

*Mieszkania czynszowe w społeczeństwach XIX i XX w. – Polska, Europa Zachodnia, Stany Zjednoczone* (w:) *Europa w gospodarce, polityce i kulturze światowej. Między dziedzictwem i przyszłością*, red. nauk. J. Osiński, Warszawa, Oficyna Wydawnicza SGH 2004, s. 419-434.

## **Mieszkania czynszowe w społeczeństwach XIX i XX w. – Polska, Europa Zachodnia, Stany Zjednoczone A. P.**

### 1. Wprowadzenie – cel i zakres opracowania

Zamieszkiwanie oparte na opłacaniu usług mieszkaniowych bez prawa własności budynków i lokali wywodzi się z osadnictwa miejskiego. Prawzorów mieszkań do wynajęcia szukać można w zatłoczonym już w II w. p.n.e. Rzymie.<sup>1</sup> W opracowaniu przedstawione są przemiany czynszowego zasobu mieszkaniowego w Polsce, krajach Europy Zachodniej i Stanach Zjednoczonych A. P. w XIX i XX w. wartościowane na tle nowoczesnego rozwoju społeczno-gospodarczego. O wyborze krajów Europy Zachodniej i Stanów Zjednoczonych decydują rozwinięte, formowane tam przez dwa stulecia, stosunki rynkowe różniące się jednak między kontynentem a Ameryką. Różnice w tym zakresie wyznaczają pole pojmowania przydatności zasobu czynszowego w rozwoju społeczno-gospodarczym, uwydatniają stosowane rozwiązania, ich mutacje oraz oczekiwania i zagrożenia. Zachodnie doświadczenia są tu cenne, wobec niezwykle komplikujących się zadań jakie napotyka w XIX i XX w. mieszkalnictwo czynszowe w Polsce. Zadań wynikających nie tylko z opóźnienia kapitalizmu w Europie wschodniej i południowej – związanych w wielu jej państwach z przemianami ustrojowymi po II wojnie światowej i powrotem gospodarki rynkowej w latach 90. Rozwój mieszkalnictwa czynszowego łączy się na ziemiach polskich również z czynnikami specyficznymi: ponad 100-letnią utratą państwowości i nierównomiernym rozwojem ziem pod zaborami, skalą zniszczeń zabudowy mieszkaniowej podczas II wojny światowej, powojenną prężnością demograficzną, wzmożonymi procesami urbanizacji i innymi.

Analiza powojennych ról spełnianych przez zasób czynszowy, uwarunkowania jego rozwoju, rysująca się przyszłość oraz wnioski dla Polski stanowią główne przesłanie opracowania. Poprzedzone są nakreśleniem roli mieszkań na wynajem od powstania kapitalizmu, którego wytworem jest współcześnie rozumiany czynszowy zasób

---

<sup>1</sup> W. Ostrowski: *Wprowadzenie do historii budowy miast. Ludzie i środowisko*. Warszawa, Oficyna Wydawnicza PW 2001, 59-67. T. Broniewski: *Historia architektury dla wszystkich*. Wrocław, Ossolineum Wyd. III 1990, s. 87-89.

mieszkaniowy. Problematyka znaczenia tego zasobu w rozwoju społeczno-gospodarczym jest złożona. Wymienić tu można płaszczyzny związane z: początkową akumulacją kapitału, kwestie wzrostu ekonomicznego, wywołane presją na ten wzrost zaburzenia społeczno-gospodarcze z ich warstwą ideologiczną i kulturową przejawiającymi się w urbanistyce i architekturze, późniejsze wyzwania ekologiczne konkretyzujące się w wytycznych rozwoju zrównoważonego i inne. Cel opracowania ograniczony jest zatem do syntezy zagadnień, sposobów myślenia oraz znaczących przykładów dotyczących społecznych, urbanizacyjnych i architektonicznych, aspektów przemian oraz perspektyw czynszowego zasobu mieszkaniowego. Aspektów dotyczących także społecznych skutków działań w zakresie innych płaszczyzn problematyki zasobu czynszowego. Blisko tu do rozważania aktualności idei stojących u podstaw przydatności zasobu mieszkań czynszowych.

Zasób czynszowy, w którym sektor publiczny ma istotne znaczenie, kojarzony jest często z nieudanymi lub nie w pełni zrealizowanymi w XIX i XX w. formami zamieszkiwania. Jego formy urbanistyczne i architektoniczne oraz połączone z nimi koncepcje życia społecznego stanowią przy tym istotny czynnik nowoczesnego rozwoju wyznaczający miejsce Europy w gospodarce i kulturze światowej – łączący dziedzictwo z przyszłością. Nowoczesny rozwój XIX i XX w. rozpoczęty epoką oświecenia i modernizmem przybiera ostatnio skomplikowaną, postmodernistyczną postać stroniącą od uogólnień i szerszych wizji kondycji ludzkiej. Wiek XX, zrodzony ideami humanizmu, ukierunkowany nadziejami na przyszłość, skończył się totalitarnym zanegowaniem większych projektów społecznych dotyczących także sfery osadnictwa i mieszkalnictwa. Usunięcie lub zaniechanie ich patologicznych form, podważyło jednak stojące za nimi idee.<sup>2</sup> Mimo przypadającego na lata 80. i 90. ograniczania sektora publicznego, w tym prywatyzacji mieszkań na wynajem, utrzymywanie się obszarów mieszkaniowego ubóstwa w bogatych krajach Zachodu zastanawia.<sup>3</sup>

Pojęcie zasobu czynszowego pojawiło się wraz z własnością prywatną mieszkań na wynajem w celu osiągnięcia zysku. Objęło później także mieszkania budowane i wynajmowane przez sektor publiczny: państwo, samorządy terytorialne, towarzystwa mieszkaniowe oraz organizacje społeczno-zawodowe nie nastawione na zysk przy udziale dotacji z budżetów publicznych. Dotacji, pokrywających w przypadku mieszkań

---

<sup>2</sup>M. Horkheimer, T. W. Adorno: *Dialektyka oświecenia. Fragmenty filozoficzne*. Warszawa, IFiS PAN 1994, s. 11-59. Ch. Desol: *Esej o człowieku późnej nowoczesności*. Kraków, Znak 2003, s. 7-14, 149-164.

<sup>3</sup>A. Sen: *Nierówności. Dalsze rozważania*. Kraków, Znak 2000, s. 23.

socjalnych niekiedy całość kosztów mieszkaniowych.<sup>4</sup> Od formuły czynszowej niewiele różnią się treścią ekonomiczną opłaty za mieszkanie pobierane przez spółdzielnie lokatorskie powstające w Europie od połowy XIX w. a w Stanach Zjednoczonych od lat 20. XX w.<sup>5</sup> Wskazane formy własności składają się na przyjęty orientacyjny zakres czynszowego zasobu mieszkaniowego.

