

Maciej Cesarski

Fikcje rynku mieszkaniowego a prawo do miasta, (w:) Współczesny matrix? Fikcja w życiu gospodarczym, politycznym i społecznym, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2015, s. 261–277.

1. Wprowadzenie – uzasadnienie i zakres podjętego tematu

Fabula fantastyczno-naukowego filmu *Matrix* z 1999 r.¹ współgra, jak się wydaje, ze stwierdzeniem, że w wymiarze społeczno-gospodarczym współczesny „matrix” sprowadzić można do generalnej iluzji neoliberalizmu sięgającej także niektórymi wątkami świata z powieści *Rok 1984* Georga Orwella. W iluzji tej fikcje rynku mieszkaniowego rozciągające się na szerszą przestrzeń zamieszkaną odgrywają – jak zobaczymy – bardzo istotną, lecz mało docenianą rolę.

Politycy sprawujący władzę w wyniku demokratycznego wyboru przez ludność przyzwyczajaną do przeciętnie wysokiej konsumpcji oraz sympatyzujący przedstawiciele nauk społecznych zyskujący wsparcie w kręgach biznesowych i znacznej części klasy średniej wymyślili w latach 60. XX w. w celu naprawy kapitalizmu neoliberalny świat. Teoria neoliberalna symulująca świat idealny będąca reakcją na keynesizm,² zaczęła być testowana na świecie współczesnym. Testowanie zachodziło za pomocą głównych sił oraz narzędzi w postaci właścicieli i menadżerów kapitału, związanej z nimi finansjery i innych podmiotów grających na mechanizmach rynku. Poza powrotem do neoklasycznej tezy o samoregulującym się rynku towarów, neoliberalizm rozszerzył takie przeświadczenie także rynki kapitałowe. Stało się tak pod wpływem znacznego osłabienia powojennej społecznie zorientowanej gospodarki rynkowej stanowiącej z kolei odpowiedź na niepowodzenia przedwojennego kapitalizmu i geopolityczne skutki wojny. Społecznie nachylona gospodarka rynkowa osiągnęła najwyższe stadium w urzeczywistnianiu do lat 70. koncepcji państwa opiekuńczego (państwa dobrobytu). Państwo opiekuńcze przekształca jednak tylko – co zaważył już na początku lat 60. Jürgen Habermas – liberalne prawa podstawowe w socjalne prawa uczestnictwa.³

¹ *Matrix* – pierwszy z trzech filmów z gatunku *science fiction* (dwa kolejne: *Matrix Reaktywacja* i *Matrix Rewolucje* z 2003 r.), scenariusz oraz reżyseria Larry Wachow i Andy Wachow, wytwórnia Warner Bros. Pictures, Australia, Stany Zjednoczone.

² Teoria ta zapoczątkowana została zwłaszcza pracami Milтона Friedman’a, Friedricha Hayek’a, Franka Knight’a i George Stigler’a.

³ J. Habermas, *Strukturwandel der Öffentlichkeit. Untersuchungen zu einer Kategorie der bürgerlichen Gesellschaft*, Suhrkamp, 1962 Frankfurt a. M., Wydanie przywołane: J. Habermas, *Strukturalne przeobrażenia sfery publicznej*, Wydawnictwo Naukowe, PWN, Warszawa 2008, s. 399–418.

Zanikanie od lat 70. państwa opiekuńczego uznać można za pierwszy poważny sygnał niezdolności kapitalizmu napędzanego wzrostem ekonomicznym w myśl reguł rynku w osiągnięciu społecznych celów rozwoju gospodarczego w deklarowanym przezeń powszechnym, ogólnospołecznym wymiarze. Międzywojenny kapitalizm korzystający ze zdobywanej wiekami przez czołowe państwa świata zachodniego renty cywilizacyjnej nie stawia sobie takich celów, a Wielki Kryzys (podobnie jak wcześniejszy istotny spadek produkcji w latach 1873-1896) informuje o czymś innym – raczej o wewnętrznych sprzecznościach sfery finansowo-ekonomicznej kapitalizmu opartego na wolnej przedsiębiorczości, ewoluującego dopiero w kierunku liberalno-demokratycznym. Właśnie w czasie wydawałoby się apogeum państwa opiekuńczego, wraz z pojawieniem się trudności gospodarczych następuje przede wszystkim we Francji, a także w innych państwach „rewolucja roku 1968” pod dwoma głównymi hasłami zmian tradycjonalistycznego społeczeństwa w obywatelskie oraz sprzeciwu imperializmowi.⁴ „Rewolucja roku 1968” poprzedzona jest o siedem lat bodaj najistotniejszą pracą Jane Jacobs krytykującą urbanistyczną rzeczywistość miejską z przełomu lat 50. i 60. Jane Jacobs nie oszczędza modernizmu (w wersji amerykańskiej), tj. nie jego nieprzemijającej idei planowania miasta, lecz błędów modernizmu w praktyce planowania i rozwoju miast prowadzących do naruszania oryginalnej tkanki miasta i degradacji lokalnych społeczności.⁵ Swoją krytyką Jane Jacobs wpisuje się zarazem w trwanie modernizmu – sięgającego całej nowoczesnej cywilizacji przemysłowej po obecną jego formę zwaną postmodernizmem – jako sumarycznej nowoczesności przejawiającej się u Zygmunta Baumana jako „płynna nowoczesność”.⁶

Tuż przed „rewolucją roku 1968” Henri Lefebvre wprowadza pojęcie „prawo do miasta” proponując analityczną naukę o mieście wspartą urbanistyką łączącą tradycyjną praktykę kształtowania zamieszkiwania człowieka z ogólną teorią miejskich czasoprzestrzeni w wynikającą z tego praktykę nowego typu. Lefebvrowski projekt reformy miejskiej kwestionuje struktury zastanego społeczeństwa, w tym relacje jednostek ludzkich oraz inne związane z przymusem państwowym i jego instytucjami. Polityczny program reformy miejskiej opartej na badaniach rzeczywistości ma nie ograniczać się do reformizmu. Naukę o mieście uzupełnić mają zaawansowane projekty

⁴ *Rewolucje 1968*, red. D. Fedor, Zachęta Narodowa Galeria Sztuki, Agora S.A., Warszawa 2008, passim.

⁵ Oryginał: J. Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities* Random House, New York 1961, Wydanie przywołane: J. Jacobs, *Śmierć i życie wielkich amerykańskich miast*, Centrum Architektury, Warszawa, 2014 passim.

