieszkaniowej. Innowacje w polityce mieszkaniowej o różnej skali, zakresie i okresie stosowania, przechodziły zmienne losy w państwach i ich grupach. Szersze społeczne-gospodarcze efekty innowacji były i są zróżnicowane – od pozytywnych dłużej utrzymujących się działających prospołecznie na rzecz zwiększenia publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego (np. HLM we Francji) do błędnych powodujących nagłe, niekiedy kryzysowe, zawężenie tego wymiaru (np. kredyty subprime w Stanach Zjednoczonych). Niektóre innowacje, jak np. dochodzenie do własności mieszkaniowej, społeczne agencje najmu, wyprzedaż zasobu publicznego w ramach jego prywatyzacji, czy innowacje w spisach powszechnych mieszkań mają dotychczas mniej jednoznaczne skutki [Caseiber 1989: 17-23; Cesarski 1993: 82-88; Żóładowski *et al.* 2015; Cesarski 2016b: 314-317; Cruso 2017: 67-73]. Innowacje w polityce mieszkaniowej nie mogą być, ze względu na publiczny wymiar całego zasobu mieszkaniowego, rozumiane w sposób techniczny, jak np. ma to miejsce w przypadku powtarzalnego doświadczenia w naukach ścisłych. W polityce mieszkaniowej nie można np. cofnąć praktycznych efektów błędnych innowacji, co wynika z ograniczonej sterowalności i nieodwracalności procesów społecznych.

Mieszkanie tworzy najmniejszą przypisaną człowiekowi przestrzeń prywatną. Pozostała przestrzeń zamieszkiwania jest przestrzenią wspólną, publiczną, niezależnie od występujących form własności zasobu mieszkaniowego [Supińska 2002: 220-224]. Publiczny wymiar, czy też publiczne sięgające skali ogólnospołecznej oddziaływanie zasobu mieszkaniowego jest jednak niedoceniane nie tylko w Polsce. Powoduje to podejmowanie niewłaściwych decyzji, począwszy np. od mikrolokalnej *stricte* socjalnej pomocy mieszkaniowej często potęgującej wieloaspektową depryzację do wywołujących wzrost dysproporcji rozwoju przestrzeni zamieszkiwania człowieka. Decyzji zgodnych z zachowawczym nurtem myślenia naukowego sprowadzającym społeczno-gospodarcze znaczenie mieszkań do mikroekonomiki rynku mieszkaniowego lub co najwyżej do ekonomiki mieszkalnictwa. Tematyka zasobu mieszkaniowego oraz jego wymiaru i oddziaływania publicznego jako pola przewyższania obecnego nasilającego się strukturalnego kryzysu dzisiejszej kapitalistycznej gospodarki rynkowej jest w zasadzie nieobecna w literaturze i publicystyce naukowej. Przewyższanie to stanie się możliwe wraz ze wspomnianym rzeczywistym przechodzeniem do promieszkaniowego i proadaniczego paradygmatu rozwoju cywilizacyjnego.

1. Publiczny wymiar mieszkań w powojennym wroście ekonomicznym

Prosperity lat 50. i 60. sprzyja w najbardziej rozwiniętych zachodnioeuropejskich gospodarkach rosnącej roli publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego. Jest tak, mimo że ekonomika branżowa jest podstawą wartościowania polityki mieszkaniowej, także w sektorze publicznym oraz jej efektów społecznych [Sturmey 1959: 172-189; Sanford 1977: 224-242]. W gospodarkach o kompleksowym modelu polityki mieszkaniowej (w Holandii, Niemczech, tj. b. RFN, Francji i państwach nordyckich), [Książkowski 1999: 225-230] znaczne wydatki publiczne państwa wspierają inwestycje mieszkaniowe publiczne i *quasi*-publiczne oraz sektor prywatny, co stanowi istotny czynnik nakręcania koniunktury. Sektor publiczny przyjmuje jednak w tym modelu zbyt duży dla gospodarki rynkowej ciężar społecznego budownictwa czynszowego. Potwierdzającym to przykładem jest wprowadzony w 1950 r. we Francji system mieszkań o umiarkowanym czynszu HLM (*Habitation à Loyer Modéré*) stanowiący długookresową prospołeczną innowację mieszkaniową. System traci jednak od lat 70. moc powiększenia publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego podczas ewolucji francuskiej polityki mieszkaniowej od modelu korporacyjnego do liberalnego. W państwach modelu socjalnego (w Wielkiej Brytanii i Irlandii, także w Szwajcarii i Belgii) mieszkanie jest w najwyższym stopniu dobrem ucieleśniającym kapitał, przy zależnej od wydolności finansów publicznych pomocy dla niemogących zdobyć lokum na rynku. W obu modelach polityka mieszkaniowa stanowi głównie narzędzie stymulowania wzrostu ekonomicznego w myśl keynesizmu. Narastającym mankamentem jest jednak presja inflacyjna osłabiająca finanse publiczne i czynszowe budownictwo społeczne [Cesarski 2013c: 255-267].