## 2. Zasób czynszowy w rozwoju kapitalizmu do II wojny światowej

Znane i opisywane od wieków trudności mieszkaniowe zaostrzają się jako społeczna kwestia mieszkaniowa od początków kapitalizmu podczas gwałtownych, uruchomionych rewolucją przemysłową procesów industrializacji i urbanizacji, spiętrzających potrzeby mieszkaniowe. Masowe pogorszenie się sytuacji mieszkaniowej dotyka ludność robotniczą i uboższe drobnomieszczaństwo. Sytuacja na rynku mieszkaniowym wyznaczana przez podaż i popyt decyduje o wysokości czynszu. W czołowych gospodarkach Europy Zachodniej interwencja w stosunki mieszkaniowe wynikająca z przesłanek społeczno-gospodarczych pojawia się w połowie XIX w. w formie przepisów typu policyjnego i inspekcji wyrastającej w Anglii z pojmowania sprawy mieszkaniowej jako elementu higieny społecznej.<sup>6</sup> Interwencja aktywna, wzbogacona o pomoc finansową dla budownictwa mieszkaniowego, ochronę lokatorów i kontrolę czynszów zaczyna się na przełomie XIX i XX w. – w Stanach Zjednoczonych znacznie później pod koniec okresu międzywojennego.<sup>7</sup> Współcześnie rozumiany zasób czynszowy rozwija się na większą skalę w XX w. Zapotrzebowanie na mieszkania do wynajęcia wzrasta jednak znacznie już w okresie rewolucji przemysłowej, rozpoczętej w Anglii w II połowie XVIII w., w latach 30-50. XIX w. we Francji, w Niemczech i innych krajach kontynentu oraz w Ameryce Północnej. Na ziemiach polskich, zasób czynszowy powstaje w mniejszej skali 100 lat później, wraz z opóźnioną i słabszą industrializacją zachodzącą w II połowie XIX w.<sup>8</sup>

W Holandii, która – oprócz innych krajów na północy Europy – jest przykładem systematycznego wspierania mieszkalnictwa czynszowego, w tym socjalnego,<sup>9</sup> prawo mieszkaniowe z 1901 r. udostępnia towarzystwom budowlanym na zasadach

---

<sup>4</sup> Ch. Donner: *Housing Policies in the European Union. Theory and Practice*. Vienn, Austrian Federal Ministry of Economic Affairs and Labour, 2000, s. 2-3.

<sup>5</sup> *Co-operative Housing*. Hamburg, ICA 1980, s. 4-7, 122 i dalsze.

<sup>6</sup> H. Syrkus: *Spoleczne cele urbanizacji. Człowiek i środowisko*. Warszawa, PWN 1984, s. 36-49.

<sup>7</sup> A. Andrzejewski: *Polityka mieszkaniowa*. Warszawa, PWE 1987, s. 32-64.

<sup>8</sup> Jeszcze w XVIII w. mieszkania na wynajem dla uboższej ludności nie traktowane są w Europie jako problem społeczny. Zob. A. Andrzejewski: *Polityka...* wyd. cyt. s. 32-55.

<sup>9</sup> Wśród krajów skandynawskich, znamienym przykładem rozwiązywania kwestii mieszkaniowej począwszy od przełomu XIX i XX w. jest Szwecja. Zob. H. Syrkus: *Spoleczne cele...* wyd. cyt., s. 555-650.

spółdzielczych wysoko dotowane państwowe kredyty mieszkaniowe. Władze miejskie ubiegają inicjatywę prywatną w nabywaniu terenów wydzierzawianych następnie pod budowę osiedli mieszkaniowych. Usytuowanie osiedli w zieleni wymaga koncentracji wysokich budynków z jednoczesnym zachowaniem odległości między nimi. Plan rozbudowy Amsterdamu z 1934 r. uwzględnia np. dostęp mieszkańców do obszarów rekreacyjnych, sklepów itp. Zadaniem architekta i urbanisty staje się – zapowiedziane na przełomie XIX i XX w. w koncepcji „miasta-ogrodu” Ebenzera Howarda – unikanie kolizji w funkcjach dzielnicy – oddzielenie arterii komunikacyjnych od ulic mieszkalnych zamkniętych dla ruchu kołowego, przeciwdziałanie przypadkowej lokalizacji usług bytowych itp. Stworzenie i humanizacja gęsto zaludnionych tak pomyślanych dzielnic mieszkaniowych dla lokatorów z klas robotniczej i niższej-średniej równają się rozwiązywaniu kwestii mieszkaniowej.

W Anglii, subsydiowanie przez rząd budowy osiedli czynszowych często w formie domków jednorodzinnych bliźniaczych i szeregowych, gdzie inwestorami są samorządy, organizację spółdzielcze i inne a także osoby prywatne, przeciwdziała tworzeniu się slumsów. W celu tym stosuje się wywłaszczenia i pierwokup gruntów (np. w 1929 r. w londyńskim Est End). W Niemczech od lat 20. i 30. XX w. ogranicza się deficyt mieszkań w formie domów z mieszkaniami na wynajem. Domów wznoszonych pod wpływem architektury *Bauhausu* kierowanej pracami Waltera Gropiusa i innych projektujących najchętniej osiedla mieszkaniowe. Wyobraźnia społeczna nakazuje architektowi i urbanście pracować nad odzyskaniem więzi między jednostką a społeczeństwem w środowisku zamieszkiwania. Społeczny program jednostki mieszkalnej i jej założenie urbanistyczne łączące te wyzwania stanowią od 1920 r. oś poszukiwań Le Corbusiera. Mimo części realizacji kwestionowanych później w związku z przerostem skali,<sup>10</sup> twórczość Le Corbusiera przełamuje odbiór zabudowy mieszkaniowej jako prostej sumy budynków i rozciąga go na szersze warunki życia. We Francji, tanie mieszkania do wynajęcia się buduje się od 1928 r. Projektanci operują wyrosłym z kubizmu pojęciem przestrzeni plastycznie wielostronnej, przejrzystej, lekkiej, opartej na stosowaniu szkieletu żelbetowego.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Znany przykładem jest „Unité d’Habitation” – jednostka mieszkalna zrealizowana w latach 1947-1952, przeznaczona dla 1600 mieszkańców z ciągiem sklepów i przedszkolem umieszczonymi na piętrach oraz tarasem na dachu mieszczącym urządzenia społeczno-rekreacyjne.