⁶ Z. Bauman, *Płynna nowoczesność*, Wydawnictwo Literackie, Kraków 2006, s. 5 i dalsze.

urbanistyczne bez względu na aktualnie możliwości realizacji, a więc także utopijne. Rozumienie prawa do miasta aspiruje do tworzenia integralnej teorii miasta i społeczeństwa miejskiego opartej na osiągnięciach nauki i sztuki. Klasa robotnicza utożsamiana – szerzej niż u Karola Marksa – z wszystkimi (nie tylko fabrycznymi) robotnikami miejskim, skupia w tym radykalnym ujęciu interesy społeczeństwa zamieszkującego.⁷ Nieco później Manuel Castells demaskuje ideologię *status quo* w socjologicznych badaniach problematyki miejskiej w pracy,⁸ której tytuł nieprzypadkowo nawiązuje do tekstu Fryderyka Engelsa poświęconego jaskrawej niesprawiedliwości mieszkaniowej z drugiej połowy XIX w.⁹ Praca ta zwiera między innymi polemikę z poglądami Henri Lefebvrea, jednak nośność pojęcia „prawo do miasta” pozostaje poza przedmiotem tej polemiki.¹⁰

„Rewolucja roku 1968” zostaje szybko skanalizowana – wbrew powodom wybuchu – w narastający, lecz coraz bardziej wybiórczy konsumpcjonizm głównie klasy średniej. Konsumpcjonizm przesłania niesprawiedliwości akumulacji kapitału i zawłaszczanie przez jego posiadaczy i zarządców przestrzeni zamieszkiwania, w tym głównie zamieszkaną, a zwłaszcza przestrzeni miejskiej. Nie zapobiega ponadto rosnącemu rozwarstwieniu społeczeństw obejmującemu także dostęp do regulowanej przez rynek konsumpcji. Proces rozwarstwienia przebiega mimo rozszerzenia się wpływów neoliberalizmu materializującego się w instytucji demokratycznego państwa prawa aprobującego programowo pluralizm polityczny, organizacje pozarządowe, ruchy ekologiczne itp. Jednak główne siły oraz narzędzia testowania teorii neoliberalnej wyzwala ją – jak sztuczna inteligencja i uosabiają ją maszyny w filmie *Matrix* – spod kontroli społecznej. Zwracają się ponadto przeciwko twórcom neoliberalnego świata, lecz nie tylko i nie przede wszystkim. Rynek jako źródło swego trwania i ekspansji wybiera bowiem – co dzieje się najmniej od rewolucji przemysłowej – szerokie rzesze społeczne. Rynekowa konkurencja i rywalizacja społeczno-gospodarcza powodują, że ludność pracownicza wytwarza wydajnie nadwyżkę ekonomiczną, której niemała część przechwytywana jest przez główne siły testowania teorii neoliberalnej na

⁷ Oryginał: H. Lefebvre, *Le droit à la ville*, Paris, Éditions Anthropos, 1968; Tekst przywołany: H. Lefebvre, *Prawo do miasta*, tłum. E. Majewska, współp Ł. Stanek „Praktyka Teoretyczna” nr 5/2012 s. 183–199.

⁸ Oryginał: M. Castells, *La Question urbaine*, Librairie François Maspero, Paris, 1972, Wydanie przywołane: M. Castells, *Kwestia miejska*, PWE, Warszawa 1982, *passim*.

⁹ F. Engels, *W kwestii mieszkaniowej*, (w:) K. Marks, F. Engels, *Dzieła Wybrane*, t. 3, Warszawa 1982, s. 5–86; B. Jałowicki, *Przedmowa* (w:) M. Castells, *Kwestia miejska...* op.cit., s. 5.

¹⁰ M. Castells, *Kwestia miejska...* op.cit., s. 92–102.

świecie współczesnym. Dla sił tych ludzie wyzwoleni, bezpośrednio niepołączeni z współczesnym neoliberalnym światem, łamiący jego reguły, nie generujący zysków i wartości dodanej, a zwłaszcza uwalniający innych szkodzą systemowi. Szkodzących likwiduje się politycznie poprzez odsunięcie od władzy, intelektualnie w formie wszelkiego ostracyzmu lub nawet (jak w *Matrix*) fizycznie, gdy zagrażają zanadto trwaniu systemu. Zasady likwidowania osób i grup szkodzących są jednakowoż ograniczone mechanicznymi (jak w *Matrix*) regułami neoliberalnego świata, dlatego ludzie wyzwoleni mają szanse unikać unicestwienia.

Ludność pracownicza podporządkowana jest władzy państwa pełnionej – co przewidział w powieści z 1949 r. po zetknięciu się ze stalinizmem Georg Orwell – przez funkcjonariuszy rządzących partii. Funkcjonariuszy interesuje tylko władza i *status quo* układu sił politycznych. Naruszający prawo czołowi funkcjonariusze mają pokazowe procesy sądowe w celu zastraszenia innych. Szeregowi członkowie partii (imitowani współcześnie przez klasę średnią, a zwłaszcza jej lepiej sytuowaną część) kontrolowani przez funkcjonariuszy są zwykle urzędnikami niższego szczebla, a także zajmują się tworzeniem poddanych cenzurze (obecnie autocenzurze) popularnych, poprawnych ideologicznie szeroko rozumianych dóbr i usług dla ludności pracowniczej. Miłość, lojalność, przyjaźń są – jak wskazuje Georg Orwell – zabronione dla funkcjonariuszy i członków partii uwikłanych – także dziś – w walkę polityczną. Ludność pracownicza niestwarzająca zagrożenia dla rządzących ma – co znamienne dla obecnego kapitalizmu – znaczną wolność osobistą. Mieszka jednak w osobnych dzielnicach (wizja istniejącej rynkowej segregacji mieszkaniowo-przestrzennej), w których jej śledzenie jest znikome. Ludność pracownicza jest bowiem nieświadoma społecznie.¹¹ Również u Georga Orwella jednostki mogące zorganizować ludność pracowniczą w znaczącą siłę społeczno-polityczną są eliminowane. Georg Orwell nie przewidział jednak w swym przyszłym społeczeństwie cech pozytywnych charakteryzujących liberalne państwo opiekuńcze i neoliberalne państwo prawa – wolności słowa i informacji o świecie zewnętrznym oraz społecznego (nie zaś ekonomicznego) dostępu ludności pracowniczej do dóbr wyższego rzędu oraz formalnej równości wobec prawa.

Orwellowskie zmechanizowanie społeczeństwa łatwo zatem przenosi się w szeregu aspektach na współczesny neoliberalny świat. Świat z powieści *Rok 1984* jest

¹¹ Oryginał: G. Orwell, *Nineteen Eighty-Four*, Secker & Warburg, London 1949. Wydanie przywołane: G. Orwell, *Rok 1984*, PiW, Warszawa 1988, s. 5 i dalsze.

ponadto podzielony między walczące supermocarstwa jak parafrazowany w filmie *Matrix* współczesny neoliberalny świat. Świat, w którym – jak teraz – mniejsze narody poświęcane są dla globalnej rywalizacji mocarstw zwłaszcza w sytuacji społeczno-gospodarczego kryzysu trwającego od 2008 r. Kryzys ten jest drugim, znacznie poważniejszym – niż zanikanie państwa opiekuńczego – sygnałem wskazującym upadanie istoty kapitalizmu. Stanowi bardzo mocny, nieznanym przedtem dowód uwolnienia się od kontroli i odpowiedzialności społecznej sił i narzędzi testowania teorii neoliberalnej na współczesnym świecie. Uwolnienie takie materializuje się, jest najbardziej widoczne w efektach neoliberalnej polityki rozwoju przestrzeni zamieszkiwania. Przestrzeń ta rozciąga się od bezpośrednio przypisanej człowiekowi mikroprzestrzeni mieszkań do potencjalnych naukowo przewidywalnych granic osadnictwa zakreślanych przestrzenią kuli ziemskiej.¹²

We współczesnym neoliberalnym świecie rynek decyduje o standardach zamieszkiwania, w tym osadnictwa. Rynek mieszkaniowy jest zatem przyczyną tych standardów, tak jak mieszkanie jest elementem wiodącym w zakresie rozwoju, skali występowania i rozmieszczenia pozostałych składników infrastruktury osadniczej oraz jej zasięgu przestrzenno-funkcjonalnego.¹³ Rynek mieszkaniowy waży także istotnie na kształtowaniu się struktury osadnictwa.¹⁴ Istotne aspekty współczesnego „matrix” w życiu społeczno-gospodarczym ilustrowane są więc dobrze przez fikcje rynku mieszkaniowego objawiające się w przestrzeni zamieszkiwania, w tym przestrzeni zamieszkałej, a zwłaszcza przestrzeni miejskiej, czyli głównie w miastach. Rynek mieszkaniowy doprowadził w kilku lub kilkunastu rozwiniętych państwach kapitalizmu

¹² M. Cesarski, *Polityka mieszkaniowa w Polsce w pracach naukowych 1918-2010. Dokonania i wpływ polskiej szkoły badań*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2013, s. 9–13.

