

Czyje jest budownictwo społeczne? Przekształcenia własnościowe sektora mieszkań czynszowych

1. Przebrazenia sektora mieszkaniowego

Już do kanonu studiów miejskich należy przekonanie, że mieszkanie jest zwierciadłem istotnych procesów makrospołecznych danej epoki. Co więcej, zmieniające się ideologie posiadania mieszkania na własność są przedmiotem szczególnej uwagi badaczy (Kemeny 1981, Rohe i Stegman 1994, Shlay 2006, Ronald 2008). Procesy prywatyzacji sektora mieszkaniowego interesują – co oczywiste – socjologów badających miasto, ale są także wskaźnikiem innych zjawisk, kluczowych w dyskursie o okresie ostatnich 20 lat. Można zaryzykować tezę, że dyskusja o obliczu i skutkach przekształceń własnościowych stała się podstawą sporów o polską transformację. Co więcej, argumenty na rzecz zatrzymania prywatyzacji sektora mieszkaniowego przypominają argumenty przeciwko prywatyzacji gospodarki. Z tych właśnie powodów warto przyjrzeć się bliżej tendencjom do zmniejszania się sektora własności publicznej w krajowym mieszkalnictwie. Z jednej strony, wciąż występuje chęć władz gminnych do pozbywania się kosztochłonnych zasobów, z drugiej strony zaczynają się pojawiać głosy o potrzebie pozostawiania części sektora mieszkaniowego poza wolnym rynkiem. W sporze tym obecne są typowe dla doktryny liberalnej przeświadczenia, że tylko prywatny właściciel jest w stanie dbać o posiadane mienie, a posiadanie własnościowego mieszkania jest celem strategicznym polityki mieszkaniowej. Obecne są także konkurencyjne do nich przekonania o potrzebie ochrony najuboższych lokatorów przed kosztami, wspierane obawami przed podwyżkami czynszów, czy ponoszeniem wysokich nakładów na remonty. Przekształcenia własnościowe w sektorze mieszkań stają się zatem areną sporów ideologicznych, w których kluczowe pojęcia, takie jak własność, czy polityka społeczna, stają się ważną częścią dyskursów pro- i antyprywatyzacyjnych.

Kwestia mieszkaniowa – o czym wiemy już z choćby z prac Marksa i Engelsa – od zawsze była kwestią polityczną. Co więcej, wydaje się, że można zidentyfikować poglądy stron zaangażowanych w konflikt polityczny; o zapatrywaniach prawej i lewej strony sceny politycznej na kwestie własności mieszkań czytamy w artykule poświęconym prywatyzacji mieszkalnictwa:

jeśli prawica chętnie wspierała mieszkaniową własność, to lewica widziała w mieszkaniu przede wszystkim jego funkcję mieszkalną, którą w pełni realizować mogło mieszkanie czynszowe. Zmiana systemu gospodarczego w państwach Europy Wschodniej sprawiła, że w wielu z nich uznano, że prywatyzacja mieszkań czynszowych będzie wyraźnym aktem zerwania z dawnym systemem. Węgry, Litwa, Bułgaria, Estonia, Słowacja i Słowenia prawie w całości sprywatyzowały swoje zasoby mieszkaniowe. Mieszkań czynszowych zostało tam zaledwie po kilka procent (najmniej, bo tylko 4 proc., licząc zasoby mieszkań czynszowych w Estonii) (Serwis Mieszkaniowy.com).

Znamienne, że procesy przekształceń własnościowych w mieszkalnictwie, rozgrywające się w krajach Europy Środkowo-Wschodniej posiadają pewien wspólny rys. We wszystkich tych krajach do końca lat 80-tych udział własności prywatnej był znikomy. Przekształcenia sektora mieszkań będących poza udziałem własności prywatnej przedstawia poniższa tabela – z zestawienia wynika, że wśród krajów środkowoeuropejskich w Polsce proces ten dokonał się stosunkowo w najmniejszym zakresie (49,1% sprywatyzowanych mieszkań w okresie 1990-2000).