<sup>11</sup> S. Giedion: *Przestrzeń, czas, architektura. Narodziny nowej tradycji*. Warszawa, PWN 1968, s. 511-544.  
H. Syrkus: *Społeczne...* wyd. cyt. s. 137-141.

Myśl *Bauhausu* przeniesiona w latach 30. emigracją jej przedstawicieli do Stanów Zjednoczonych nie zyskuje tam większej realizacji. Urbanizacja Stanów zachodzi w XIX w. W drugiej połowie XIX w. pojawia się problem slumsów – zdegradowanych dzielnic w centrach miast zdominowanych mieszkaniem czynszowymi emigrantów. Drugą stroną tego procesu jest rozwój suburbiów – zgrupowań prywatnych domów, na ogół jednorodzinnych, wyrażających ideę równości mieszkańców osiedla i dystans od innych społeczności. Urbanizacja w Stanach przybiera przez to monotonne formy związane z typizacją zabudowy mieszkaniowej. Wykształcają się obszary mieszkalne o jednolitym standardzie i prestiżu określanym wysokością czynszu. Zespoły mieszkaniowe o wyższym standardzie degradują starszą zabudowę przez pozyskiwanie zamożniejszych mieszkańców – aż do stadium slumsów. Slumsy i suburbia stają się pochodną ekonomiki i stosunków społecznych.<sup>12</sup>

Sytuacja mieszkaniowa w Polsce wczesnego kapitalizmu należy do najgorszych w Europie.<sup>13</sup> Prywatny sektor mieszkań czynszowych, marginalny do 1933 r., służy ludności dobrze sytuowanej materialnie. Próby uruchomienia społecznego budownictwa czynszowego związane z Warszawską Spółdzielnią Mieszkaniową,<sup>14</sup> Towarzystwem Osiedli Robotniczych, działania wskazywane przez Polskie Towarzystwo Reformy Mieszkaniowej, Instytut Gospodarstwa Społecznego i inne placówki, uchwały Pierwszego Polskiego Kongresu Mieszkaniowego (1937 r.), nie zyskują dostatecznej uwagi i pomocy instytucji publicznych. Wysiłki organizacyjne i koncepcje pionierów poprawy sytuacji mieszkaniowej ludności pracowniczej, twórców polskiej szkoły badań mieszkaniowych: Teodora Teoplitza, Konstantego Krzeczковского, Jana Strzeleckiego, Edwarda Strzeleckiego, Stanisława Tołwińskiego i innych wypracowują jednak wzorce budownictwa czynszowego o ludzkiej skali, pozbawione cech totalitarnych.<sup>15</sup>

---

<sup>12</sup> A. Wallis: *Ameryka – Miasto*. Warszawa, KAW 1987, s. 7-22.

<sup>13</sup> Zob. K. Krzeczowski: *Kwestia mieszkaniowa w miastach polskich*. Warszawa, Związek Miast Polskich 1939, s. 15-109. A. Andrzejewski: *Sytuacja mieszkaniowa w Polsce w latach 1918 - 1974*. Warszawa, PWE. 1977 s.130-132 i 378-385.

<sup>14</sup> W lokatorskiej WSM, realizowano, oparty na purystycznych zasadach architektury funkcjonalnej program budownictwa mieszkaniowego wychodzący jednak poza mieszkalnie. Głównym celem WSM była organizacja struktury przestrzennej bytu obejmująca obiekty i urządzenia z zakresu dzisiejszej infrastruktury osadniczej. WSM dysponowała w 1938 r. marginalnym w zestawieniu z potrzebami zasobem 1,7 tys. mieszkań. Zob. Ł. Neyman: *Nowy Żoliborz 1918-1939. Architektura – Urbanistyka*. Wrocław, Ossolineum 1976, s. 80-134

<sup>15</sup> T. Toeplitz: *Znaczenie społecznego budownictwa mieszkaniowego*. KPMKSS. Warszawa 1928, s. 5-19. S. Tołwiński: *Definicja mieszkania społecznie najpotrzebniejszego*. „Dom, Osiedle, Mieszkanie” 1939 nr 5, s.9-11. *Profesor Adam Andrzejewski i jego dzieło. (Procesy mieszkaniowe, urbanizacyjne i społeczne.) Wybór pism*. Pod redakcją A. Stasiaka i M. Cesarskiego. Warszawa. KPZK PAN „Biuletyn” 2001 z. 196, s. 9-25.

Umiedzynarodowieniu sprawy mieszkaniowej pomagają Międzynarodowe Kongresy Architektury Nowoczesnej (Les Congrès Internationaux d'Architecture Moderne – CIAM), w których uczestniczą przedstawiciele polskiej społecznej myśli mieszkaniowej i urbanistycznej: Helena i Szymon Syrkusowie, Teodor Toeplitz i inni. Kongresy wyznaczają drogę od mieszkania zapewniającego minimum egzystencji (1929 r.) i wskazania racjonalnej zabudowy (1930 r.) oraz miasta funkcjonalnego („Karta Ateńska” – 1933 r.) przez łączenie mieszkania i wypoczynku (1937 r.) do urbanistyki społecznej.<sup>16</sup> Kryzys 1928-1935, zniszczenia II wojny światowej, koncentracja procesów urbanizacji powodują groźny dla europejskiego kapitalizmu społeczny nacisk na mieszkania czynszowe, których niedobór zakłóca ruchliwość siły roboczej. Aktywna polityka mieszkaniowa znajduje uzasadnienie w teoriach keynesowskich oraz doktrynie „państwa opiekuńczego”.

### 3. Rola i znaczenie zasobu czynszowego w okresie powojennym

W Europie Zachodniej kryzys mieszkaniowy dotyka po II wojnie światowej nadal warstwy społeczne o najniższych dochodach oraz odłamy warstwy średniej. Poza spekulacją gruntami, podstawowe przyczyny kryzysu tkwią w procesie produkcji mieszkań. Prywatne wytwarzanie społecznych mieszkań czynszowych nie istnieje ze względu na niską rentowność kapitału. Zagrożone kryzysem mieszkaniowym warstwy średnio zamożne, stanowiących bazę społeczną kapitalizmu, zachęcane są do stawania się właścicielami domów i mieszkań.<sup>17</sup> Sektor państwowy przyjmuje wówczas ciężar zaspokajania potrzeb w zakresie mieszkalnictwa czynszowego, po czym działalność tę stara się przekazać kapitałowi prywatnemu. Ujednolicanie rynku pod względem własnościowym skłania inwestorów prywatnych do podwyższania czynszów. Interwencja w zakresie podaży terenów budowlanych utrzymująca ich ceny na względnie stałym poziomie również zwiększa rentowność prywatnych inwestycji. Gdy mimo zachęt dla sektora prywatnego budowanie mieszkań o umiarkowanych czynszach ulega osłabieniu (np. HLM w Francji) podejmuje się próby realizacji niższego standardu. Obszary, na których czynsz jest mniejszy od ceny równowagi rynkowej ulegają – jak w Stanach – wieloaspektowej degradacji.