¹³ A. Andrzejewski, *Infrastruktura społeczna, jej rola i miejsce w układzie osadniczym*, (w:) *Gospodarka komunalna i mieszkaniowa i jej rola w społeczno-ekonomicznym rozwoju kraju*, SGPiS „Monografie i Opracowania”, nr 30. Warszawa 1974, s. 138–150; A. Andrzejewski, *Związki infrastruktury społecznej z rozmieszczeniem mieszkalnictwa oraz infrastruktury osadniczej*, (w:) *Kształtowanie infrastruktury społecznej w Polsce w latach 1971-1980 oraz uwarunkowania i przesłanki jej rozwoju w latach 1981-1985*, KPPiPS PAN, INP UG, Gdańsk 1979, s. 25–38; M. Cesarski, *Inwestycje w dziedzinie infrastruktury osadniczej w Polsce w latach 1950-1984*, KPZK PAN, „Biuletyn”, z. 133. PWN, Warszawa 1987, s. 21–52; M. Cesarski, *Rozwój infrastruktury osadniczej w Polsce w latach 1990-2005 – miary nakładów*, „Studia i Prace” Kolegium Ekonomiczno-Społecznego”, SGH, Warszawa 2008, z. 15, s. 495–517; M. Cesarski, *Od funkcjonalnego mieszkania ku zrównoważonej przestrzeni zamieszkiwania – rola infrastruktury osadniczej*, „Studia i Prace KES” 2012, nr 2 (10), s. 125–149.

¹⁴ W ramach struktury osadnictwa istnieją inne – poza stwarzanymi przez infrastrukturę osadniczą obejmującą instytucje, a więc także działających tam ludzi – miejsca pracy i aktywności społecznej (przedsiębiorstwa, instytucje itp.). Struktura osadnictwa powinna przy tym znajdować się w odpowiednich relacjach funkcjonalno-przestrzennych i społecznych z infrastrukturą osadniczą. Zob. M. Cesarski, *Polityka mieszkaniowa w Polsce...*, op. cit.

do znacznej podaży mieszkań i wysokiego statystycznego stopnia zaspokajania potrzeb mieszkaniowo-osadniczych na tle innych gospodarek świata. Rynek ten generuje jednak marnotrawny w aspekcie społecznym i przyrodniczym (środowiskowym) rozwój osadnictwa i całej przestrzeni zamieszkiwania.

W przedkładanym opracowaniu przyjmuje się, że generalna fikcja działania rynku mieszkaniowego polega na pozornej obfitości w wymiarze społecznym zaspokajania potrzeb mieszkaniowych i innych osadniczych szkodzącej na dodatek środowisku naturalnemu. Podbudowujące to stwierdzenie rozpatrywane fikcyjne efekty mechanizmów rynku mieszkaniowego są charakterystyczne dla neoliberalnej polityki miejskiej. Wiązą się z mającymi szereg wspólnych płaszczyzn działaniami i procesami w przestrzeni miejskiej, głównie z suburbanizacją, rewitalizacją i gentryfikacją. Mają w szczególności związek ze zjawiskiem osiedli grodzonych (strzeżonych). Fikcyjnym efektem rynku mieszkaniowego tak istotnym w aspekcie obecnego głębokiego światowego kryzysu społeczno-gospodarczego jest również z pozoru i w sumie krótkotrwałe bogacenie się uboższej ludności zachęcanej spekulacyjnymi kredytami do zakupu domów na własność wraz z ułudą dostępu do przestrzeni o wysokich walorach przyrodniczo-ekologicznych. Równoczesne istnienie lokali niezamieszkanym nadających się do zasiedlenia w sytuacji niekiedy chronicznej bezdomności, deficytu tanich mieszkań dostępnych dla słabiej sytuowanych i ubogich gospodarstw domowych itp. to również przejaw pozornej społecznej obfitości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych poprzez mechanizmy rynku. Fikcyjnych efektów rynku mieszkaniowego się nie należy przy tym mylić z opisywaną od lat w literaturze ekonomicznej zawodnością rynku łączącą się z problematyką efektów zewnętrznych, dóbr publicznych, niepewnością zachowań mikroprzedsiębiorstw gospodarczych, dysproporcją w dostępie do informacji i innymi.¹⁵ Dopiero bowiem fikcje rynku mieszkaniowego ilustrują dobrze preradzanie się prawa do miasta w to co David Harvey nazwał w książce z 2012 r. buntem miast.¹⁶

¹⁵ Stephen C. R. Munday, *Markets and market Failure*, Heinemann, United Kingdom 2000, s. 3–61.

¹⁶Oryginał: D. Harvey, *Rebel cities. From the right to the city to the urban revolution*, Verso, London, New York 2012; Wydanie przywołane: D. Harvey, *Bunt miast. Prawo do miast i miejska rewolucja*, Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2012, s. 161–207.

2. Prawo do miasta, rynek mieszkaniowy i bunt miast

Wraz z narastającym kryzysem wcześniejsze polemiki z nauką twórczością Henri Lefebvre'a, związaną z prawem do miasta tracą na znaczeniu.¹⁷ Doceniany jest bardziej jego pionierski wkład w możliwości przekształcania codziennego życia społecznego. Ponosi się tu ostatnio zwłaszcza istotny aspekt prawa do miasta pozwalającego myśleć i działać w sposób inny od oddziaływania sił ujednocających przestrzeń miasta przemysłowego i tzw. poprzemysłowego. W sposób polegający na angażowaniu się obywateli na własnych warunkach w zarządzanie wytwarzaniem przestrzeni miejskiej dla osiągnięcia swoich celów.¹⁸

Pojęcie „prawa do miasta” określa obszar związków różnych oddolnych najpierw zachodnich ruchów społecznych, w tym mieszkaniowych, skupionych wokół poszukiwań polityki rozwoju miast po fiasku lub osłabieniu wielu funkcji państwa opiekuńczego. W kontekście tym David Harvey opisuje już na początku lat 70. ujemne dla dochodów realnych ludności pracowniczej redystrybucyjne oddziaływanie rynku na rozmieszczenie mieszkań i miejsc pracy. Spostrzega miasto jako kształtowane przez wąski krąg finansistów, bankierów, deweloperów – a nie przez ludność pracowniczą faktycznie je tworzącą.¹⁹ W książce z 2010 r. wskazuje, że ekspansja kredytowa sprzed 2008 r. stanowiła próbę przyśpieszenia wzrostu ekonomicznego stopowanego od lat 70. obniżaniem płac realnych ludności pracowniczej jako rzekomym środkiem nakręcania koniunktury.²⁰ Pomimo dominującego modelu neoliberalnego, Krzysztof Nawratek jeszcze przed 2008 r. dostrzega na tym tle żywotność i realność idei socjalistycznych w miastach.²¹ Dzisiejszy kapitalizm potwierdza nośność Lefebvrowskiej kwestii prawa do miasta. Co więcej, rodzi otwarty bunt miast polegający na zmierzaniu do odzyskiwania przestrzeni miejskiej przez ruchy antykapitalistyczne oraz groźbę rewolucji miejskiej o znacznie głębszym i radykalniejszym podłożu społecznym niż w 1968 r. Kapitalizm po 2008 r. nie jest bowiem zdolny do próby przynajmniej okresowego przeciwdziałania potencjalnemu wybuchowi społecznemu w jedyny znany i dostępny mu sposób za cenę zwiększenia konsumpcjonizmu. Nie potrafi nawet zaspokajać – jako w sumie produktu

¹⁷Zob. np. M. Purcell, *Excavating Lefebvre: The right to the city and its urban politics of the inhabitant*, „GeoJournal” 2002 nr 58, s. 99–108.