Po kryzysach naftowych z lat 1973 i 1978, poprzedzonych spekulacyjnym wzrostem cen prywatnych nieruchomości mieszkaniowych, cięcia budżetowe i wysokie stopy procentowe, będące monetarystyczną reakcją antyinflacyjną, utrwalają niedobór społecznego zasobu czynszowego. Zanikanie od lat 70. państwa opiekuńczego uznać można za pierwszy poważny sygnał niezdolności kapitalizmu napędzanego wzrostem ekonomicznym w myśl reguł rynku w osiąganiu celów mieszkaniowych w powszechnym wymiarze publicznym [Cesarski 2015: 261-277]. Problemy wzrostu ekonomicznego wywołują nacisk na redukcję sektora publicznego w mechanicznej zgodzie z rynkową tendencją dochodzenia do mikroekonomicznej opłacalności inwestycji mieszkaniowych [Balchin *et al.* 2000: 146-157; Dieleman 2002: 471-493]. Prywatyzacja lepszych mieszkań w sektorze publicznym pogarsza standard pozostających tam lokali [O'Sullivan, Gibb 2003: 235-247]. Przestrzeń publiczna, w której czynsz staje się mniejszy od ceny równowagi rynkowej ulega, także np. w bogatych Stanach Zjednoczonych, wieloaspektowej degradacji.

W Stanach Zjednoczonych bowiem w większym niż w Europie Zachodniej stopniu urbanizacja zachodzi w formie suburbanizacji przechodzącej w eksurbanizację

przez rozproszone suburbia będące osiedlami jednolitych domów jednorodzinnych zbyt małymi na tworzenie przestrzeni publicznej [Węgleński 1988: 29; Castells 1980: 201-212; Checkowey 2002: 37-54; Drozda 2017: 26-28]. W centrach większych miast powstają z funduszy publicznych wielorodzinne domy dla uboższych. Marginalizująca pomoc socjalna podważa – jak w Europie Zachodniej – ideę masowego społecznego budownictwa mieszkaniowego [Foley 1973: 93-95; Carter *et al.* 2002: 187-215]. Najniżej oceniane publiczne zespoły mieszkaniowe z lat 50. i 60. są wyburzane, a los ich lokatorów niesie wiele problemów [Hartman 2002: 432-461]. W Stanach Zjednoczonych polityka mieszkaniowa przenoszona w latach 70. główne wydatki z budżetu federalnego na rządy stanowe i władze miejskie oddana zostaje w praktyce władaniu biznesu budowlanego [Majer 1999: 72-75, 158-161]. Budownictwo mieszkaniowe w Stanach Zjednoczonych i państwach Europy Zachodniej przekształca się również w kierunku tzw. osiedli grodzonych [McKenzie 1996, *passim*], pozbawionych przestrzeni publicznej [Rifkin 2003: 122-140]. Tendencja ta nasila się w czasach globalizacji wpływającej na „odwracanie się” infrastruktury osadniczej od przestrzeni publicznej w kierunku rozwoju technicznie pojmowanej infrastruktury bezpieczeństwa ludzi bogatych [Cesarski 2010: 4358].

Polityka mieszkaniowa wciąga również w próby podtrzymywania wzrostu ekonomicznego część średnio i słabo sytuowanej ludności nie mającej zdolności kredytowej. Odbywa się to przez procedury bankowo-finansowe, dające miraż własności mieszkaniowej jako źródła bogacenia się na podstawie kapitału zawartego w nieruchomościach mieszkaniowych. Proces ten powoduje zmniejszanie się przestrzeni publicznej o walorach przyrodniczych w związku z popytem na działki budowlane, indywidualny transport samochodowy, wobec niedostatku tanich terenów pod społeczne budownictwo mieszkaniowe, deficytowości transportu publicznego itp. [Cesarski 2009: 277-296]. Zgola błędną innowacją mieszkaniową zmniejszającą drastycznie społeczne korzyści i publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego pozostaje od końca lat 90., w wielu zawansowanych gospodarkach rynkowych ekspansja kredytów hipotecznych o podłożu spekulacyjnym dla ludności nie mającej zdolności kredytowej. Ekspansja ta doprowadza do wybuchu, najpierw w Stanach Zjednoczonych w 2008 r., pogłębiającego się do dziś strukturalnego kryzysu kapitalizmu o ogólnoswiatowym oddziaływaniu [Cesarski 2017, w redakcji]. Forsowanie tak skierowanych do słabiej sytuowanej ludności spekulacyjnych kredytów hipotecznych wywołuje po 2008 r. zanikanie korzyści z własnego, zakupionego na kredyt typu *subprime* domu mieszkalnego, wobec wysokich jego kosztów przyczyniając się do utrwalania kryzysu społeczno-gospodarczego. Neoliberalna polityka mieszkaniowa zmienia w ten sposób tylko fragmenty przestrzeni fizycznej bez troski o przestrzeń publiczną ludności niezamożnej. Wspieranie własności mieszkaniowej jako dobra publicznego zaczyna być kwestionowane.

W gospodarkach transformacji nagle lub rzadziej rozłożone w czasie perturbacje społeczno-gospodarcze lat 90. powodują różnej głębokości cięcia subsydiów dla mieszkalnictwa społecznego, reprivatyzację oraz prywatyzację państwowego zasobu