---

<sup>16</sup> S. Giedion: *Przestrzeń*,...wyd. cyt. s. 673.

<sup>17</sup> We Francji np., marża zysku przedsiębiorcy i różne obciążenia honoraria konsultantów, koszty operacji finansowych, opłaty prawne i z tytułu zarządzania stanowią w 1968 r. aż 26% ceny mieszkania. Zob. M. Castells: *Kwestia miejska*. Warszawa PWN 1982, s.157- 173.

W latach 50. i 60. presja inflacyjna i szybki wzrost PKB są czynnikami działającymi na rzecz własnościowego budownictwa mieszkaniowego stanowiącego zabezpieczenie przed wzrostem cen. Popyt na działki budowlane powoduje wzrost ich cen. Problemy wzrostu gospodarczego po 1973 r., cięcia budżetowe i wysokie stopy procentowe – będące, zwłaszcza od lat 80., typową monetarystyczną reakcją antyinflacyjną – utrwalają niedobór zasobu czynszowego, zwłaszcza socjalnego. Słusznej tendencji dochodzenia do czynszu ekonomicznego zapewniającego opłacalność inwestycji mieszkaniowych towarzyszy bowiem obniżanie dotacji publicznych.<sup>18</sup> Prywatyzacja pogarsza przeciętny standard mieszkań czynszowych pozostających w sektorze publicznym. Wyprowadzając dochody ze sprzedaży lokali poza ten sektor, zakreśla granice swego oddziaływania.<sup>19</sup> Promowanie sfery prywatnej w zakresie społecznego budownictwa czynszowego napotyka zatem poważne problemy. Wypacza formę zamieszkiwania za umiarkowany czynsz będącą podstawą urbanizacji w Europie Zachodniej. Zagęszczane osiedla dostarczają argumentów na dehumanizację miasta, uzasadnionych niezadowolaniem uboższych warstw lokatorów obwiniających formę za wynikające z treści stosunków rynkowych ilościowe i jakościowe niedostatki społecznego budownictwa czynszowego..<sup>20</sup>

Zachodzące w drugiej połowie XX w. uszczuplenie rodziny nuklearnej i gospodarstwa wielopokoleniowego, rozrost gospodarstw jednoosobowych i nietypowych wpływają na modyfikacje form mieszkaniowych. Tworzonemu w latach 50. i 60. przy pomocy państwa zasobowi, zaczynają towarzyszyć mutacje taniego czynszowego i socjalnego budownictwa. Komunalny zespół domów dla robotników Byker Wall (1968-1974) zrealizowany na przeludnionym terenie w Newcastle-upon-Tyne w Anglii jest przykładem projektowania tanich mieszkań przy udziale społeczności lokalnych. Budownictwo takie traci w latach 70. zwolenników w Stanach Zjednoczonych, lecz zachowuje w Europie Zachodniej. Częstsze są jednak formy postmodernistyczne, narzucane lokatorom, wynikające z przeświadczenia, że budownictwu publicznemu brakuje poczucia znaczenia. Wyrazem tego zostaje zespół Espaces d'Abraaxas pod Paryżem (1978-1982) sugerujący naiwnie, że wyszukana forma architektoniczna może redukować

---

<sup>18</sup> F. M. Dieleman: *Social Rented Housing. Valuable Asset or Unsustainable burden*. (w:) *The City. Critical in Social Sciences*. Edited by M. Pacione. London and New York, Routledge 2002, s. 471-493. P. N. Balchin, D. Isaac, J. Chen: *Urban Economics. A Global Perspectives*. London, Macmillan Press Palgrave 2000, s. 146-157.

<sup>19</sup> *Housing Economics and Public Policy*. Edited by T. O'Sullivan, K. Gibb. Oxford, Blackwell 2003, s. 235-247 (recenzja: M. Cesarski, „Polityka Społeczna” 2004 nr 5-6, s. 32-34).

problemy społeczne. W Europie Zachodniej w latach 70. mieszkanie we wspólnotach-komunach przybiera realny kształt za sprawą klasy średniej. Architekt jest pomocnikiem w koncepcjach dobrze sytuowanych mieszkańców. Rodziny posiadają jednostkę mieszkalną, lecz kuchnie, strefy zabaw, pokoje spotkań itd., są wspólne.<sup>21</sup>

W Stanach Zjednoczonych poprawa koniunktury gospodarczej w wyniku II wojny światowej decyduje o przyspieszeniu tempa suburbanizacji i wzroście budownictwa mieszkaniowego realizowanego w zasadzie wyłącznie przez przedsiębiorstwa prywatne.<sup>22</sup> W Stanach w większym od notowanego w Europie Zachodniej stopniu zmniejsza się, zwłaszcza po 1950 r., liczba ludności mieszkającej w centrach wielkich miast. Urbanizacja dokonuje się tam w rozproszonych formach przestrzennych ograniczających spekulację gruntową. Wyższy niż w Europie Zachodniej, przeciętny poziom życia umożliwia stworzenie popytu efektywnego i rozwój systemu indywidualnego kredytowania budownictwa mieszkaniowego. Suburbia przeradzają się w okazałe osiedla jednolitych domów jednorodzinnych, zbyt małe jednak do samodzielnego rozwiązywania problemu infrastruktury, zwłaszcza drogowej itp.<sup>23</sup> Autostrady, z których korzystają przede wszystkim ich mieszkańcy, aż w 90% budowane są w Stanach w latach 60. i 70. z funduszy publicznych. Podział PKB preferuje właścicieli budynków jednorodzinnych.<sup>24</sup> Suburbia pokazują jak mechanizmy gospodarki rynkowej zmieniają nawet w bogatych krajach dom rodzinny w towar masowy obliczony na 20-30 użytkowanie. Wykształca się rynek mieszkaniowy dla białych i ludności „kolorowej” znamionujący segregację mieszkaniową.<sup>25</sup> W dzielnicach centralnych wznosi się z funduszy państwowych wielorodzinne domy czynszowe przeznaczone dla ubogich, gdzie pomoc socjalna nabierająca cech degenerujących podważa – jak w Europie – ideę społecznego budownictwa

---

<sup>20</sup> M. Czerwiński: *Życie po miejsku*. Warszawa PiW 1974 s. 91. B. Ward: *Dom człowieka*. Warszawa PiW 1983, s. 81-82.