¹⁸Ch. Butler, *Henri Lefebvre: Spatial politics, everyday life, and the right to the city*, Routledge, New York and London, 2012, s. 150–159.

¹⁹D. Harvey, *Social justice and the city*, by E. Arnold (Publishers) Ltd. Oxford 1973, s. 60–68, 94–95.

²⁰D. Harvey, *The Enigma of Capital: And the Crises of Capitalism*, Profile Books Ltd. Great Britain 2010, s. 116–118.

²¹K. Nawratek, *Miasto jako idea polityczna*, Korporacja Ha!art, Kraków 2008, s. 174–185.

ubocznego wzrostu ekonomicznego – podstawowych potrzeb społecznych związanym z zamieszkiwaniem w miastach w stopniu znanym z okresu państwa opiekuńczego. Państwa, w którym istniały jednak slumsy,²² a których proste wyburzanie stwarzało np. w Wielkiej Brytanii wtórne problemy społeczne.²³ Widać to dobrze także na przykładzie Francji.²⁴

Kryzys wybuchający w latach 2007-2008 ma spectrum różnie działających przyczyn sięgających koncepcji filozoficznych, związanych jednak głównie z funkcjonowaniem neoliberalnego kapitalizmu.²⁵ W zakresie kształtowania miejskiej przestrzeni zamieszkałej wywołany jest przede wszystkim polityką nadmiernego promowania prywatnej własności mieszkań przede wszystkim w formie domów jednorodzinnych w celu nakręcania finansowo-ekonomicznej koniunktury. Bezpośrednią podstawową przyczyną kryzysu jest nadużywanie mieszkaniowych kredytów hipotecznych. Społeczna fikcja rynku mieszkaniowego objawia się tu rzekomą szansą posiadania własnego domu przez niezamożną ludność pracowniczą, której nabyte nieruchomości nie służą wszakże często do zamieszkania. Ludność ta kupuje bowiem kolejne domy jako lokaty środków finansowych o rosnącej spekulacyjnie wartości, aby spłacić raty hipoteczne za nabyte poprzednio. Niekiedy bank udziela równocześnie kredytu deweloperom na budowę domów, a ludności na ich zakup wywołując (wbrew temu, co twierdził keynesizm) fikcję, że na budowane mieszkania zawsze znajdzie się nabywca (echo prawa rynków Saya). Tego typu piramida finansowa oparta jest na sekurytyzacji pożyczek hipotecznych i innych grupowanych w pakiety i sprzedawanych w formie obligacji. Przynosi to zyski, póki nie ustaje dopływ nowych kredytobiorców kreujących popyt na domy. Miraż szybkiego bogacenia się „na kredyt” niespłacalny potem oraz fikcja dostępu do przestrzeni zamieszkiwania o wysokich walorach przyrodniczo-ekologicznych przez ludność, której zdolność kredytowa jest sztucznie generowana środkami z sektora publicznego

²² M. Cesarski, *Polityka i sytuacja mieszkaniowa w Polsce oraz Europie Zachodniej – kierunki, uwarunkowania*, (w:) *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, red. L. Frąckiewicz. Warszawa-Katowice, Wydawnictwo „Śląsk”, IPiSS, 2005, s. 122–136; M. Cesarski, *Mieszkalnictwo społeczne a kryzysy gospodarcze XX i XXI w.* (w:) *Wymiary kryzysu – przyczyny, przejawy, prognozy i środki zaradcze*, red. nauk J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2009, s. 277–296.

²³ *Regerating the Inner City – Glasgow’s experience*, ed. by D. Donnison and A. Middleton. Routledge and Kegan Paul, London 1987, passim (recenzja: M. Cesarski, „Sprawy Mieszkaniowe”, 1989, z. 3-4, s. 161–165; M. Cesarski, *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, SGH 2004, s. 419–434.

²⁴ M. Cesarski, *Ewolucja zachodniej społecznej polityki mieszkaniowej na przykładzie Francji*, „Problemy Rozwoju Miast” 2011, nr 1-2, s. 29–40.

²⁵ J. Oniszczuk, *Budowanie nowoczesnej polis*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2014, s. 427–518.

stosunkowo szybko kończy się.²⁶ Runięcie piramidy finansowej – przewyższającej znacznie koszty zakupu i bieżącą wartość nieruchomości mieszkaniowych – czyni niedostępnym ogólny kredyt bankowy, na podstawie którego funkcjonuje gospodarka kapitalistyczna.²⁷

Gwałtowny spadek wartości nieruchomości mieszkaniowych w latach 2007-2008 szczególnie mocno dotyka ludność pracowniczą o niskich dochodach korzystającą przedtem z kredytów *subprime*. Nieliczni z tej grupy, którym udaje się, przetrwać nagle zmniejszenie się ekonomicznej nadwyżki mieszkaniowej (*home equity*) – stanowiącej różnicę bieżącej rynkowej wartości nieruchomości i pozostałych do spłacenia rat hipotecznych – są dalecy od buntu. Zależy im na pokoju społecznym i stabilności zatrudnienia. Rynkowy paradygmat wzrostu ekonomicznego korzystny przez prawie cztery dekady dla sił testowania teorii neoliberalnej podcina jednak wraz z kryzysem także i ich ekspansję, co oznacza poważne perturbacje dla klasy średniej stanowiącej społeczną ostoję kapitalizmu. Kryzys z 2008 r. podważa między innymi zakorzenione wśród tej klasy poczucie bezpieczeństwa i stabilizacji związane z własnością nieruchomości mieszkaniowej, która stać się może źródłem znacznych kłopotów finansowych, a nawet utraty miejsca zamieszkania.²⁸ Przemawia to za wyczerpywaniem się możliwości wzrostu ekonomicznego kształtowanego przez mechanizmy wolnorynkowe w tak newralgicznym dla zamieszkiwania obszarze jak mieszkania oraz związane z nimi inne obiekty i urządzenia z zakresu infrastruktury osadniczej. Ujawnia się w ten sposób jeden z mankamentów rynku mieszkaniowego prowadzącego do patologicznych form przestrzeni zamieszkaanej.²⁹ Dalszy rozwój wypadków tym zakresie w różnych państwach potwierdza nieprzewidywalność rynku mieszkaniowego.³⁰

Neoliberalna ekonomia w znamienny sposób łączy kryzys z 2008 r. nie tyle z immanentnymi cechami rynku, w tym rynku nieruchomości mieszkaniowych, ile z

²⁶ M. Cesarski, *Powojenna polityka mieszkaniowa w Europie Zachodniej – sektor publiczny a paradygmat wzrostu ekonomicznego*, (w:) *Kryzys, niepewność i niestabilność we współczesnej Europie*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2013, s. 255–267.

²⁷T. Sowell, *The housing boom and bust*, Published by Basics Books, New York, 2009, s. 57–89; J. E. Stiglitz, *Freefall, Jazda bez trzymanki. Ameryka, wolne rynki i toniecie gospodarki światowej*, PTE, Warszawa 2010, s. 89–126; P. Mattick, *Biznes kreci się. Kryzys gospodarczy i upadek kapitalizmu*, Oficyna Wydawnicza Bractwa „Trojka”, Poznań 2014, s. 5–15.