Tab. 1. Przekształcenia sektora mieszkań publicznych w Europie Środkowo-Wschodniej w latach 1990-2000

	Udział sektora mieszkań publicznych		mieszkania sprywatyzowane w okresie 1990-2000 (w %)
	1990	Po roku 2000	
Albania	35,5	1,0	97,2
Litwa	60,8	2,4	96,1
Rumunia	32,7	2,7	91,7
Serbia i Czarnogóra	22,2	2,8	87,4
Chorwacja	24,0	2,9	87,9
Bułgaria	6,6	3,0	54,5
Słowenia	31,0	3,0	90,3
Węgry	23,0	4,0	82,6
Armenia	52,5	4,0	92,4
Estonia	61,0	5,2	91,5
Mołdawia	21,0	5,5	73,8
Słowacja	27,7	6,5	76,5
Kazachstan	66,1	6,8	89,7
Łotwa	59,0	16,0	72,9
Polska	31,6	16,1	49,1
Republika Czeska	39,1	17,0	56,5
Ukraina	47,3	20,0	57,7
Federacja Rosyjska	67,0	29,0	56,7

Źródło: Hegedüs 2007

Powyższe zestawienie należy traktować wyłącznie w sposób uproszczony, choćby ze względu na skomplikowany charakter prawnych uregulowań własności publicznej i spółdzielczej. Złożoność prywatyzacyjnych przekształceń sektora publicznego w Polsce przedstawił między innymi M. Cesarski, porównując zasoby mieszkaniowe wg podmiotów będących właścicielami mieszkań w świetle dwóch spisów powszechnych – z 1988 i 2002 roku:

mieszkania zaliczane dziś do własności Skarbu Państwa należały w 1988 r. w znacznej części do zasobu zakładów pracy. (...) Własność gmin (komunalna) jest mało porównywalna z istniejącym w 1988 r. zasobem terenowych organów administracji państwowej, liczącym wówczas 2,1 mln mieszkań (20% zasobów ogółem). Ustanowienie gmin i mienia komunalnego umożliwiło zwrot znacznej części tych mieszkań dawnym właścicielom (lub ich spadkobiercom) (...). Własność spółdzielcza stanowi jedyną, w pełni porównywalną między wynikami obu spisów grupę zasobu mieszkaniowego. W latach 1989-2002 spółdzielczy zasób zwiększył się (...) z ok. 24% do 29% zasobu mieszkaniowego ogółem. (...) Po 2000 r. wystąpiło przy tym zjawisko wydzielania własności lokali mieszkalnych na rzecz osób fizycznych (...) Przyrost liczby mieszkań we władaniu osób fizycznych w okresie 1989-2002 wyniósł 28% i był trzykrotnie większy niż przyrost mieszkań ogółem (Cesarski 2003, 19).

Jak wynika z monitoringu przeprowadzonego przez Instytut Rozwoju Mieszkalnictwa, pod koniec 2007 roku ponad 59% (z ogólnej liczby 13 milionów) mieszkań należy do osób fizycznych (w miastach odsetek ten wyniósł ponad 42%). Wg autorów tego raportu, istotnym czynnikiem wzrostu udziału mieszkań własnościowych jest prywatyzacja mieszkań z zasobów spółdzielczych: na koniec 2007 r. w badanych przez IRM zasobach spółdzielczych około 73% spośród lokali mieszkalnych użytkowanych było na zasadach własnościowych, niecałe 18% na zasadach lokatorskich, a ponad 9% ogółu lokali mieszkalnych posiadało status odrębnej własności (Informacje o mieszkalnictwie, IRM 2008). Z kolei w świetle danych zebranych na podstawie tzw. bilansu zasobów mieszkaniowych za 2007 r., opracowanego na bazie wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań przeprowadzonego w 2002 45,6% wszystkich mieszkań stanowią te będące własnością spółdzielni mieszkaniowych; mieszkania w budynkach wspólnotowych - 33,3%; mieszkania komunalne - 16,8%, zakładowe - 2,3%, TBS-ów - 1,0 i Skarbu Państwa - 0,9% (Gospodarka mieszkaniowa w 2007 roku).