<sup>21</sup> Ponad 200 takich komun – dochodzących do ponad 150 jednostek mieszkalnych – powstało w latach 70 i 80. w Danii, Holandii i Szwecji. Zob. D. Ghirardo: *Architektura po modernizmie*. Warszawa, Wydawnictwo VIA 1999, s. 147-157.

<sup>22</sup> Budownictwo mieszkaniowe należy do najbardziej rentownych działów gospodarki amerykańskiej. Zob. M. Clawson: *Factors Affecting Suburbanization in the Postwar Years*. (w:) *The Manipulated City. Perspectives on Spatial Structure and Social Issues in Urban America*. Ed. by S. Gale, E. G. Moor. Chicago, Maaroufa Press INC., 1975 s. 182.

<sup>23</sup> J. Węglęński: *Metropolitalna Ameryka*. Warszawa, Wiedza Powszechna. 1988, s. 29.

<sup>24</sup> M. Castells: *The Economic Crisis and American Society*. New Jersey, Princeton University Press 1980, s.201-212. B. Checkowey: *Large Builders, Federal Housing Programmes, and Postwar Suburbanization*. (w:) *The City...* wyd. cyt. s 37-54.

<sup>25</sup> J. Węglęński: *Metropolitalna...* wyd. cyt.



mieszkaniowego.<sup>26</sup> Najniżej oceniane publiczne zespoły mieszkaniowe z lat 50. i 60. są wyburzane a przesiedlanie ich lokatorów niesie wiele innych problemów.<sup>27</sup>

W Stanach Zjednoczonych podobne do zachodnioeuropejskich projekty mieszkań we wspólnotach-komunach przeznaczone dla lepiej sytuowanej materialnie ludności pojawiają się w latach 90. Spółdzielcze budownictwo mieszkaniowe przeznaczone dla rodzin o niskich i średnich dochodach oraz dla osób starszych (np. Ocean Park Housing Cooperativie w Sant Monica w Kalifornii z lat 1985-1989) przekształcane jest we wspólnoty mieszkaniowe. Przeprowadzane są także od lat 90. – głównie w Kalifornii – próby podejścia do podmiejskich osiedli mieszkaniowych integrujące domy mieszkalne z inną infrastrukturą osadniczą w zespół obsługiwany przez komunikacją szynową i usługi o pieszym zasięgu redukujące używanie samochodu. Oparte na planach miast-ogrodów stanowią alternatywę dla suburbiów – niezbyt jednak rozpowszechnioną.<sup>28</sup>

W Kalifornii, uważanej za dostatnią, prywatny dom jednorodzinny stanowiący o stylu życia jest zbyt drogi dla milionów mieszkańców. Buduje się tam obecnie więcej domów wielorodzinnych niż jednorodzinnych. Miasta kalifornijskie przybierają patologiczne formy przestrzenne. Powojenna chaotyczna urbanizacja oparta na niskiej, zwykle jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowej przestaje być w zasadzie kontrolowana w związku z masową motoryzacją. W okręgu Santa Clara na obszarze słynnej Doliny Krzemowej (Silicon Valley – nazwanej od największego na świecie zgrupowanie przemysłu wysokiej techniki) segregacji przestrzennej wyznaczonej osadnictwem najzamożniejszych odpowiada niedobór mieszkań oraz wzrost ich cen. Najbogatsi nabywają luksusowe domy jednorodzinne lokalizowane na rozległych działkach. Niedostatek tanich terenów hamuje budownictwo czynszowe dla ludności uboższej.

---

<sup>26</sup> D. L. Foley: *Institutional and Contextual Factors Affecting the Housing Choices of Minority Residents* (w:) *Segregation in Residential Areas*. Ed by A. H. Hawley, V. P. Rock. Washington, National Academy of Sciences 1973, s. 93-95. W.H. Carter, M. H Schill. S. M. Wachter: *Polarisation, Public Housing and Racial Minorities in US Cities* (w:) *The City*.. wyd. cyt. s. 187-215.

<sup>27</sup> Np. zespół Pruitt Homes and Igoe Apartments w Saint Louis w stanie Missouri (1954 r.) wyburzony na skutek przestępczości, sztywnego strefowania terenów, złej dostępności usług i separacji zespołu od reszty miasta. Zob. D. Ghirardo: *Architektura po...* wyd. cyt., s. 152. Ch. Hartman: *The Housing of Relocated Families*. (w:) *The City*... wyd. cyt. s. 432-461. Od 1970 r. polityka mieszkaniowa w ramach „Nowego Federalizmu” przenosi główne wydatki z budżetu federalnego na rządy stanowe i władze miejskie w formie subsydiów mieszkaniowo-budowlanych oraz dofinansowywania m.in. wynajmu mieszkań. Efekty tej polityki są ograniczone. W komunalnym zasobie czynszowym zamieszkuje w Stanach 60% ludności z „populacji biedy” Polityka mieszkaniowa sprowadzona na poziom stanów i miast oddana zostaje bowiem w praktyce władaniu rynku i biznesu budowlanego. Zob. A. Majer: *Miasta Ameryki. Kryzys i polityka odnowy*. Warszawa KPZK PAN „Studia” t. CVII, Wydawnictwo Naukowe PWN 1999, s. 72-75, 158-161.

<sup>28</sup> D. Ghirardo: *Architektura po...* wyd. cyt. s. 156-159.