²⁸ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 78–90.

²⁹ M. Cesarski, *Kryzys istoty kapitalizmu*, „PRZYSZŁOŚĆ: Świat-Europa-Polska” 2013 nr 2(28) Biuletyn Komitetu Prognoz „Polska 2000 Plus” przy prezydium PAN, WDN Warszawa 2013, s. 22–33.

³⁰ *Global housing markets. Property puzzles*, „Economist”, Apr 18th 2015; *The great distortion*, The Economist, May 16th 2015.

zastosowanymi na nim wadliwymi instrumentami finansowymi, gdyż wtedy ewentualne środki naprawcze nie podważają istoty kapitalizmu. Tymczasem opisywany przez Davida Harvey'a dzisiejszy bunt miast powstaje – oprócz wyzysku ludności w procesie pracy – w decydującym stopniu na tle działania kapalistycznej renty gruntowej i pochodnych innych rent ekonomicznych, czyli kwestii przechwytywania zysku z lokalizacji ziemi i związanych z tym różnic cen nieruchomości przynoszących dochód. Bunt rodzi się zatem przede wszystkim w miejscu zamieszkania. Nieskuteczne w dłuższym okresie w warunkach kapitalizmu próby regulowania przez politykę publiczną cen ziemi (np. poprzez prawo pierwokupu), czy wysokości czynszów stanowią pośredni dowód na spekulację i wyzysk społeczny w tym zakresie.³¹ Związane z oddziaływaniem renty gruntowej aspekty antyspołeczne ogarniane przez mechanizmy rynku mieszkaniowego sprowadzić można – jak przed 2008 r.³² – z reguły przede wszystkim do przestrzennych związków mieszkań i infrastruktury transportu, wpływu czynników zwiększających dochody na kształtowanie się popytu mieszkaniowego oraz sekwencji w wymianie mieszkań i filtracji zamieszkujących. Segmentacja i tak częsta nierównowaga rynków mieszkaniowych sprowadzają nadal stosunki mieszkaniowo-osadnicze do gry popytu i podaży.

Wolny rynek mieszkaniowy jest istotnym czynnikiem neoliberalnej totalnej społeczno-ekonomicznej rywalizacji tłumiącej postawy prokreacyjne, sprzyjającej starzeniu się społeczeństw. Rynek ten stwarza bariery w dostępie do mieszkań zwłaszcza młodemu niezbyt zasobnemu finansowo pokoleniu odkładającemu przez to zakładanie rodzin, płodzenie potomstwa lub rezygnujące z tej formy dorosłego życia. Połączony z tym spadek urodzeń i liczby ludności redukuje niektóre bieżące ilościowe potrzeby mieszkaniowo-osiedleńcze. Jego długookresowe następstwa prowadzą jednak do znacznie ważniejszych strukturalnych problemów równoważenia przestrzeni zamieszkaney. Problemy te związane są z rosnącymi specyficznymi potrzebami ludności starszej wiekiem, a przede wszystkim z pogarszającą relacją liczby ludności pobierającej emerytury do pracującej, co obniża oszczędnościowo-inwestycyjne możliwości gospodarki rynkowej wpływające z kolei na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowo-osadniczych. Rynek mieszkaniowy służyć zatem może jako jedna z

³¹ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 50–52, 60, 116, 160 i 177.

³² *Housing Economics and Public Policy*. Edited by Tony O'Sullivan and Kenneth Gibb. Oxford, Blackwell 2003, s. 22–55.

plaszczyn transformacji celów ogólnospołecznych w popierany przez neoliberalne państwo rozwój sektora prywatnego.³³

Powodowana rynkową grą popytu i podaży segregacja mieszkaniowo-przestrzenna wywołuje w dużej mierze terytorialną ekspansję z miast partą na jednorodzinym budownictwie mieszkaniowym. Osadnictwu zamożnych w atrakcyjnym środowisku mieszkalnym otaczającym podmiejskie rezydencje i osiedla grodzone odpowiadają ekologiczne koszty wzrostu popytu na działki budowlane, indywidualny transport samochodowy i drogi, usługi przeradzające się w sieć podmiejskich hipermarketów, energię itp. zachwalane przez tzw. nowy urbanizm. Rynek mieszkaniowy wciąga ponadto część średnio i słabo sytuowanej ludności w próby podtrzymywania wzrostu gospodarczego oferując wspomniany miraż szybkiej własności mieszkaniowej jako sposobu na przyszłe trwałe bogacenie się na bazie kapitału tkwiącego we własnych nieruchomościach mieszkaniowych nabierających wartości. Ów miraż rozciąga się przy tym także na perspektywę lepszego środowiska zamieszkania. Okupione jest to w sumie zmniejszaniem się przestrzeni ekologicznej, w tym przestrzeni publicznej. Przestrzeń publiczna staje się w takim procesie rozlewania się urbanizacji pustą tj. dającą jeszcze szanse oddolnego zagospodarowania społecznego, potem „magma” wykluczającą bunt lub dostępną głównie dla bogatych,³⁴ a w dalszej konsekwencji rozmywającą się z przestrzenią prywatną.³⁵

Tego typu społeczna i przyrodnicza degradacja publicznej przestrzeni zamieszkałej odbywa się również w państwach spoza cywilizacji zachodniej przyjmujących w znacznej mierze ustrój kapitalistyczny (np. w Chinach).³⁶ Równocześnie występuje niedostatek tanich terenów pod budownictwo czynszowe dla ludności uboższej. Segregacja mieszkaniowo-przestrzenna objawia się także powrotem do centrów wielkich miast elit menadżersko-technokratycznych i innych grup tzw. klasy kreatywnej. To właśnie taki przebieg suburbanizacji wpływa na „odwracanie się” infrastruktury osadniczej od przestrzeni publicznej w kierunku rozwoju technicznie pojmowanej infrastruktury bezpieczeństwa ludzi bogatych.³⁷ Rynek mieszkaniowy jest

³³ *Aging, housing and urban development*, Paris OECD 2003, s. 3 i dalsze; M. Cesarski, *Starzenie się społeczeństw a mieszkalnictwo i rozwój miast*, „Problemy Rozwoju Miast” 2005, nr 1-2, s. 36-45; D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 126.

³⁴ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 35-36 i 112.

³⁵ K. Nawratek, *Dziury w całym. Wstęp do miejskich rewolucji*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa 2012, s. 58-60.

³⁶ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 98-100, 125-126.

³⁷ M. Cesarski, *Mieszkalnictwo i osadnictwo w integracji europejskiej – możliwości i bariery* (w:) *Integracja europejska - nowe bariery czy trwałe kryzys?* red. nauk. K. Żukrowska, Oficyna Wydawnicza

głównym czynnikiem rozlewającej się suburbanizacji. Urbanizacja przekształca się od lat 70. w składnik neoliberalnej gospodarki podlegający rygorom efektywności ekonomicznej i wykluczający społecznie przede wszystkim tak chcianą w okresie prosperity lat 50. i 60. słabo kwalifikowaną imigracyjną ludność pracowniczą.