na wynajem [*Guidelines...2006*: 18]. Przejawy groźnego dla gospodarki rynkowej „kapitalizmu kasynowego” [Dahrendorf 1991: 21-23]¹ dotyczą w sposób szczególny mieszkalnictwo państw transformacji. Bezpośrednie społeczno-gospodarcze koszty przemian polegają m.in. na wyprzedzaży znacznej części najlepszego zasobu publicznego za symboliczny ułamek ceny rynkowej. Koszty ogólniejsze łączą się z czynieniem mieszkalnictwa społecznego obszarem napięć społecznych związanych z instrumentalnymi decyzjami politycznymi. Na przykład, w Polsce wprowadzony w 1995 r., na wzór francuskiego HLM, system Towarzystw Budownictwa Mieszkaniowego (TBS), będący w założeniach trafnie pomyslną innowacją mieszkaniową, zostaje w ramach neoliberalnej polityki znacznie osłabiony likwidacją Krajowego Funduszu Mieszkaniowego w 2009 r. Skrajnościami transformacji zabudowy mieszkaniowej są nowe, zamknięte dla publicznej komunikacji zbiory posesji [Drozda 2016a: 183-189] oraz podlegające znanej z doświadczeń zachodnich filtracji mieszkańców duże osiedla zamieszkałe przez ludność o niskich dochodach narażoną na marginalizację mieszkaniową, a w szczególności nierzadkie przypadki tworzenia substandardowego zasobu socjalnego [Cesarski 2013c]. Kapitalizm w transformacyjnym wydaniu oznacza największe podporządkowanie polityki mieszkaniowej sektorowi finansowemu oraz deweloperom. Czyni to produktem wielce ubocznym oddziaływanie zasobu mieszkaniowego w wymiarze publicznym. Tak właśnie przejawia się ekstensywna urbanizacja powodująca zmniejszanie się mieszkaniowego wymiaru przestrzeni publicznej, podatna na niewydolność systemu planowania przestrzennego [Drozda 2016b: 51-58].

Proces przemian instytucjonalno-ustrojowych uruchomiony w 1989 r. wiąże się z ewolucją realnego socjalizmu od co najmniej dekady wcześniej. W tym kontekście przemiany mieszkalnictwa oparte na modelu deweloperskim są – wbrew kapitałochłonności i bardzo niskiej stopie odnowy zasobu – przykładem destruktywnej, dla istoty przestrzeni publicznej, transformacji szokowej i jej konsekwencji [Drozda 2016a]. Na przykład w Polsce kształtowanie się cen na rynku wtórnym w miastach różnej wielkości nie sprzyja rozwojowi budownictwa mieszkań społecznie najpotrzebniejszych. Domy jednorodzinne wypierają we wszystkich grupach miast budownictwo wielorodzinne o cechach społecznych wraz z załamywaniem się rozmiarów budownictwa mieszkaniowego ogółem [Cesarski 2013a: 287-300].

Dekoncentracja i segregacja przestrzenna dawnej przestrzeni publicznej – wynik w znacznym stopniu osiedli deweloperskich – jest sprzeczna z podstawową zasadą zachowania ładu przestrzeni publicznej. Można mówić o mylnej „planowanej” suburbanizacji w opozycji do będącej jej wynikiem „nieplanowanej” eksurbanizacji, gdzie tradycyjne centra miast tracą swoje funkcje. Odwrotną do dekoncentracji sieci osiedleńczej i potwierdzającą znikanie publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego

¹ Pieniądz generowany jest bowiem nie tyle w wyniku tworzenia majątku rzeczowego np. w formie mieszkań, ile przez operacje finansowe na aktywach płynnych.

jest koncentracja ośrodków handlu, które są w sumie przestrzeniami prywatno-komercyjnymi [Drozda 2016a; Popławska 2016: 333-339].

Przebieg cykli koniunkturalnych, przesilen i kryzysów o różnej skali i głębokości zmienia spojrzenie na miejsce i zadania sektora publicznego oraz publiczny wymiar pozostałej zabudowy mieszkaniowej [Cesarski 2009: 277-296]. Słabnąca prospołeczna polityka mieszkaniowa okazuje się mocno związana z trendem wygasającego tempa wzrostu ekonomicznego, co wynika z przeciętnie niskiej rentowności kapitału lokowanego w budownictwie społecznym. Na początku XXI w. występuje już niewielkie zróżnicowanie orientacji polityki mieszkaniowej poddanej mikroekonomice rynków mieszkaniowych. Zwolennicy ekonomii neoliberalnej widzą w tej tendencji przejaw dojrzewania kapitalizmu, prowadzącego do ograniczania interwencji państwa i redukcji publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego [Malpass 2008: 15-30]. Główny nurt polityki mieszkaniowej w Europie Zachodniej ewoluuje wraz z miejscem i rolą sektora publicznego – od modelu korporacyjnego do liberalnego bardziej przyczyniającego się w myśl neoliberalizmu do wzrostu ekonomicznego.