Problemy w rozwoju mieszkaniowego sektora publicznego prowadzą tam deformacji rynku pracy oraz barier w rekrutacji siły roboczej.<sup>29</sup>

W zmienionej ustrojowo, odbudowywanej po II wojnie światowej Polsce, próby szerszej realizacji idei czynszowego osiedla społecznego – wyrażającej sprzeciw międzywojennym nierównościom w dostępie do infrastruktury osadniczej – napotykały ograniczenia. Jest tak mimo koncepcyjnego dorobku przedwojennego i wartościowych opracowań powojennych.<sup>30</sup> Wynikające dawniej ze stosunków rynkowych pierwszeństwo zabudowy mieszkaniowej przed osiedlowymi usługami społecznymi dla ludności pracowniczej, związane jest teraz z napiętymi planami centralnymi w gospodarce niedoborów i dynamiką potrzeb demograficznych. Wywiera to presję na budowę dużych zespołów mieszkaniowych. Utrudnia również zasadniczo rozwój samorządu mieszkańców w sytuacji upaństwowionej własności społecznej, w tym spółdzielczej.<sup>31</sup> W decyzjach urbanistycznych zapomina się, że program osiedla nie zastąpi przestrzeni ogólnomiejskiej oraz funkcji centrum. W powstających także po wojnie zespołach monotonnych, monumentalnych domów czynszowych (np. warszawska MDM) oraz w zabudowie osiedlowej, ulica główna jest szeroka ze względu na potrzeby komunikacyjne. Pozostałe ulice traktuje się jako wewnętrzne ciągi komunikacyjne z lokalnymi usługami. Skutki tych błędów, przypisywane są niesłusznie istocie czynszowej zabudowy mieszkaniowej. Zrównany w zasadzie standard budownictwa mieszkaniowego, podniesiony na wyższy niż przed wojną poziom, przewaga zatrudnienia w dużych zakładach pracy odległych od miejsc zamieszkania, wzrost dostępnej komunikacji publicznej osłabiają więź społeczną oraz potrzebę ochrony w malej wspólnotce osiedlowej. Przybliżyła się jednak wizja osiedla bez piętna różnic społecznych.<sup>32</sup> Uwolnienie sił rynku w okresie przekształceń systemowych po 1989 r. powoduje w Polsce daleko posunięte zmiany form własności

---

<sup>29</sup> Deficyt mieszkań dla najuboższych na tym obszarze ilustruje przypadek zamieszkiwania w San Jose w dwóch budynkach przeciętnie 7 osób w 1 mieszkaniu. Zob. J. Węgleński: *Miasta Ameryki u progu XXI wieku*. Warszawa, Wydawnictwo Naukowe Scholar 2001, s. 114, 126-128.

<sup>30</sup> B. Brukalska: *Zasady społeczne projektowania osiedli mieszkaniowych*. Warszawa 1948, s. 5 i dalsze. J. Nowicki: *Jednostka sąsiedzka*. Warszawa, ZW CRS 1971, s. 3 i dalsze. H. Skibniewska: *Rodzina a mieszkanie*. Warszawa PWN 1974. s. 4 i dalsze. H. Syrkus: *Ku idei osiedla społecznego*. Warszawa. PWN 1976, s.19 i dalsze. J. Nowicki: *Kształt przestrzeni mieszkalnej*. Warszawa, ZW CZSR 1980, s. 7 i dalsze.

<sup>31</sup> Mimo perturbacji gospodarczych dynamika inwestycji mieszkaniowych zdominowanych w Polsce budownictwem w sektorze uspołecznionym dorównuje w latach 60. i 70. notowanej w rozwiniętych krajach Europy Zachodniej. Wysiłek gospodarki polskiej w tym zakresie jest znaczny, zwłaszcza w relacji do różnic w poziomie PKB. Zob. M. Cesarski: *Reprodukcja mieszkaniowego majątku trwałego w procesach społeczno-gospodarczych. Polska – kraje OECD*. Warszawa, SGH Oficyna Wydawnicza 2003, s. 88-95 (recenzja: L. Frąckiewicz, „Polityka Społeczna” 2004 nr 4, s. 25-26).

<sup>32</sup> M. Czerwiński: *Życie po miejsku ...* wyd. cyt. s. 73 i 91.

mieszkań związane z prywatyzacją znacznej części publicznego zasobu czynszowego.<sup>33</sup> Transformacji ulegają także zespoły mieszkaniowe przybierające z jednej strony formę nowych strzeżonych, zamkniętych dla publicznej komunikacji zbiorów posesji. Z drugiej, podlegające znanemu z doświadczeń zachodnich procesowi filtracji mieszkańców zostawiającej w dużych osiedlach ludność o niższych dochodach i stłumionych potrzebach.

#### 4. Zasób czynszowy w społeczeństwach XIX i XX w. – wnioski dla Polski.

Co pozostało z koncepcji organizacji życia społecznego opartych na zasobie czynszowym w XIX i XX? Jakie są z tego nauki dla Polski? Dzisiejsze miasta częściowo tylko odpowiadają zaleceniom Howarda i Le Corbusiera – zakładanemu przez nich sprawiedliwemu społeczeństwu żyjącemu w harmonii ze środowiskiem przyrodniczym. Są coraz bardziej zagrożone klęskami naturalnymi, przeludnieniem i globalizacją<sup>34</sup> Oddalają się od modernistycznych poszukiwań prawdy i porządku. Większość współczesnej europejskiej zabudowy mieszkaniowej i infrastruktury miejskiej powstała w epoce uprzemysłowienia zachodniego, kiedy miasta stosunkowo krótko odpowiadały modelowym procesom urbanizacji.<sup>35</sup> Formy tej zabudowy i infrastruktury wpływają istotnie na charakter urbanizacji, jej zapotrzebowanie na zasoby oraz podatność na zrównoważone formy, co widać na przykładzie amerykańskich miast i suburbiów.

Budownictwo mieszkaniowe w Stanach Zjednoczonych (gdzie tylko 33% gospodarstw domowych wynajmuje mieszkania) i w Europie Zachodniej podlega ostatnio zmianom w kierunku postmodernistycznym wspólnot mieszkaniowych nowego typu. Dostęp do tych wspólnot, zamieszkiwanych w Stanach przez bez mała 50 mln ludności tj.

---

<sup>33</sup> Skarb Państwa posiada według danych „NSP 2002” 204 tys. mieszkań. Gminy władają prawie 1,4 mln mieszkań (11% zasobu ogółem). Spółdzielczość pozostała trwałą i porównywalną formą własności, mimo istotnych ograniczeń i zawirowań w rozwoju. Udział mieszkań objętych spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wzrósł w okresie 1989-2002 z 43 do 69% natomiast udział mieszkań lokatorskich obniżył się z 15 do 9%. Po 2000 r. wystąpiło przy tym zjawisko wydzielenia własności lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych dotyczące w okresie 2001–2002 ponad 60 tys. mieszkań. Zasób zakładów pracy zmniejszył się w okresie 1989–2002 ponad 4 razy, z 1,3 mln do 257 tys. mieszkań. Własność osób fizycznych wzrosła z 4,7 mln do 6,5 mln mieszkań (z 44 55% zasobu ogółem). Powstało tylko 36 tys. mieszkań towarzystw budownictwa społecznego. Zob. M. Cesarski: *Mieszkaniowy sektor publiczny w Polsce – Narodowy Spis Powszechny 2002*. „Polityka Społeczna” 2003 nr 11-12, s. 18-22. M. Cesarski: *Stan, proporcje i rozmieszczenie zasobu spółdzielczego i innych form własności mieszkań w Polsce*. (w:) *Spółdzielczy zasób mieszkaniowy jako pole działalności ubezpieczeniowej*. Warszawa, Ośrodek Informacji K U FILAR S.A. 2004, s. 9-56.