Nieodzowna dla kapitalizmowi nadwyżka ekonomiczna jest osiągnięta w dużym stopniu kosztem rynkowego mieszkaniowego wykluczenia także innych grup ludności pracowniczej jako producentów i równoprawnych konsumentów. Mechanizmy rynkowe zdolne są nawet do zawłaszczania także tego to, co w obronie minimum egzystencji zdołają wytworzyć wykluczone grupy ludności pracowniczej. Gdy np. niezamożna społeczność sama zagospodaruje w pewnym stopniu swoją lokalną przestrzeń zamieszkaną,³⁸ przestrzeń ta staje się podatna na gentryfikację. Można także wykluczonym oferować spekulacyjne kredyty konsumpcyjne w analogii do kredytów typu *subprime* z takimi samymi skutkami. Podobne mechanizmy służą zawłaszczaniu przez sektor prywatny kapitału symbolicznego. Gentryfikacja w takich przypadkach nie jest już przeprowadzona głównie środkami sektora prywatnego, lecz poprzez przechwytywanie wartości wytworzonej przez lokalną niezamożną społeczność. Społeczność ta, po pewnym czasie musi bowiem opuścić zabudowę mieszkaniową z uwagi na rynkowe windowanie czynszów przez deweloperów wykorzystujących rentę monopolową poprzez oferowanie drogich mieszkań zamożnym nabywcom zyskującym możliwość mieszkania na terenie o unikalnym kapitale symbolicznym. Rynek, w tym rynek mieszkaniowy wycenia bowiem wysoko w względnie rzadkie dobra – w tym przypadku kapitał symboliczny. Gdy w wyniku napływu ludności zamożnej dany teren traci wyjątkowość, kapitał finansowy deweloperów szuka zysków w innym miejscu przy analogicznej sekwencji zdarzeń. Bunt zasiedziałej niezamożnej ludności wobec gentryfikacji rozprzestrzenia się w ten sposób w ogólniejszy ruch przeciwko komercjalizacji przestrzeni miejskiej,³⁹ kwestionujący „zastygnięte” jednolite miasto neoliberalne.⁴⁰

SGH, Warszawa 2006, s. 167–181; M. Cesarski, *Polityka mieszkaniowa i osadnicza a współczesne problemy cywilizacji zachodniej*, (w:) *Nauki ekonomiczno-społeczne i rozwój*, red. nauk. K. Żukrowska, Oficyna Wydawnicza SGH 2008, s. 559–569; M. Cesarski, *Z problematyki mieszkaniowo-osadniczych atutów i słabości współczesnej cywilizacji zachodniej*, (w:) *Współczesna cywilizacja zachodu - atuty i słabości*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2010, s. 341–355; M. Cesarski, *Powojenna polityka mieszkaniowa ...*, op. cit.

³⁸ J. McGuirk, *Radykalne miasta. Przez Amerykę Łacińską w poszukiwaniu nowej architektury*, Fundacja Bęc Zmiana, Warszawa 2015, passim.

³⁹ D. Harvey, *Bunt miast...*, op. cit., s. 37–40, 43, 119, 154–160.

⁴⁰ K. Nawratek, *Dziury w całym...*, op. cit., s. 118–121.

Przewycięzanie miejskiej segregacji mieszkaniowo-przestrzennej poprzez szerszej zakrojoną niż gentryfikacja rewitalizację obszarów problemowych jest w dającej się przewidzieć perspektywie mało prawdopodobne. Jest tak zwłaszcza, gdy rewitalizacja przybiera częstą formę próby regeneracji, czyli radykalnej transformacji przestrzeni i zamieszkujących ją w „idealny neoliberalny świat”.⁴¹ Rewitalizacji – i w jeszcze większym stopniu regeneracji – nie towarzyszy bowiem odpowiednia duża skala taniego nowoczesnego budownictwa społecznego, na którą nie pozwala logika wolnego rynku mieszkaniowego. Problem ten sygnalizowany od lat 60.⁴² nie znajduje rozwiązania do dziś,⁴³ gdyż współczesna formuła rewitalizacji nie rozwiązuje problemów zamieszkiwania, w tym mieszkaniowych, lecz przesuwając je głównie z pomocą rozpraszania i wypierania ludności wykluczonej – jak w przypadku gentryfikacji – w inne miejsca,⁴⁴ przede wszystkim na peryferia miast. Ludność zasiedziała rugowana przez mechanizmy rynku, począwszy od rynku mieszkaniowego, z miejsc zamieszkania o znanej swojskiej estetyce pozbawiana jest społecznej więzi i solidarności. Przekształcenie tej ludności na neoliberalny zbiór jednostek nie może się udać.⁴⁵ Rynek wymaga zwrotu kosztów rewitalizacji (gdzie rola np. partnerstwa publiczno-prywatnego jest marginalna), co możliwe jest poprzez osiedlanie się dobrze sytuowanej ludności. Rewitalizacji podlega zatem przestrzeń fizyczna, a przestrzeń społeczna wytwarzana jest od nowa. Kapitał prywatny zaczyna eksploatować zrewitalizowaną, genetycznie wspólną przestrzeń miejską. Istniejąca od wieków sfera publiczna przestaje być w znacznym stopniu dostępna publicznie, poprzez różne zakazy i nakazy chroniące jej postrewitalizacyjny wizerunek,⁴⁶ w tym politycznie, a więc przestaje być przestrzenią wspólną.⁴⁷ Właśnie wobec takich mechanizmów i zależności powstaje bunt przeciwko dzisiejszej rewitalizacji, w tym głównie regeneracji i gentryfikacji.

Szczególnym przypadkiem fikcji stwarzanych przez rynek mieszkaniowy są osiedla grodzone. Na przykładzie tych osiedli sugerowane jest „odrywanie się”

⁴¹ Ibidem, s. 101.

⁴² M. Castells, *Kwestia miejska..* op. cit. s. 179–194 i 288–336.

⁴³ J. Urbański, *Odzyskać miasto*, Oficyna Wydawnicza „Bractwo Trojka, Poznań 2005, s. 26–31.

⁴⁴ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 38–40.

⁴⁵ K. Nawrotek, *Dziury w całym...*, op.cit., s. 101–104.

⁴⁶ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 110–113.

⁴⁷ J. Osiński, *Sfera publiczna i sfera prywatna – w poszukiwaniu modus vivendi*, (w:) *Polityka publiczna we współczesnym państwie*, red. nauk. J. Osiński, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2014, s. 26–35.

przestrzeni społecznej od przestrzeni fizycznej.⁴⁸ Rekrutująca się z klasy średniej nowa miejska „klasa kreatywna” i jej „kapitał kulturowy” wspierany kapitałem finansowym deweloperów staje się siłą destrukcyjnego w dłuższym okresie rozwoju miast,⁴⁹ w tym powstawania zamkniętych osiedli strzeżonych (grodzonych).⁵⁰ Konteksty pojawiania się zamkniętych osiedli strzeżonych związane z suburbanizacją, gentryfikacją oraz z kulturą kontroli, rolą wspólnoty sąsiedzkiej w przeciwdziałaniu przestępczości, prywatyzacją bezpieczeństwa są znamienne dla neoliberalnej polityki miejskiej.⁵¹ Wiąże się to z zmieniającą się przestrzenią fizyczną w kierunku wytwarzania i reprodukcji relacji społecznych opartych na rywalizacji, wobec której osiedla strzeżone dające złudzenie niezależności stanowią enklawy dobrobytu mieszkaniowego nie mogącego jednak wytwarzać szerszej spójności społecznej. Władze miejskie przyzwalają na osiedla grodzone w nadziei finansowanej środkami sektora prywatnego poprawy postmodernistycznego wizerunku miast we współdziałaniu z przyjmującymi warunki rynku architektami i urbanistami.⁵² Stosunek „klasy kreatywnej” do społecznego wymiaru przestrzeni fizycznej, nacechowany tak wyszukaną konsumpcją mieszkaniową opierający się na łączeniu jej tożsamości z własnością prywatną,⁵³ stanowi formę wyłączenia i prywatyzacji tego, co wspólne.⁵⁴