2. Infrastruktura osadnicza szansą publicznego wymiaru mieszkań i trwałego rozwoju

Publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego objawia się najbardziej w spojrzeniu na koncepcję infrastruktury osadniczej. Przy funkcjonalno-przestrzennym ujmowaniu związków infrastruktury mieszkaniowej, społecznej oraz komunalnej i innej technicznej, skala i rozmieszczenie zasobu mieszkaniowego wyznaczają potrzeby w zakresie rozwoju pozostałych członów i elementów infrastruktury osadniczej [Andrzejewski 1979: 25-38; Cesarski 1987: 21-52; Maik 1991: 97-116; Cesarski 2008: 495-517]. Dopiero przy tym spojrzeniu uzmysławia się waga dostępności społecznej i przestrzennej infrastruktury osadniczej włączając w to wszelkie wymiary przestrzeni publicznej. Wzajemna kompozycja oraz usytuowanie budynków mieszkalnych i ich zasobu oraz pozostałe człony i elementy infrastruktury osadniczej znajdować się powinny w odpowiedniej relacji z zagospodarowaniem przestrzennym w formie struktur osadniczych, które wyznaczają, razem z infrastrukturą osadniczą, zakres przestrzeni zamieszkaney. W ramach struktur osadniczych istnieją bowiem inne – poza stwarzanymi przez infrastrukturę osadniczą – miejsca pracy i innej aktywności (przedsiębiorstwa, firmy, instytucje, organizacje itp.). Zatem, w koncepcji infrastruktury osadniczej polityka mieszkaniowa łączy się ściśle z innymi rodzajami polityki (zwłaszcza z osadniczą, społeczną, urbanizacyjną, miejską, ludnościową, komunalną, przestrzenną, gospodarczą) wpływającymi bezpośrednio na kształtowanie się przestrzeni publicznej jako całej reszty, poza obudowaną mikroprzestrzenią mieszkań bezpośrednio przypisaną gospodarstwu domowemu [Cesarski 2013b: 9-12; Cesarski 2016b: 264-385].

Zasób mieszkaniowy nie może stać się, poza szczególnymi przypadkami – jak stwierdzono wcześniej – dobrem publicznym, a także społecznym. Rozpatrywany w kontekście zagospodarowania przestrzennego, w tym członów i elementów infrastruktury osadniczej zyskuje natomiast – bez względu na formę własności i strukturę społeczną zamieszkujących – wymiar publiczny i społeczny. W takim ujęciu zasób mieszkaniowy spełnia kryteria dobra publicznego rozumianego w szerszym znaczeniu. Ma bowiem również cechy, wspomnianych przedtem, relatywnie ograniczonych i zwykle odpłatnych dóbr klubowych konsumowanych bezkolizyjnie przez wiele osób oraz tzw. zasobów wspólnych podlegających rywalizacji w użytkowaniu, jednak bez możliwości łatwego wykluczenia użytkowników [Kargol-Wasiluk 2008]. Analogicznie, do dóbr publicznych rozumianych w szerszym znaczeniu zaliczyć należy wiele innych elementów infrastruktury osadniczej. Zasób mieszkaniowy bez względu na formę własności i inne cechy rozpatrywany w kontekście tej infrastruktury spełnia wtedy także jedno z istotnych kryteriów dobra społecznego. Jest bowiem dostępny przestrzennie głównie w związku z trwałym majątkiem publicznym w formie infrastruktury w ogóle. Majątek ten utrzymywany zwykle ze środków budżetowych może być przy tym być finansowany także z innych źródeł. Zasób mieszkaniowy nie staje się jednak nadal – poza mieszkaniem o socjalnym najmie i społecznym standardzie – klasycznym dobrem społecznym, bowiem nie jest dostępny ludności, której dochody indywidualne wykluczają pozyskanie mieszkania na zasadach rynkowych.

Publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego jest przestrzennym rdzeniem, podstawowym funkcjonalnym obszarem oddziaływania infrastruktury osadniczej. Koncepcja infrastruktury osadniczej jest przy tym szansą do przejawiania się i użytkowania w rozwoju społeczno-gospodarczym publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego bez względu na strukturę jego własności, formę zabudowy oraz inne cechy architektoniczno-urbanistyczne. Publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego staje się coraz wyraźniejszy wraz z rosnącym równoważeniem przestrzeni zamieszkannej. Harmonijne gospodarowanie społeczne nie może zachodzić w niezrównoważonej przestrzeni zamieszkannej, gdyż jest jej podzbiorem, tj. elementem podsystemu „przestrzeń zamieszkania” w systemie „przestrzeń zamieszkiwania”. Rozwój infrastruktury osadniczej umożliwia zatem zrównoważony rozwój gospodarowania społecznego wtedy, gdy prowadzi lub przyczynia się do równoważenia rozwoju przestrzeni zamieszkannej. Równoważenie rozwoju tej przestrzeni wpływa z kolei bardzo dodatnio na poprawę warunków życia osiadłej ludności. Zauważmy zatem, że publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego stanowi główny punkt odniesienia koncepcji infrastruktury osadniczej, a zarazem główną przesłankę równoważenia rozwoju przestrzeni zamieszkiwania, w tym zwłaszcza przestrzeni zamieszkannej.

Potrzeba bardziej wyrównanych i poprawiających się warunków życia społeczności oraz społeczeństw, czego fundamentem jest infrastruktura osadnicza, stanowi niekiedy mało dostrzegany lub artykułowany humanitarny sens trwałego zrównoważonego rozwoju. Sens tak ważny dla właściwego rozwoju całej przestrzeni za-

mieszkiwania [Cesarski 2012]. Globalizacja narzuca rozwój infrastruktury osadniczej dotyczący przede wszystkim transportu, komunikacji, telekomunikacji, energetyki itp. które warunkują bezpośrednio i w spojrzeniu krótkookresowym wzrost ekonomiczny. Co więcej, w dokumentach międzynarodowych, w tym powstających w UE nie operuje się terminem *infrastruktury osadniczej*. Rozpatrywany jest natomiast głównie efektywny ekonomicznie i w miarę możliwości proekologiczny rozwój wskazanych elementów infrastruktury osadniczej w kontekście innowacyjności i konkurencyjności a nie współdziałania. Brakuje stwierdzeń dotyczących funkcjonalno-przestrzennych relacji głównych członów i elementów infrastruktury osadniczej, ich rozmieszczenia w stosunku do innego zagospodarowania przestrzennego oraz czasowych sekwencji powstawania [Strategia...2010: 27-30; Projekt... 2010: 15-20. Cesarski 2014: 35-46]. Brakuje więc tego, co decyduje o powodzeniu publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego jako płaszczyzny współdziałania oraz podstawy równoważenia przestrzeni zamieszkania. Równoważenie to może być oparte na koncepcji trwałego zrównoważonego rozwoju nachylonej pro-mieszkaniowo i pro-osadniczo – koncepcji z wykrystalizowanym przez to megaspółecznym humanitarnym celem generalnym [Cesarski 2012].