<sup>34</sup> *Building Safer Cities. The Future of Disaster Risk*. Edited by A. Kreimer, M. Arnold, A. Carlin. Washington, The World Bank 2003, s. 3-179 (Komunikat naukowy: M. Cesarski, „Urbanista” 2003, nr 4 s. 33)

<sup>35</sup> M. Cesarski: *Mieszkalnictwo i osadnictwo w rozwoju zrównoważonym - szanse i zagrożenia*. Referat na 80. rocznicę utworzenia IGS Warszawa, SGH 2000. M. Cesarski: *Doświadczenia urbanizacji na Zachodzie we współczesnym rozwoju społeczno-gospodarczym Polski*. (w:) *Wzrost gospodarczy i rozwój społeczny jako paradygmaty współczesności*. Redakcja naukowa J. Osiński. Warszawa, SGH 2003 s. 459-476.

17% ogólnej populacji – strzeżony ogrodzeniem i umundurowaną służbą chroniącą – mają tylko osoby i instytucje upoważnione.<sup>36</sup> Osiedla te charakteryzuje wspólna własność niektórych składników majątkowych (parków, ulic, obiektów ochrony zdrowia i rekreacji itp.), członkostwo w zrzeszeniu właścicieli segmentów mieszkalnych oraz znaczny wpływ zarządów osiedlowych na prywatne życie mieszkańców. Wspólnoty takie przeradzają się w podmiejskie miasteczka pozbawione przestrzeni publicznej. Rezygnacja z części praw własności następuje w zamian za skomercjalizowane sąsiedztwo z ludźmi mającymi podobne cele i dochody oraz poglądy na poczucie bezpieczeństwa. Właściciele wynajmują niekiedy segmenty mieszkalne lokatorom podlegającym statutom wspólnoty. Ten typ zamieszkiwania, będący mutacją tradycyjnych suburbiów, zyskuje popularność ze względu na mniejsze koszty związane z większą intensywnością zabudowy i infrastruktury oraz pomoc finansową państwa.<sup>37</sup> Mutacje i alternatywy tradycyjnego czynszowego budownictwa mieszkaniowego społecznego dostępne są w sumie w rozwiniętych krajach Europy Zachodniej i w Stanach Zjednoczonych dla nielicznych z uboższej ludności. Nowe osiedla i zamknięte wspólnoty mieszkaniowe kształtowane od lat 80. to zazwyczaj masowe wytwory dla bogatszych, szczegółowo projektowane i rozrzucone w ahisteryczną przestrzeń. Słabą stroną postmodernistycznych wspólnot mieszkaniowych jest przekonanie że administrowane, komercyjne relacje mogą zastąpić tradycyjną więź społeczną w środowisku zamieszkiwania stanowiącą rodzaj umowy społecznej o dłuższym niż układ komercyjny horyzoncie czasu. Z drugiej strony, niepowtarzalny dom rodzinny przesiąknięty od pokoleń tradycją, zapewniający izolację a zarazem miejsce kontaktów towarzyskich pozostaje dziś dostępny dla wybranych spośród preferujących ten typ zamieszkiwania. Własność ziemi i domu wiążąca ludzi korzeniami historyczno-przestrzennymi jest poza tym nieraz czynnikiem rozłamów społecznych i ksenofobii.

Rozwój czynszowego osadnictwa miejskiego o zwartej zabudowie chronionego przez bezpośrednim oddziaływaniem rynku pochłania mniej infrastruktury, kapitału, ziemi itp.<sup>38</sup> Polityka państwa integrująca planowanie przestrzenne i ochronę środowiska powinna

---

<sup>36</sup>E. McKenzie: *Privatopia: Homeowner Association and the Rise of Private Government*. New Haven, Yale University Press 1996 s. 12. B. Drew: *Celebration: A New Kind of American Town*. "Yale Review" 1998 nr 3, s. 60.

<sup>37</sup>J. Rifkin: *Wiek dostępu. Nowa kultura hiperkapitalizmu, w której płaci się za każdą chwilę życia*. Wrocław, Wydawnictwo Dolnośląskie 2003, s. 122-140.

<sup>38</sup> Wykazano np. że zabudowa zwarta zamiast rozproszonej w ciągu 20 lat zaoszczędzi podatnikom z New Jersey 1,34 mln dol. na kosztach infrastruktury. Szacuje się, że jeśli w latach 1995-2020 w Marylandzie nadal szybko będą rozbudowywały się podmiejskie osiedla o rozproszonej zabudowie, to koszty nowej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, szkół i dróg będą o ok. 120 mln dol. większe, niż gdyby dla tej samej liczby mieszkańców wybudowano osiedla o bardziej zwartej zabudowie. Zob. L.R. Brown, CH. Flavin, H. F. French: *Raport o stanie świata. U progu nowego tysiąclecia*. Warszawa, KiW, 2000, s. 172-174 i 188-195.

wszakże ograniczać budowę zbyt dużych osiedli i zespołów mieszkaniowych. Po wstąpieniu Polski do Unii Europejskiej, struktury miejskie w naszym kraju potrzebują jak nigdy dotąd zorganizowanych społecznie i przestrzennie form zamieszkiwania. Forma społecznych osiedli mieszkaniowych o umiarkowanej skali, rozumianych jako jednostka pośrednia między miastem a mieszkaniem, odpowiada tym potrzebom ładu przestrzennego i działaniom o charakterze stabilizującym. Miasta powojenne rozwijają się zbyt dynamicznie dla realizacji idei Karty Ateńskiej z 1933 r. - segregowania funkcji miejskich i lokalizowania ich w strefach funkcjonalnych. Nowa Karta Ateńska z 1998 r. przyjmuje zasady trwałego, zrównoważonego rozwoju. Przesuwając akcenty w stosunku do międzywojennych realiów, postuluje odejście od projektowania dużych monofunkcyjnych stref w imię publicznych struktur wieloogniskowych – zwłaszcza w centrach miast – ograniczającego przemieszczenia ludności, oszczędzającego energię, zmniejszającego zanieczyszczenia, zniechęcającego do korzystania z samochodu. Również Nowa Karta Ateńska z 2003 r. podtrzymuje ochronę przestrzeni publicznej, rozwijając ideę miasta zrównoważonego.<sup>39</sup>