Fikcja rynku polegająca na pozornej obfitości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w wymiarze społecznym istnieje jeszcze przed 2008 r. również w postaci utrzymywania się zasobu mieszkań niezamieszkałych przeznaczonych do stałego zamieszkania – zwłaszcza w państwach opóźnionych w rozwoju kapitalizmu o słabiej zaspokajanych potrzebach mieszkaniowych.⁵⁵ Takie pustostany stanowią zwykle w przestrzeni miejskiej (nie tylko na wsiach) własność osób fizycznych. W zasobie niezamieszkanym z przeznaczenia mieszkalnym znajdują się między innymi lokale

⁴⁸J. Gądecki, *Za murami. Osiedla grodzone w Polsce – analiza dyskursu*, Monografie Fundacji na rzecz Nauki Polskiej, Wydawnictwo UW, Wrocław 2009, passim; M. Cesarski, *Refleksje na marginesie książki Jacka Gądeckiego o osiedlach grodzonych w Polsce*, „Człowiek i Środowisko” 2010, nr 1-2, s. 43–58.

⁴⁹ M. Pasquinelli, *Na ruinach miasta kreatywnego: Berlińska fabryka kultury a sabotaż renty*, (w:) *Ekonomia kultury. Przewodnik krytyki politycznej*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, Warszawa 2010, s. 45–59; D. Harvey, *Sztuka renty. Globalizacja, monopol i utowarowienie kultury*, (w:) *Ekonomia kultury...*, op.cit., s. 60–84.

⁵⁰ M. Cesarski, *Refleksje na marginesie...*, op. cit.

⁵¹ D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit.

⁵² K. Nawratek, *Dziury w całym...*, op.cit., s. 65–66.

⁵³ J. Gądecki, *Za murami...*, op.cit., s. 168–201.

⁵⁴ B. Diken, *Od obozów dla uchodźców do osiedli grodzonych*, „Praktyka Teoretyczna” 2011 nr 3, s. 136.

⁵⁵ Np. w Polsce problem pustostanów pojawia się w wymiarze statystyczny po 1989r. Por. *Narodowy Spis Powszechny 1988. Warunki mieszkaniowe. Polska*. GUS, Warszawa 1991 oraz *Mieszkania niezamieszkałe*, Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2002, GUS, Warszawa 2003.

wchodzące w obrót rynkowy (np. przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Gdy te pustostany są nowozbudowane lub rozbudowane podczas zmniejszającej się finansowej dostępności mieszkań dla ludności pracowniczej stanowią w dwójnasób świadectwo marnotrawnego efektu rynku mieszkaniowego. Poza tym ich bieżąca podaż nie znajdująca popytu obniża w realiach gospodarki rynkowej skierowaną ku przyszłości skłonność sektora prywatnego do inwestycji mieszkaniowych.

Sytuację w zakresie prośpłecznego zagospodarowania pustostanów nadających się do stałego zamieszkania komplikują po 2008 r. dodatkowe ograniczenia ekonomiczne w prowadzeniu społecznej polityki mieszkaniowej. Zasadniczym ograniczeniem są niedostateczne środki finansowe władz lokalnych głównie w państwach transformacji, przede wszystkim na pokrycie części kosztów społecznego, w tym socjalnego najmu pełnostandardowych lokali niezamieszkałych.⁵⁶ Nowobudowane pustostany umożliwiające zamieszkiwanie stanowią stratę w wymiarze społecznym nie tylko w państwach o istotnym deficycie mieszkań w stosunku do liczby gospodarstw domowych. Pustostany nie mogą bowiem w okresie boomu spekulacyjnych kredytów hipotecznych spychających lokum do funkcji lokaty kapitału oraz podczas objawiającej się po 2008 r. nadprodukcji mieszkań w stosunku do efektywnego popytu wypełniać należycie funkcji rezerwy mieszkań również w państwach rozwiniętego kapitalizmu.⁵⁷ Bunt miast przejawia tu poprzez bunt bezdomnych, młodzieży anarchistycznej, hippisowskiej i innych społecznie w tym mieszkaniowo wykluczonych w formie niezgodnego z obowiązującym prawem, w tym miejscowym, zamieszkiwania w pustostanach o na ogół niskim standardzie. Racjonalne w rynkowym wymiarze mikroekonomicznym zachowania lepiej sytuowanych osób fizycznych (np. w formie dążenia do posiadania dwóch lub więcej mieszkań) i innych podmiotów gospodarki mieszkaniowej traktujących pustostany jako lokatę kapitału grająca na rynku – nie gwarantują bowiem automatycznego – jak twierdzi neoliberalizm – osiągnięcia długofalowego efektu makroekonomicznego i takichże przekonywujących efektów społecznych.

⁵⁶ A. Przymeński, *Zakres i dynamika socjalnej pomocy mieszkaniowej w Polsce w świetle wyników Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań 2011 i elementy zmian od 2002 r.* Poznań, 2014 (maszynopis), s. 21–22.

⁵⁷ D. Harvey, *Bunt miast...* op.cit., s. 82.

3. Bunt miast a zmiana paradygmatu rozwoju cywilizacji zachodniej – zakończenie

W dwóch seryjnych po *Matrix* filmach z gatunku *science fiction* odsłania się prawda o zagrożeniu ze strony sztucznej inteligencji i niosących ją maszyn dająca wszakże ludziom nadzieję na ocalenie. Rozpoczyna się walka o przetrwanie ludzkości stwarzająca możliwość odłączenia się od zmechanizowanego systemu.⁵⁸ Jest to istotna różnica w porównaniu z Orwellowskim społeczeństwem z roku 1984 nie wykazującym cech liberalnych i możliwości ucieczki. Rzeczywista teraźniejszość jest w odróżnieniu od fantastyki naukowej nieuchwytnym stanem ciągłej sekwencji zdarzeń. Współczesność zrozumieć można tylko na podstawie analizy i poznania przeszłości. Nauki społeczne są zatem użyteczne dla praktyki, gdy rozpatrują współczesność jako przejście między przeszłością a przyszłością.⁵⁹ Nabierający cech chronicznych kryzys z początku XXI w. mający wydzźwięk światowy, podważający istotę wolnorynkowego neoliberalnego kapitalizmu stanowi wobec swojej dzisiejszej głębokości i złożoności groźbę dla trwania ludzkości. Groźba ta wywołana jest wyzwoleniem się spod kontroli społecznej głównych sił oraz narzędzi testowania teorii neoliberalnej obracających się przeciw twórcom neoliberalnego świata i powodujących różnie wyrażany bunt miast.

Przystawione w opracowaniu argumenty i przykłady, potwierdzają – jak się wydają – tezę opracowania, że podstawową fikcją dziania rynku mieszkaniowego jest złudzenie społecznej obfitości produkcji w zakresie mieszkalnictwa i osadnictwa. Rzeczywista fizyczna obfitość mieszkań i związanej z nimi zabudowy osiedleńczej nie gwarantuje bowiem trwałości realnych efektów społecznych. Zwłaszcza kapitalizm neoliberalny rozszerza pozornie pole integracji społecznej w przestrzeni zamieszkiwania, w tym zamieszkaney dając np. zdawałoby się nieograniczone możliwości przemieszczania się, osiedlania i zamieszkiwania w zasadzie w skali świata. Kapitalizm ten zaostrza zarazem pole konfrontacji różnych kultur i społeczeństw prowadząc do ich zderzania się w rywalizacji, a nie do współdziałania. Wszystko to dzieje się przede wszystkim w miejskiej przestrzeni zamieszkaney, której podstawą jest zasób mieszkaniowy wyznaczający potrzebną skalę i rozmieszczenie pozostałych elementów infrastruktury osadniczej. Fikcyjne działanie rynku mieszkaniowego w zakresie mieszkalnictwa i osadnictwa stanowi nadal niedoceniany w neoliberalnym

⁵⁸ Zob. przypis nr 1.