2. Instytucjonalna obrona własności publicznej i oddolne tendencje prywatyzacyjne w obszarze budownictwa społecznego

Ciekawym laboratorium sporów o własność prywatną w mieszkalnictwie jest obszar budownictwa społecznego¹. Idea zapewniania mieszkań z uwzględnieniem celów społecznych funkcjonuje w świecie w różnorodnych rozwiązaniach, zwykle uwzględniających status socjoekonomiczny odbiorców mieszkań. Budownictwo społeczne adresowane jest do tych segmentów struktury społecznej, które – z różnych powodów – posiadają ograniczony dostęp do mieszkań własnościowych. W różnych europejskich projektach mieszkalnictwa są to osoby o niskich dochodach, imigranci, osoby opuszczające zakłady karne czy placówki wychowawcze, bezdomni, tracący mieszkanie z przyczyn społecznych; definicje beneficjentów budownictwa społecznego są w różnych krajach odmienne, podobnie jak odmienne są rozwiązania sposobów finansowania, udziału partnerów prywatnych itd. W jednych krajach budownictwo społeczne (socjalne) jest adresowane wyłącznie do wąskiej grupy odbiorców wyodrębnionych na podstawie dochodów, innym razem brane są pod uwagę różne kryteria, na przykład wiek, stan cywilny przyszłych najemców itd. (Balchin 1996, Whitehead i Scanlon 2007). Mimo różnic w założeniach budownictwa socjalnego i sposobach ich aplikacji, można odnaleźć we współczesnych projektach cechy wspólne: w sferze celów, będzie to zapewnianie mieszkań dla osób o niższych dochodach, których nie stać na zdobycie samodzielnego mieszkania. W sferze środków będzie to czynszowy (tj. niewłasnościowy) charakter mieszkań oraz fakt, że budownictwo socjalne może mieć charakter publiczny (czy inaczej: społeczny), tj. taki, który wspierają instytucje o charakterze publicznym poprzez dotacje celowe, finansowanie całości lub części kredytów, dodatki mieszkaniowe, ulgi podatkowe. Debata nad tym, które z rozwiązań polityki mieszkaniowej wprowadzać w życie wykracza poza kwestie techniczne; spory na temat celów i środków budownictwa społecznego przekraczają granice merytorycznej dyskusji. Podobnie jak w sporach o kształt polityki społecznej polityki, także tutaj istotne są poglądy na temat roli władzy publicznej.

Idea budowy tanich mieszkań miała od początku swoich przeciwników. Zdaniem liberałów (m. in. A. Smith'a), budownictwo socjalne było ingerencją w delikatne mechanizmy

¹ W języku polskim pojawia się tutaj rozbieżność pomiędzy pojęciami *budownictwo społeczne* i *budownictwo socjalne*, nieobecna w angielskim terminie *social housing*. Sądzę, że za autorami raportu „Mieszkania socjalne w wybranych krajach europejskich i możliwości zastosowania wybranych rozwiązań w Polsce” (Instytut Rozwoju Miast) można przyjąć rozróżnienie następujące: *budownictwo socjalne* związane jest z systematyczną interwencją, zapewnieniem mieszkań dla osób najbardziej potrzebujących (tzw. lokali socjalnych). Natomiast termin *budownictwo społeczne* można utożsamiać z mieszkalnictwem dla osób o relatywnie wyższym statusie materialnym, bądź dla lokatorów o zróżnicowanych dochodach, co związane jest z realizacją celów stanowiących element polityki społecznej państwa.