Powojenny kapitalizm zachodni, osiągający istotną poprawę ogólnej sytuacji mieszkaniowej, likwidujący statystyczny niedobór mieszkań w najbogatszych krajach gospodarki rynkowej, wpływa na notowane w statystyce w okresie 1960-2001 istotne zmniejszenie udziału lokali czynszowych w zasobie ogółem. Obniżenie występuje także w krajach Europy Zachodniej o stosunkowo wysokim udziale: Austrii – z 53 do 41%, Danii – z 48 do 45%, Francji – z 45 do 39%, Holandii – z 69 do 47%, Niemczech (poza b. NRD) – z 65 do 57%, Szwecji – z 54 do 39%, Zjednoczonym Królestwie – z 53 do 31%. W Stanach Zjednoczonych – z 38 do 34%. Skala czynszowego zasobu waha się obecnie w Europie Zachodniej od ponad 1 i 3 mln mieszkań w niewielkich: Danii i Holandii do 17 mln w Niemczech i 11 mln we Francji. W Stanach Zjednoczonych orientacyjne rozmiary zasobu czynszowego wynoszą blisko 40 mln mieszkań. Zmniejsza się społeczna dostępność mieszkań czynszowych. Udział mieszkań socjalnych w zasobie czynszowym wzrasta jednak w latach 1980-2001 w wielu państwach: z 18 do 24% w Belgii, z 35 do 43% w Danii, z 33 do 41% we Francji, z 58 do 76% w Holandii, we Włoszech z 13 do

---

<sup>39</sup> *Nowa Karta Ateńska 1998. Zasady planowania miast przyjęte przez Europejską Radę Urbanistów.* Warszawa, TUP „Biuletyn Informacyjny”, Numer Specjalny 1998, s. 5-26. Zob. *Nowa Karta Ateńska 2003. Wizje Europejskiej Rady Urbanistów w sprawie miast XXI wieku.* Opr. S. Wyganowski. „Urbanista” 2004 nr 1, s. 31-32.

25%.<sup>40</sup> Świadczy to – mimo presji na ograniczanie mieszkaniowego sektora publicznego – o trwałości najostrożniejszych społecznych wyzwań mieszkaniowych. Mechanizmy rynkowe prowadzą przy tym społeczne tanie budownictwo do opieki socjalnej sprzyjającej segregacji mieszkaniowej. Opieki unikanej przez ludność i podważającej ideę zamieszkiwania za czynsz jako szerszy projekt społeczny. Wybudowanie odpowiedniej liczby mieszkań nie wystarcza zatem do społecznej akceptacji form zamieszkiwania. Zapewnienie każdemu godziwego mieszkania ukazuje jako niezbędną publiczną służbę mieszkaniową.<sup>41</sup> Mieszkaniowa służba publiczna, oprócz dostarczania mieszkań najbardziej potrzebującym, dbać powinna o wyrównywanie wyjściowych warunków dostępu do mieszkania społecznego.

Nauki te są istotne dla Polski. Potwierdzają potrzebę państwowego szerokiego popierania budownictwa społecznego przez długie lata oraz konieczność uruchomienia budownictwa socjalnego, zaniechanego w zasadzie w latach transformacji systemowej. Po radykalnych przekształceniach własnościowych udział mieszkaniowego sektora publicznego w zasobie ogółem wynosi w Polsce około 22% (3 mln mieszkań) - jest porównywalny z istniejącym np. w Zjednoczonym Królestwie. Poziom ten oceniać trzeba jako niski, pamiętając o niewielkim w Polsce znaczeniu prywatnego zasobu czynszowego.

Trudne dzieje zasobu czynszowego w Polsce pokazują zmienność i elastyczność jego funkcji powiązanych z założeniami ustrojowymi a zarazem wrażliwość na zawirowania i zmiany w tej dziedzinie. Mieszkalnictwo czynszowe jest w Polsce najmniej zreformowanym segmentem gospodarki i polityki mieszkaniowej. Pilnymi praktycznymi wyzwaniami w tym zakresie są znane z doświadczeń zachodnich: etapowe wprowadzanie czynszu ekonomicznego refundowanego ubogim ze środków publicznych, zaprzestanie marginalizowania budownictwa i dostępności mieszkań czynszowych, rozszerzenie systemu dodatków mieszkaniowych oraz ograniczenie i uekonomicznienie prywatyzacji zasobu czynszowego a także zatrzymywanie uzyskiwanych w ten sposób dochodów w sektorze mieszkań czynszowych.<sup>42</sup> Podstawową wartością czynszowego zasobu mieszkaniowego, istotną dla Polski, pozostaje zdolność budownictwa społecznego do

---

<sup>40</sup> Obniżenie udziału jest najniższe w Danii – o 3 punkty (z 48 do 45 %) lecz dochodzi do 31 punktów w Hiszpanii (z 42 do 11%). Zob. *A Statistical Survey of the Housing Situation in the ECE Countries Around 1970*. New York, United Nations 1978. *Housing Statistics 2002*. London, Office of Deputy Prime Minister 2002. *Housing Statistics in the European Union 2002*. Belgium, CIRIEC, University of Liège 2003.

<sup>41</sup> J. P. Fitoussi, P. Rosanvallon: *Czas nowych nierówności*. Kraków, Znak 2000, s. 181.

<sup>42</sup> K. Gibb: *Trends and Change in Social Housing within the European Union*. (w:) *Social Housing in Europe*. Edited by M. Lux. Prague, Institute of Sociology, Academy of Sciences of the Czech Republic 2001, s. 5-16. T. Yasui: *Housing Finance in Transition Economies*. (w:) *Housing Finance in Transition Economies*. Paris, OECD 2002, s. 17-36 (recenzja: M. Cesarski, „Ekonomista“ 2004, nr 2, s. 293-297).

poprawy sytuacji mieszkaniowej najuboższych i niezamożnych grup ludności. Budownictwo takie zorientowane bardziej na potrzeby niż na popyt efektywny zapewnia tym grupom silniejszą pozycję w rynkowej grze interesów mieszkaniowych, daje szansę więzi społecznej a zarazem uelastycznia rynek pracy.

Przeciwstawne wartości i postawy stojące za prywatną własnością mieszkania i publicznymi usługami mieszkaniowymi, sposób ich – jak można sądzić – długotrwałego współistnienia oraz szczególne znaczenie budownictwa społecznego w krajach takich jak Polska, zadecydują o roli zasobu czynszowego w społeczeństwach XXI wieku.