Przyjmując tak nachyloną koncepcję trwałego rozwoju zrównoważonego, rozumienie słowa *mieszkanie*, rozciągnąć można od przypisanej gospodarstwu domowemu mikroprzestrzeni mieszkania do potencjalnych granic zamieszkiwania, zakreślanych przestrzenią geodezyjną kuli ziemskiej. Takie też jest przestrzenne spektrum oddziaływania trwałego rozwoju zrównoważonego, którego genezę łączyć trzeba z przerażaniem się narastających nierównowag ekologicznych powodowanych nadmiernym wzrostem ekonomicznym w strukturalne problemy społeczne [Matczek 2000: 70-71, 75-89, 130-132]. Mieszkanie zyskuje, przez właściwości infrastruktury osadniczej spinającej publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego, rolę dobra szczególnego – staje się swoistą „podstawą podstawy” trwałego rozwoju zrównoważonego. Trwanie społeczeństw gospodarujących wymaga efektywnej produkcji oszczędzającej zasoby naturalne, zwłaszcza nieodtwarzalne oraz umożliwiającej powszechną konsumpcję i zatrudnienie szerokich rzesz ludności. Ludności mogącej i chcącej wytwarzać głównie dobra podstawowe sprzyjające poczuciu wspólnoty i przeciwdziałające powstawaniu nieuzasadnionych różnic społecznych [Cesarski 2006: 167-181]. O wytwarzanie i masową konsumpcję takich dóbr i usług relatywnie najłatwiej w sferze infrastruktury osadniczej.

Mikrolokalne i lokalne relacje infrastruktury osadniczej i jej elementów decydujące o jakości i czytelności publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego służą zapewnieniu podstawowych warunków bytu. Główne znaczenie mają w tym zakresie, bezpośrednio związane z wzajemną kompozycją oraz usytuowaniem budynków mieszkalnych i ich zasobu, podstawowe urządzenia i obiekty infrastruktury społecznej, komunalnej i innej technicznej. Tu właśnie przebiega „życie między budynkami” widziane z zachodnioeuropejskiej powojennej i polskiej, poddanej transformacji per-

spektywy [Gehl 2009: 9-52; Sadowy, Happach 2015: 86-92]. Tu najbliższe do względnie łatwo obserwowalnych w przestrzeni zamieszkałej efektów tej pożądanej efektywnej skierowanej głównie na dobra podstawowe produkcji, podtrzymującej długie trwanie gospodarujących społeczeństw w przestrzeni zamieszkałej. W wymiarach regionalnym i ponadregionalnym mieszkania i ich zasób odgrywać mogą w najwyższym stopniu rolę szerzej rozumianego dobra publicznego. W wymiarach tych istotnymi składnikami infrastruktury osadniczej stają się placówki infrastruktury społecznej dostarczające dóbr wyższego rzędu i unikalnych, liniowo-punktowe systemy infrastruktury transportowo-komunikacyjnej, telekomunikacyjnej, energetycznej itp. Dlatego tak ważne są relacje czasowo-przestrzenne związane z sekwencjami powstawania podstawowych, wyższego rzędu oraz unikalnych obiektów i urządzeń infrastruktury osadniczej na tle innych składników zagospodarowania przestrzennego. Wyższego rzędu oraz unikalne elementy infrastruktury osadniczej istnieją i funkcjonują przede wszystkim nie ze względu na mieszkania, lecz w rosnącym związku z wielkością masy zależności społeczno-gospodarczych oddawanych złożonością i różnorodnością zagospodarowania przestrzennego – infrastrukturalnego i innego. Rozszerzają przez to znacznie publiczny wymiar czy też publiczne oddziaływanie zasobu mieszkaniowego. Mogą pełnić bardziej złożone funkcje w trwałym zrównoważonym rozwoju gospodarujących społeczeństw sięgającym wymiaru zamieszkiwania człowieka, zakreślanego przestrzenią geodezyjną kuli ziemskiej. Spektakularnym przykładem jest proekologiczny samolot stanowiący element infrastruktury transportu, a zatem także infrastruktury osadniczej, którym można oblecieć Ziemię, a do którego przybywa się na ogół wprost lub pośrednio z mieszkania.

Zakończenie i wnioski

Znaczenie i jednocześnie niewłaściwe stosowanie polityki mieszkaniowej w dążeniu do zrównoważonego rozwoju przestrzeni zamieszkiwania w cywilizacji zachodniej opartej na wzroście ekonomicznym, uwytatnia obecny strukturalny, pogłębiający się, obejmujący coraz to nowe wymiary kryzys kapitalistycznej gospodarki rynkowej. Niedocenianym polem przewycięzania tego kryzysu, wymagającego jednak tak trudnych dziś długofalowych organicznych działań jest publiczny wymiar zasobu mieszkaniowego. Wymiar ten może się lepiej urzeczywistnić wraz przechodzeniem do paradygmatu rozwoju społeczno-gospodarczego podporządkowanego koncepcji i realizacji trwałego zrównoważonego rozwoju ukierunkowanych na mieszkania i osadnictwo. Potrzebne są do tego – jak sygnalizowano we wprowadzeniu – badania konfrontujące przeszłość z naukowymi wyobrażeniami przyszłości. Przedstawione rozumowanie podporządkowane takiemu myśleniu wpisuje się w poszukującą, sumaryczną, szerszą narrację łączącą wątki architektoniczno-urbanistyczne, planistyczne i socjologiczne.