rynkowej równowagi. Działania takie miały wg przeciwników państwa opiekuńczego czynić ludzi uzależnionymi od pomocy instytucjonalnej (Malpass i Murie 1994, 37). Wydaje się, że liberalny w swych założeniach brytyjski projekt „Right to Buy” był realizacją tych przekonań. W tej sytuacji, zrozumiałą staje się fakt powstawania pod szyldem politycznym organizacji zrzeszających lokatorów mieszkań czynszowych i często broniących ich przed wymuszoną prywatyzacją, takie jak brytyjska „Defend Council Housing”, niemiecka „MieterInnenverein Witten”, czy francuska „Confédération Nationale du Logement”. Wymienione organizacje, na polu polityki i publicystyki walczą o prawa najemców i o zachowanie znaczącego udziału sektora publicznego w mieszkalnictwie. Przedstawiane przez te organizacje argumenty ideologiczne przeplatają się z uzasadnieniami odnoszącymi się do sfery praktyki. Przegląd publikacji² poświęconych tym zagadnieniom, wskazuje na powtarzalność argumentacji, którą łącznie można określić jako „dyskurs antyprywatyzacyjny”. Poniżej przedstawiam krótki przegląd najważniejszych punktów tego dyskursu:

- mieszkanie jest istotną wartością, przynależną człowiekowi jako prawo do zamieszkania, często określone ustawą zasadniczą;
- najemcy mieszkań są traktowani przez właścicieli mieszkania jako zasób. Istotą tego argumentu jest sprzeciw wobec procesu sprzedaży mieszkań wraz z lokatorami i wobec restrykcyjnej polityki publicznych właścicieli, polegającej na odcinaniu mediów, wynajmowaniu mieszkań w systemie kontraktowym;
- zamieszkiwanie w sektorze mieszkalnictwa socjalnego nie prowadzi – wbrew argumentacji neoliberalnej – do uzależnienia od otrzymywanej pomocy;
- prywatyzacja odbywa się zwykle jako proces wymuszony, brak pytania lokatorów o zdanie jest ograniczeniem ich konstytucyjnych praw;
- prywatyzacja oznacza wyższe czynsze, konieczność ponoszenia kosztów remontów przez lokatorów, brak bezpieczeństwa i ciągłości zamieszkania mieszkania stanowiące zasób gminy pozwalają na prowadzenie długofalowej polityki mieszkaniowej na poziomie lokalnym;
- prywatyzacja w niektórych krajach (np. w Niemczech) oznacza, zdaniem przeciwników, wprowadzenie kapitału spekulacyjnego, zainteresowanego

² Korzystałem z materiałów organizacji zajmujących się obroną praw lokatorów (Österreichische Gesellschaft für Politikberatung und Politikentwicklung) oraz publikacji ze stron internetowych organizacji zajmujących się obroną lokatorów przed prywatyzacją: www.defendcouncilhousing.org.uk; www.variant.org.uk; base.d-ph.info/en/fiches/dph/fiche-dph-6930.html.

pomnażaniem własnych zysków, a nie interesem lokatorów, wykupującego mieszkania po zaniżonej cenie;

- w ujęciu radykalnym, tylko własność prywatna jest zainteresowana tworzeniem architektury zrównoważonego rozwoju, budownictwa ekologicznego, dostępnego w sensie projektowym i finansowym.

Interesujące, że argumenty z pola dyskursu antyprywatyzacyjnego wydają się nieobecne w odniesieniu do dyskusji toczącej się nad polskim modelem budownictwa społecznego, realizowanym przez TBS-y. Działalność Towarzystw Budownictwa Społecznego realizowana najczęściej jest poprzez: budowanie mieszkań (i ich eksploatację) dla lokatorów oraz poprzez zarządzanie mieniem komunalnym przekazany przez gminę. W nowobudowanych mieszkaniach Towarzystw Budownictwa Społecznego zamieszkują: 1) lokatorzy kierowani do nich przez gminę (udziałowca spółki): np. osoby przesiedlone z budynków komunalnych poddawanych rozbiórce lub renowacji, składające w urzędach gminy wnioski o przydział mieszkania komunalnego lub mieszkanie do remontu; 2) lokatorzy wpłacający wkład partycypacyjny, w wysokości do 30 % wartości lokalu (którego wysokość zależy od wartości odtworzeniowej wybudowanego metra kwadratowego). Z badań Instytutu Rozwoju Miast prowadzonych od momentu powołania do życia instytucji Towarzystw Budownictwa Społecznego wynika, że sektor ten dostępny jest głównie dla osób średnio zamożnych (Zaniewska 2005, 32).