⁵⁹ K. Wielecki, *Kryzys i socjologia*, Wydawnictwa UW, Warszawa 2012, s. 309–318.

świecie, jak nigdy przedtem, strukturalny problem rozwoju cywilizacji zachodniej poddanej od rewolucji przemysłowej paradygmatowi wzrostu ekonomicznego.

Nietrwałość realnych efektów społecznych z fizycznie obfitego zasobu mieszkań i zabudowy osiedleńczej przejawia się zwłaszcza w niesprawiedliwym, polaryzującym społeczeństwie podziale pracochłonnej produkcji budowlanej wytwarzanej przy stosunkowo mało zmienionej od dekad technice, głównie przez niżej wynagradzaną ludność pracowniczą. Gospodarka rynkowa kreuje, zwłaszcza w wersji neoliberalnej nadmierne, w dużym stopniu sztuczne i wyszukane potrzeby, w tym mieszkaniowe, których zaspokajanie w wymiarze ogólnospołecznym przekracza wydolność gospodarczą współczesnego kapitalizmu. Paradygmat kapitalistycznego rozwoju cywilizacyjnego podporządkowanego tak szkodzącemu środowisku życia człowieka zasobochłonnemu wzrostowi ekonomicznemu utrudnia znacznie realizowanie koncepcji trwałego zrównoważonego rozwoju. Mimo przedkryzysowych ostrzeżeń,⁶⁰ i uporczywej wieloaspektowej sytuacji kryzysowej rozciągającej się na sferę geopolityczno-militarną, siły testowania teorii neoliberalnej na współczesnym świecie dążą nadal do realizacji swoich celów bez względu na globalne konsekwencje dla całej ludzkości. Potęgowane ideologią neoliberalną dążenie do władzy, potem do *status quo* układu sił politycznych zwiększa złożoność relacji struktur społeczno-gospodarczych. Powoduje zarazem ich nietrwałość utrzymując ułudę społeczno-gospodarczych korzyści z „niestabilnej równowagi” oraz potęguje bariery wprowadzania reform i prób nowych form organizacji świata. Przewyciężanie tych sprzeczności wymaga przemian paradygmatu rozwoju cywilizacji zachodniej.

Realną szansą w tym zakresie jest śmielsze podążanie w kierunku zmiany paradygmatu wzrostu ekonomicznego na paradygmat rozwoju społeczno-gospodarczego bardziej zgodny z koncepcją trwałego zrównoważonego rozwoju całej przestrzeni zamieszkiwania. Koncepcją zmierzającą do równoważenia trzech głównych członów ludzkiej egzystencji: społecznego, ekonomicznego i przyrodniczo-ekologicznego. Wyjątkowa rola mieszkań i pozostałych elementów infrastruktury osadniczej polega na możliwości równoczesnego spełniania funkcji podbudowy oraz funkcji zasadniczego pola lepszej realizacji rozwoju trwałego. Rozwój bowiem tej infrastruktury najbardziej przyczynić się może do zaspokajania w skali masowej

⁶⁰ J.K. Galbraith, *Karać bankierów, a nie pracowników*, (w:) *Prognozy trzydziestu myślicieli o przyszłości*, red. S. Griffiths, Zysk i S-ka, Poznań 2006, s. 149–151; D. Baker, D. Rosnick, *Will a bursting bubble trouble Bernanke? The evidence for a housing bubble*, CEPR, Washington 2005, s. 1–12.

podstawowych potrzeb społecznych przy efektywnej w społecznym długookresowym wymiarze pracy oszczędzającej zasoby naturalne umożliwiającej racjonalną konsumpcję i pełne zatrudnienie szerokich rzesz ludności pracowniczej. Pracy skierowanej nie przede wszystkim na przetrwanie tak łączące się z ideą zrównoważonego rozwoju trwałego, w której kapitał finansowy ustępuje miejsca kapitałowi społecznemu.

Zastosowanie tego typu konwersji działań społeczno-gospodarczych na powszechnie zrozumiałe i tym samym akceptowalne wartości wymaga – wobec dużego oporu rządzących neoliberalnym światem sił polityczno-biznesowych – działań oddolnych. Wymaga owego pokojowego buntu miast opartego na wrażliwości społecznej i ekologicznej nieodzownego dla lepszego zamieszkiwanie ludności pracowniczej w równoważnych wymiarach społecznym, ekonomicznym i przyrodniczo-ekologicznym. Pośrednią fazą takiego procesu może być bardziej ludzka gospodarka rynkowa mająca wpisany prospołeczny i proekologiczny porządek ramowy realizowany poprzez politykę publiczną.⁶¹

Według David Harvey'a w przestrzeni miejskiej, w której rozgrywa się współczesny konflikt społeczny należy szukać nowej koncepcji proletariatu. Szukać wśród ludności pracowniczej zwłaszcza o niższych dochodach, która w dominującym stopniu bezpośrednio wytwarza tę przestrzeń. Klasa robotnicza utożsamiana przez Henri Lefebvre'a z robotnikami miejskimi, to w wykładni Davida Harvey'a cała miejska ludność pracownicza w tym wrażliwsza społecznie część klasy średniej. W przestrzeni miejskiej istnieje ukryty potencjał polityczny. David Harvey proponuje w konsekwencji rozszerzenie pojęcia pracy na produkcję i reprodukcję zurbanizowanego życia codziennego,⁶² w tym – dodajmy – jego podstawy tj. infrastruktury osadniczej. Wbrew przepowiedniom Karola Marksa wyzwolenie pracy nie będzie polegać na wybuchu tłumionej potencji ludzkiej, a raczej poprzez dostosowanie masowej aktywności wytwórczej człowieka do naturalnej wydolności systemu gospodarowania.⁶³ Zachodzić więc może w ramach trwałego rozwoju orientującego się na infrastrukturę osadniczą oraz – jak pisze David Harvey – na większą policentryczność osadnictwa wolną od

⁶¹ J. Platje, *Czy zrównoważony rozwój gospodarczy jest warunkiem wstępnym rozwoju zrównoważonego?* (w:) *Od koncepcji ekorozwoju do ekonomii zrównoważonego rozwoju*, red. D. Kielczewski, Wydawnictwo WSE w Białymstoku, Białystok 2009, s. 131–143.

⁶² D. Harvey, *Bunt miast...*, op.cit., s. 178 i 186–190.

⁶³ B. Kuźniarz, *Świętość pracy. Posłowie w: T. Eagleton, Dlaczego Marks miał rację*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, 2014, s. 211.

wpływu neoliberalnego rynku,⁶⁴ w tym rynku mieszkaniowego. Teoria prawa do miasta nie wypracowała jeszcze praktycznej wspólnej formuły udziału oddolnych ruchów miejskich w buncie miast zespalałej ich dążenia w walce o odzyskanie wytwarzania przestrzeni miejskiej. Skala i cechy rozwoju infrastruktury mieszkaniowej i innych elementów infrastruktury osadniczej stanowić mogą materialną, jednoczącą, powszechną bazę praktycznej realizacji prawa do miasta poprzez bunt miast.

⁶⁴ D. Harvey, *Bunt miast...* op.cit., s. 121-124, 203.