W narracji tej wielość kryzysów – z których wywołany w 2008 r. jest kulminacją poprzednich i platformą nowych – przemienia się nie tylko w strukturalny kapitali-

styczny, lecz w metakryzys trwających od paru ostatnich stuleci poczynań cywilizacji zachodniej skierowanej na postęp. Wobec spadku sprawczej mocy polityki, maleje wiara w przyszłość na rzecz nostalgii za utraconą tożsamością i władzą [Bauman 2016, passim]. W planowaniu przestrzennym narasta rozbieżność między twórczą racjonalnością a społeczną akceptacją. Ostrość tej rozbieżności zależy w dużym stopniu od poziomu kapitału społecznego. Maksymy planistyczne i budowlane, które stanowić powinny podstawę decyzji dotyczącej ładu przestrzennego zderzają się z coraz bardziej oddalonymi od tego wymogami administracyjnymi. Kształtowanie ładu i piękna w przestrzennym otoczeniu człowieka podlega w czasach globalnego neoliberalizmu swoistemu – dającemu miraż równości – populizmowi i działaniom skierowanym na komercję [Böhm 2016: 7-8]. W sytuacji takiej, można zaproponować zbiorowość, tj. podmiotowość społeczną zapewniającą bezpieczny byt, nie zmuszającą jednak członków do manifestowania tożsamości [Nawratek 2015: 4-9], czyli podmiotową zbiorowość społeczną różną od jednobrzmiącej wspólnoty, określoną zastanymi warunkami życia, nie zaś pochodzeniem i upolitycznieniem jej członków. Zbiorowość opartą na gwarantującej trwanie infrastrukturze (włączając w to terytorium), wspólnych podstawowych wartościach dopuszczających różnorodność oraz na istnieniu elastycznej granicy (którą może być część infrastruktury) „wnętrza” od „zewnątrza” pozwalającej na kształtowanie się podmiotowości. Granicy będącej zarazem złączem, umożliwiającej bycie społecznej podmiotowej zbiorowości, a także jej porozumiewanie się z „zewnątrzem”. W narracji tej niejednobrzmiąca, będąca tylko względnie domkniętą całością społeczna podmiotowość budowana jest na podstawie doświadczenia wspólnego istnienia z jednobrzmiącymi tożsamościowymi tradycyjnymi wspólnotami w większej przestrzeni np. miejskiej. Powstaje wtedy niewspólnotowa społeczność miejska, w tym struktura społeczna zamieszkujących, czyli miasto wspólne. Miasto jest zatem zbiorem różnorodnych społecznych podmiotowych i tożsamościowych wspólnot, które mają własną przestrzeń i tempo życia. Jednak przez bycie nadrzędną społecznością miejską opartą na współużytkowanej infrastrukturze (i terytorium) uczestniczą w nieustannych – powodowanych immanentnymi różnicami – mediacjach wytwarzających uniwersalną całość miejską. Propozycja taka nawiązuje genezą do miast jeszcze rzymskich. Daje w czasach globalizacji, strukturalnego wielowymiarowego kryzysu, ostatnio tzw. kryzysu migracyjnego [Cesarski 2016a: 121-140], możliwość kształtowania się polityczności zbioru tych z „zewnątrza” przy budowaniu funkcjonalnych kosmopolitycznych „wnętrza” skoncentrowanych na tym co materialne i przestrzenne (a więc także niematerialne) a nie polityczne [Nawratek 2015].

Można także wyobrazić sobie wycinek splotu społecznych podmiotowych i tożsamościowych wspólnot, wychodzący poza administracyjne miasto zgodnie z generalnym kierunkiem rozwoju współczesnej urbanizacji i jej stadiów (faz), która już ponad pół wieku przekracza rozłączny podział miasto-wieś. Wycinek w postaci jednoczesnego wydzielania jako tego „wnętrza” najmniejszej przypisanej gospodarstwu domowemu prywatnej przestrzeni mieszkań oraz publicznego wymiaru zasobu

mieszkańcowego konstytuowanego istnieniem infrastruktury osadniczej stanowiącego „zewnątrze” i zarazem elastyczną, mediującą, począwszy od osiedla granicę z „wewnątrz”. Przyjąć z kolei np. można, że mikrolokalne i lokalne funkcjonalne relacje mieszkań i innych podstawowych elementów infrastruktury osadniczej decydujące o warunkach bytu i bezpośrednim doznawaniu publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego wyznaczają jakby „od dołu” pośredniczącą granicę. W wymiarach regionalnym i ponadregionalnym zarysowują natomiast tę granicę „od góry” funkcjonalne relacje mieszkań i składników infrastruktury osadniczej zaspokajających potrzeby wyższego rzędu i unikalne, rozszerzające wraz z pozostałym zagospodarowaniem przestrzennym publiczne oddziaływanie zasobu mieszkaniowego.