Ważną cechą mieszkań w zasobach TBS są stosunki własnościowe – lokale są wynajmowane, co oznacza, że nie mogą zostać przejęte na własność, także po spłaceniu kredytu w czynszu, nie można wynajmowanego mieszkania sprzedać dowolnie na wolnym rynku ani je wykupić. Członkowie rodziny lub inne osoby bliskie mają natomiast możliwość wejścia w stosunek najmu po śmierci najemcy, po spełnieniu warunków określonych w ustawie. Mimo istniejących ograniczeń, coraz powszechniejsze staje się „oddolne urynkowanie” mieszkań z zasobów budownictwa społecznego. Jak wynika z artykułów analityków rynku mieszkaniowego, lokatorzy TBS-ów stosują praktykę „odstępnego”, polegającą na tym, że za umówioną kwotę odstępuje się umowę najmu osobie trzeciej. Jak pisze Adam Makosz (2009) w artykule w *Gazecie Prawnej*, „osoba, która zawarła z Towarzystwem umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, rezygnuje z oczekiwania na zawarcie umowy najmu bądź wypowiada umowę najmu i odstępuje swoje miejsce osobie trzeciej (...). Za odstąpienie lokalu osoba trzecia uiszcza na rzecz poprzedniego najemcy określoną między stronami kwotę”. Tym samym, mieszkania czynszowe wymieniane są pomiędzy najemcami z pominięciem oficjalnej kolejki osób oczekujących na lokal. W dalszym ciągu jednak nowi najemcy,

k którzy nabyli prawo najmu w systemie „odstępnego” podlegają wymogom minimalnych dochodów, stawianych przez TBS-y. Cały proceder przypomina praktykę odstępowanie działek rekreacyjnych z zasobów Rodzinych Ogrodów Działkowych w Polsce, które – mimo że nie stanowią prywatnej własności ich użytkowników - stają się przedmiotem prywatnego obrotu i nierzadko zysku (Kowalewski 2007).

W tym świetle niezwykle ciekawe stają się opinie lokatorów TBS-ów dotyczące statusu własnościowego ich mieszkań. W badaniach kwestionariuszowych zrealizowanych przez autora w 2004 roku, w dwóch szczecińskich TBS-ach³ respondenci odpowiadali m. in. na pytanie: *Jakie znaczenie ma dla Pana/Pani posiadanie tytułu własności do mieszkania?* Uzyskano następujące odpowiedzi: bardzo małe – 9,7%; małe – 11,6%; ani duże ani małe – 20,6%; duże – 37,7%; bardzo duże – 20,3%. W wyniku przeprowadzonych analiz stwierdzono, że brak prawa pełnej własności do lokalu oraz stosunkowo rzadkie poczucie bycia właścicielem nie zmienia wartości, jaką jest własność mieszkania. Łącznie 52,6%⁴ badanych czuło się właścicielami zajmowanego przez siebie mieszkania, a blisko $\frac{3}{4}$ respondentów deklarowało, że gdyby istniała taka możliwość, to starałoby się o wykupienie mieszkania (np. odkładając na ten cel pieniądze). Dla ponad 20% badanych posiadanie tytułu własności nie ma większego znaczenia, co wskazywać może z kolei na traktowanie mieszkania jako wartości użytkowej, w większym stopniu niż symbolicznej. Własność lokalu była dla połowy badanych lokatorów rozumiana jako prawo do zamieszkania w nim i posiadanie lokalu (rzeczywiste zamieszkiwanie w nim i użytkowanie). 39,9% (również po zsumowaniu odpowiedzi) jest przeciwnego zdania i nie czuje się właścicielami mieszkania – poczucie braku własności wynika najprawdopodobniej ze świadomości ograniczeń dysponowania lokalem. Można zatem powiedzieć, że uzyskane w systemie budownictwa społecznego mieszkanie staje się wartością, o czym świadczy fakt, że w badanej próbie nie pojawiły się osoby wskazujące brak zalet zajmowanych lokali, a wyliczanie wad miało często charakter instrumentalny. Wspólne oceny mieszkań wynikają z rzeczywistej, niskiej jakości wykonania (wymuszonej ograniczonymi kosztami budowy metra kwadratowego) a także ze sposobów przedstawiania swojej sytuacji przed właścicielem nieruchomości. Co istotne, mieszkańcy w wywiadach wskazywali na swoje oczekiwanie dotyczące zmian w ustawie regulującej działalność TBS-ów, gwarantujące wykup mieszkań na własność. Przyszłość pokaże, czy te oddolne tendencje prywatyzacyjne doprowadzą do przekształceń modelu budownictwa społecznego w Polsce.