Wspólna niewspólnotowa przestrzeń splotu społecznych podmiotowych i tożsamościowych wspólnot jest wytworem materialnym (np. infrastruktura osadnicza i różne terytoria) oraz niematerialnym (np. kapitał społeczny). Infrastruktura (terytorium), gdzie funkcjonują mieszkańcy powstaje przez działania w wymiarze od skali mikro- do makroprzestrzennej. W budowaniu tak potrzebnej dziś niewspólnotowej społeczności żyjącej we wspólnych strukturach społecznych i osadniczych istotnie pomóc może docenianie publicznego wymiaru zasobu mieszkaniowego.

Literatura

- Andrzejewski A., 1979, *Związki infrastruktury społecznej z rozwojem i rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, [w:] *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971-1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach w latach 1981-1985*, KPP i PS PAN, INP UG, Gdańsk.
- Balchin P. N., Isaac D., Chen J., 2000, *Urban Economics. A Global Perspectives*. London, Macmillan Press Palgrave.
- Bauman Z., 2016, *Nieprawda, że ignorancja stała się wartością*. Wywiad Zygmunta Baumana, udzielony włoskiej gazecie „La Repubblica” w czerwcu 2016 r., [<http://krytykapolityczna.pl/swiat/bauman-goldkorn-wywiad/>; data dostępu: 2017-03-10].
- Böhm A., 2016, *O czynniku kompozycji w planowaniu przestrzeni*. Wyd. Politechniki Krakowskiej, Kraków.
- Carter W. H., Schill M. H., Wachter S. M., 2002, *Polarisation, Public Housing and Racial Minorities in US Cities*, [w:] *The City. Critical in Social Sciences*, M. Pacione (red.). London and New York, Routledge.
- Caseiber R. A., 1989, *Design Quality in Private Redevelopment of Urban Neighborhoods*, [w:] *Innovative Housing Practices. Better Housing through Innovative and Financing*, V. Abrantes, O. Ural (red.). Pergamon Press.
- Castells M., 1980, *The Economic Crisis and American Society*. New Jersey, Princeton University Press.

- Cesarski M., 1987, *Inwestycje w dziedzinie infrastruktury osadniczej w Polsce w latach 1950-1984*. Biuletyn KPZK PAN, z. 133, Warszawa.
- Cesarski M., 1993, *Prywatyzacja mieszkań w Zjednoczonym Królestwie*. „Sprawy Mieszkaniowe”, z. 1.
- Cesarski M., 2006a, *Sytuacja mieszkaniowa w sektorze publicznym w Polsce. Sytemowe zmiany własności zasoby oraz stan w 2002 r.*, [w:] *Polityka regionalna i samorządność*, Z. Strzelecki (red.). SGH KES, „Studia i Prace”, z. 10, Warszawa.
- Cesarski M., 2006b, *Mieszkalnictwo i osadnictwo w integracji europejskiej – możliwości i bariery*, [w:] *Integracja europejska – nowe bariery czy trwały kryzys?* K. Żukrowska (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2008, *Rozwój infrastruktury osadniczej w Polsce w latach 1990-2005 – miary nakładów*. „Studia i Prace Kolegium Ekonomiczno-Społecznego”, z. 15, SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2009, *Mieszkalnictwo społeczne a kryzysy gospodarcze XX i XXI w.*, [w:] *Wymiary kryzysu. Między praktyczną teorią a wirtualną praktyką*, J. Osiński (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2010, *Refleksje na marginesie książki Jacka Gądeckiego o osiedlach grodzonych w Polsce*. „Człowiek i Środowisko” nr 1-2.
- Cesarski M., 2012, *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*. „Studia i Prace KES”, nr 2 (10).
- Cesarski M., 2013a, *Ceny a cechy mieszkań w miastach różnej wielkości w Polsce (2007-2010)*, [w:] *Gospodarka regionalna i lokalna a rozwój zrównoważony*, Z. Strzelecki, P. Legutko-Kobus (red.) Studia KPZK PAN, t. CLII, Warszawa.
- Cesarski M., 2013b, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010. Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*. Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2013c, *Powojenna polityka mieszkaniowa w Europie Zachodniej – sektor publiczny a paradygmat wzrostu ekonomicznego*, [w:] *Kryzys, niepewność i niestabilność we współczesnej Europie*, J. Osiński (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2014, *Zrównoważona przestrzeń zamieszkiwania platformą Regionalnej spójności społecznej – kontrowersje wokół perspektywy UE*. „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje”, 24(1).
- Cesarski M., 2015, *Fikcje rynku mieszkaniowego a prawo do miasta*, [w:] *Współczesny matrix? Fikcja w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym*, J. Osiński (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2016a, *Sprawiedliwość społeczna migracji osiedleńczych w kapitalizmie*, [w:] *Kapitalizm a sprawiedliwość społeczna*, J. Osiński (red.). Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.
- Cesarski M., 2016b, *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce lat 2002-2014 – światowy kryzys, nieświadome i szanse zamieszkiwania*. Oficyna Wyd. SGH, Warszawa.

- Cesarski M., 2017, *Spoleczna polityka mieszkaniowa w Europie – czy możliwa w rynkowym paradygmacie wzrostu?* „Problemy Polityki Społecznej. Studia i Dyskusje”, 36(1): 95-106.
- Checkowey B., 2002, *Large Builders, Federal Housing Programmes, and Postwar Suburbanization*, [w:] *The City. Critical in Social Sciences*, M. Pacione (red.). London and New York, Routledge.
- Cruso N., 2017, *Policies and Practices in Italian Welfare Housing*. Springer, Turin.
- Dahrendorf R., 1991, *Rozważania nad rewolucją w Europie*. Niezależna Oficyna Wyd., Warszawa.
- Dieleman F. M., 2002, *Social Rented Housing. Valuable Asset or Unsustainable Burden*, [w:] *The City. Critical in Social Sciences*, M. Pacione (red.). London and New York, Routledge.
- Donner Ch. (red.), 2000, *Housing Policies in the European Union. Theory and Practice*. Austrian Federal Ministry of Economic Affairs and Labour, Vienna.
- Drozda J., 2015, *Opór kulturowy. Między teorią a praktykami społecznymi*. Wyd. Naukowe Katedra, Gdańsk.
- Drozda Ł., 2016a, *Transformacja w przestrzeni. Wpływ modelu deweloperskiego na urbanizację polski po 1989 roku*. „Studia i Prace KES”, nr 3 (27).
- Drozda Ł., 2016b, *Własność w modelu neoliberalnym na przykładzie polskiej przestrzeni zurbanizowanej po 1989 roku*. „Studia Regionalne i Lokalne”, 4(66).
- Drozda Ł., 2017, *Uszlachetniając przestrzeń. Jak działa gentryfikacja i jak się ją mierzy*. Instytut Wyd. Książka i Prasa, Warszawa.
- Foley D. L., 1973, *Institutional and Contextual Factors Affecting the Housing Choices of Minority Residents*, [w:] *Segregation in Residential Areas*, A. H. Hawley, V. P. Rock (red.). Washington, National Academy of Sciences.
- Gehl J., 2009, *Życie między budynkami. Użytkowanie przestrzeni publicznych*. Wyd. RAM, Kraków.
- Guidelines on Social Housing. Principles and Examples*, 2006, ECE, UN, New York, Geneva.
- Hartman Ch., 2002, *The Housing of Relocated Families*, [w:] *The City. Critical in Social Sciences* M. Pacione (red.). Routledge, London and New York.
- Hegedüs J., 2007, *Social Housing in Transition Countries*, [w:] *Social Housing in Europe*, Ch. Whitehead, K. Scanlon (red.). LSE, London.
- Kargol-Wasiluk A., 2008, *Teoria dóbr publicznych a paradygmat ekonomii sektora publicznego*. „Zarządzanie Publiczne”, nr 3(5).
- Księżopolski M., 1999, *Polityka społeczna, wybrane problemy porównań międzynarodowych*. Wyd. Naukowe „Śląsk”, Katowice.
- Maik W., 1991, *Infrastruktura osadnicza jako czynnik poziomu życia ludności strefy podmiejskiej*. [w:] *Zróźnicowanie przestrzenne poziomu i warunków życia ludności*, Z. Chojnicki i T. Czyż (red.). Biuletyn KPZK PAN, z. 153, Warszawa.

- Majer A., 1999, *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*. Studia KPZK PAN. t. CVII, Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Malpass P., 2008, *Histories of Social Housing: a Comparative Approach*, [w:] *Social Housing in Europe II. A Review of Policies and Outcomes*, K. Scanlon, Ch. Whitehead (red.). LSE, London.
- Matczek P., 2000, *Problemy ekologiczne jako problemy społeczne*. Wyd. Naukowe UAM, Poznań.
- McKenzie E., 1996, *Privatopia: Homeowner Association and the Rise of Private Government*. New Haven, Yale University Press.
- Nawrotek K., 2015, *Poza wspólnotę – budując to, co wspólne*. „Autoportret”, nr 4 (51).
- O’Sullivan T., Gibb K. (red), 2003, *Housing Economics and Public Policy*. Oxford, Blackwell.
- Popławska J. Z., 2016. 2016. *Uwarunkowania i konsekwencje przemian przestrzeni konsumpcji w miastach wojewódzkich w Polsce w latach 1999-2014*. Praca doktorska, SGH, Warszawa.
- Projekt Europa 2030. Wyzwani a i szanse*, 2010, RS 048, UE, Projekt © Miasto Stuttgart.
- Rifkin J., 2003, *Wiek dostępu. Nowa kultura hiperkapitalizmu, w której płaci się za każdą chwilę życia*. Wyd. Dolnośląskie, Wrocław.
- Sadowy K., Happach M., 2015, *Przestrzeń publiczna jako wyzwanie społeczne*. „Autoportret”, nr 4 (51).
- Sanford C., 1977, *Social Economics*. Heinemann Educational Books, London.
- Strategia na rzecz inteligentnego i zrównoważonego rozwoju sprzyjającego włączeniu społecznemu*, 2010, Komunikat Komisji „Europa 2020”, Bruksela.
- Sturmeijer S. G., 1959, *Income and Economic Welfare*. Longmans, London.
- Supińska J., 2002, *Głos w dyskusji. Forum. Trudne problemy mieszkalnictwa*. „Problemy Polityki Społecznej, Studia i Dyskusje”, nr 4.
- Węgleński J., 1988, *Metropolitalna Ameryka*. Wiedza Powszechna, Warszawa.
- Żołędowski C., Ołdak M., Szarfenberg R. (red.), 2015, *Społeczne agencje najmu jako instrument polityki mieszkaniowej. Przykłady europejskie i implementacja w Polsce*. IPS UW, Wyd. Ars Nova, Warszawa.