³ Badani byli najemcy nowobudowanych przez TBS-y mieszkań w 10 szczecińskich lokalizacjach, próba losowo-warstwowa, N=312

⁴ Po zsumowaniu odpowiedzi „zdecydowanie tak” (17,5%) i „raczej tak” (35,1%).

3. Zamiast zakończenia – wytwarzanie przestrzeni a polityka własności

Socjologia miasta uważnie przygląda się rynkowi nieruchomości i mieszkalnictwu, traktując je jako pola manifestowania się nierówności społecznych (Gottdiener i Hutchison 2000). W takim ujęciu, pobieranie zysków z handlu i wynajmu nieruchomości stanowią główną siłę wytwarzania przestrzeni miasta kapitalistycznego (Lefebvre 1974, Jałowiecki 1988). Prywatyzacja mieszkań, traktowana jako wyłączenie z pola własności publicznej jest tym zabiegiem, który powoduje zwiększanie zasobów decydujących o posiadanej pozycji w świecie, w którym „znaczą tyle, ile posiadają”. Co istotne, zasoby mieszkaniowe, będące własnością publiczną, mogą także podlegać wolnorynkowemu obrotowi, jak ma to miejsce w opisanym wyżej przykładzie handlu mieszkaniami z zasobów TBS. Podział prywatne/publiczne wydaje się zatem coraz mniej oczywisty, nie tylko w odniesieniu do przestrzeni miasta, ale także do substancji mieszkaniowej.

Wg D. Harvey'a, grupy w mieście o różnych interesach posiadają różny udział w dostępie do przestrzeni, która podlega bezustannej restrukturyzacji (Harvey 1982). Jeśli zatem, w polityce miejskiej i w przestrzeni miasta istotnym elementem staje się budownictwo socjalne, to można zadać pytanie, czy zaspokajają one potrzeby biedniejszych mieszkańców miast, czy jest realizacją grup interesu (np. inwestorów prywatnych czy producentów materiałów budowlanych). W państwie, które za cel stawia sobie zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób o niższych dochodach, pojawiać się będą struktury społeczno-przestrzenne będące projekcją takiej państwowej interwencji; zwrócenie uwagi na istniejące nierówności oraz na interwencjonizm państwa, stanowi sedno analizy problemów miejskich spod znaku *New Urban Sociology*. Nurt neokonserwatywny z kolei (Frysztacki 1990) wskazywał na konieczność porzucenia państwowej interwencji w zakresie planowania i dotowania sektora mieszkaniowego oraz pozostawienie miasta wolnemu rynkowi. Postulaty rewizyjnej socjologii miasta zostają przez neokonserwatystów odrzucone jako prowadzące do pogłębiania różnic społecznych. Ich zdaniem, tylko wolna konkurencja i ochrona własności prywatnej mogą przyczynić się do likwidacji społecznych i przestrzennych dystansów. Na gruncie socjologii miasta pojawia się więc dyskusja, której wymiary można scharakteryzować jako opozycje: kapitalizm-socjalizm, liberalizm-etatyzm, państwo opiekuńcze-państwo liberalne ekonomiczne; jak widać, klasyczne wyzwania filozofii społecznej i ekonomii przenikają także do socjologii miasta.

Bibliografia:

- Balchin P. 1996. *Housing Policy in Europe*. London: Routledge.
- Cesarski M. 2002. Mieszaniowy sektor publiczny w Polsce – Narodowy Spis Powszechny 2002. *Polityka Społeczna* 11-12: 18-22.
- Frysztański K. 1990. Rozwój i właściwości „nowych” socjologii miasta. W: *Współczesne tendencje w socjologii empirycznej*, red. K. Frysztański. 47-63. Kraków: Wyd. UJ.
- Główny Urząd Statystyczny. „Gospodarka mieszkaniowa w 2007 roku”. GUS 2008. http://www.stat.gov.pl/cps/rde/xbcr/gus/PUBL_Gospodarka_mieszkaniowa_w_2007_notatka_sygnalna.pdf (data dostępu: 15 czerwca 2009).
- Gottdiener M. i R. Hutchison. 2000. *The New Urban Sociology*. New York: McGraw-Hill.
- Harvey D. 1982. *The Limits to Capital*. Oxford: Blackwell.
- Hegedüs J. 2007. Social Housing in Transition Countries. W: *Social Housing in Europe*, red. Ch. Whitehead i K. Scanlon. 165-178. London: London School of Economics and Political Science.
- Raport Mieszkania socjalne w wybranych krajach europejskich i możliwości zastosowania wybranych rozwiązań w Polsce*. 2003. Instytut Rozwoju Miast w Krakowie, Zakład Mieszkalnictwa w Warszawie, wrzesień.
- http://www.mi.gov.pl/prezentacje/jednostki_dokumenty/113/mieszkania_socjalne_w_europie.pdf (data dostępu: 10 kwietnia 2005).
- Informacje o mieszkalnictwie - wyniki monitoringu za 2007 r.* 2008. Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2008. <http://www.mi.gov.pl/2-48203f1e24e2f-1790054.htm> (data dostępu: 15 czerwca 2009).
- Jałowicki B. 1988. *Społeczne wytwarzanie przestrzeni*. Warszawa: Książka i Wiedza.
- Kemeny J. 1981. *The Myth of Home-ownership. Private versus Public Choices in Housing Tenure*. London: Routledge & Kegan Paul.
- Kowalewski M. 2007. Miejsce użytkowników i mieszkańców ogrodów działkowych w grze o miasto. W: *Przemiany przestrzenne w dużych miastach Polski i Europy Środkowo-Wschodniej*, red. M. Malikowski i S. Solecki. 385-394. Kraków: Nomos.
- Lefebvre H. 1974. *La production de l'espace*. Paris: Anthropos.
- Malpass P. i A. Murie. 1993, *Housing Policy and Practice*. London: Macmillan.
- Makosz A. 2009. Rozszerza się nielegalny handel lokalami TBS-ów. *Gazeta Prawna*, 5 stycznia, 2009. http://prawo.gazetaprawna.pl/artykuly/103500,rozszerza_sie_nielegalny_handel_lokalami_tbs_ow.html (data dostępu 15 czerwca 2009).
- Rohe W. M. i M. A. Stegman. 1994. The Impact of Homeownership on the Social and Political Involvement of Low-income People. *Urban Affairs Quarterly* 30(1): 152-172.
- Ronald R. 2008. *The Ideology of Home Ownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. London: Palgrave-Macmillan.

- Serwis Mieszkaniowy.com. "Mieszkanie czynszowe czy własne?". http://www.mieszkaniowy.com/mieszkanie_czynszowe_czy_wlasnenieruchomosci1584.html (data dostępu: 15 czerwca 2009).
- Shlay A. B. 2006. Low-income Homeownership: American Dream or Delusion? *Urban Studies* 43 (3): 511-531.
- Whitehead Ch. i K. Scanlon, red. 2007. *Social Housing in Europe*. London: London School of Economics and Political Science.
- Zaniewska H., red. 2005. *Mieszkania dla ubogich w zrównoważonym rozwoju miast. Społeczna, integracyjna i urbanistyczna polityka mieszkalnictwa. Stan i kierunki działań*. Kraków: Instytut Rozwoju Miast.