

Anna Szelałowska

Politechnika Radomska

ROZWÓJ SPOŁECZNEGO BUDOWNICTWA MIESZKANIOWEGO W ŚWIETLE TEORII SZKOŁY KONWERCENCYJNEJ¹

Streszczenie: Niniejsze opracowanie prezentuje rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego z punktu widzenia szkoły konwercencyjnej. Przegląd literatury światowej z zakresu modeli społecznego budownictwa mieszkaniowego pozwolił wyróżnić dwa główne podejścia do tej kwestii – konwercencyjne i dywergencyjne. Jednym z najbardziej znaczących przedstawicieli nurtu konwercencyjnego jest M. Harloe, który, w obliczu toczącej się debaty na temat społecznego budownictwa mieszkaniowego i skuteczności w ograniczaniu luki mieszkaniowej, kładzie nacisk na politycznie wpływowy charakter reakcji krajów na długotrwałą dynamikę kapitalizmu. Stąd też w niniejszym opracowaniu postawiono następującą hipotezę badawczą: czy konwercencyjne podejście M. Harloe’a skorelowane jest z rozwojem społecznego budownictwa mieszkaniowego w Polsce, a jeśli tak, to w jakim stopniu?

Słowa kluczowe: społeczne budownictwo mieszkaniowe, szkoła konwercencyjna

1. Wstęp

W literaturze światowej od lat toczy się dyskusja nad poszukiwaniem skutecznych źródeł finansowania potrzeb mieszkaniowych nisko- i średniodochodowych gospodarstw domowych. Stosowane we współczesnej ekonomii modele społecznego budownictwa mieszkaniowego w wybranych krajach Unii Europejskiej wiążą się bezpośrednio z przyjętym podejściem do kwestii udziału niskoczynszowych mieszkań na wynajem w zasobach mieszkaniowych ogółem. Analiza literatury światowej z zakresu modeli społecznego budownictwa mieszkaniowego na przestrzeni ostatnich dziesięcioleci pozwoliła wyróżnić dwa główne podejścia w tej kwestii: podejście konwercencyjne i podejście dywergencyjne². Podejścia te uznać należy za niezmiernie ważną kwestię w odniesieniu do toczącej się w studiach nad społecznym

¹ Niniejsze opracowanie powstało w ramach badań teoretycznych prowadzonych podczas realizowanego w latach 2009–2010 projektu badawczego habilitacyjnego nr 1306/B/H03/2009/37 pt. „Innowacyjne metody finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego” finansowanego ze środków MNiSW.

² J. Kemeny, S. Lowe, *Schools of comparative housing research: From convergence to divergence*, „Housing Studies” 1998, no. 13, s. 161–176.

budownictwem mieszkaniowym debaty na temat ich skuteczności w walce z ograniczaniem luki mieszkaniowej. Podejście silnie konwergencyjne sugeruje, że obecnie mamy do czynienia z wyraźną tendencją w kierunku zwiększania udziału budownictwa własnościowego w zasobach mieszkaniowych ogółem. W szczególności kierunek ten widoczny jest w zamożnych gospodarkach demokratycznych rynkowo zorientowanych, w efekcie czego społeczne budownictwo mieszkaniowe spychane jest na dalszy plan i jego zakres ogranicza się do coraz to węższej grupy gospodarstw domowych. Różne kraje mogą więc wybrać własne ścieżki dochodzenia do społecznego budownictwa mieszkaniowego na skutek presji globalizacji, sugerując, że siła niczym nieograniczonego i wysoce mobilnego kapitału kontrolowanego przez multinarodowe korporacje jest tak duża, że rządy poszczególnych krajów będą zmuszone do wprowadzenia podobnych polityk mieszkaniowych. Sposób realizacji polityki mieszkaniowej, a zatem także przyjęty model społecznego budownictwa mieszkaniowego, obwarowany może być ograniczeniami ze strony międzynarodowych organizacji finansowych lub też unijnej harmonizacji przepisów w zakresie pomocy państwa w finansowaniu budownictwa mieszkaniowego. Z kolei podejście dywergencyjne pokazuje, że każdy kraj może znaleźć własny, indywidualny sposób rozwiązania kwestii mieszkaniowej, bowiem rozwiązania te są głęboko osadzone w danej kulturze i dotychczasowych praktykach gospodarczych. Kluczową cechą podejścia dywergencyjnego jest, jak zauważa F.G. Castles³, fakt, iż istnieją różne „rodziny narodów” albo, na co wskazuje G. Esping-Andersen⁴, różne „światy kapitalizmu społecznego”. Analiza dotychczasowych studiów z zakresu finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego pozwala zauważyć w tym zakresie istotne różnice między krajami anglosaskimi a krajami Europy kontynentalnej.

2. Podejście M. Harloe’a do rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego

Za jednego z głównych przedstawicieli szkoły konwergencyjnej uważa się M. Harloe’a i jego dzieło z 1995 r.⁵, w którym przedstawił wyjaśnienie oparte na podejściu polityczno-gospodarczym, kładące nacisk na politycznie wpływowy charakter reakcji krajów na długotrwałą dynamikę kapitalizmu. M. Harloe oparł swą analizę na wczesnych pracach F. Block’a⁶, który uzasadniał, że taki nacisk ekspansji kapitali-

³ F.G. Castles, *Comparative public policy. Patterns of post-war transformation*, Edward Elgar Publishing Ltd., Cheltenham 2000, s. 8.

⁴ *Stagnation and renewal in social policy. The rise and fall of policy regimes*, red. M. Rein, G. Esping-Andersen, L. Rainwater, E. Sharpe Inc., New York 1987, s. 7.

⁵ M. Harloe, *The people’s home? Social rented housing in Europe and America*, Blackwell, Oxford 1995, s. 585.

⁶ F. Block, *Social policy and accumulation: A critique of the new consensus*, w: *Stagnation and renewal in social policy. The rise and fall of policy regimes*, red. M. Rein, G. Esping-Andersen, L. Rainwater, E. Sharpe Inc., New York 1987, s. 22.

stycznej kreuje szczególnie zestaw społecznych porozumień, włączając w to dostarczanie zasobów społecznego budownictwa mieszkaniowego. Mając na uwadze ten pogląd, wyróżnił on trzy fazy ekspansji, z których faza liberalnego kapitalizmu oraz faza kapitalizmu zakończyły się kryzysem. Faza liberalnego kapitalizmu trwała od pojawienia się industrializmu do recesji gospodarczej lat 30. XX w. Okres ten charakteryzował się ograniczoną interwencją w gospodarkę i niskim zaangażowaniem państwa w zapewnianie dobrobytu jednostek. Druga faza to wg M. Harloe'a faza kapitalizmu społecznego (*welfare capitalism*), który po II wojnie światowej stał się dominującą doktryną i który zakończył się upadkiem w latach 60. XX w., co skutkowało kolejną recesją gospodarczą w połowie lat 70. W fazie tej, pomimo istniejących różnic między krajami, w znacznie większym stopniu rozwinęła się opieka społeczna i usługi publiczne. Z kolei trzecia faza wyróżniona przez M. Harloe'a nazywana została erą postindustrializmu. Cechą charakterystyczną tej fazy jest zmiana podejścia rządów odnośnie ich zdolności zarządzania gospodarką krajową w obliczu globalizacji, w efekcie czego starają się one ograniczyć i zmodyfikować założenia państwa opiekuńczego rozwinięte w poprzedniej epoce. Faza ta rozpoczęła się po kryzysie lat 70. i, zdaniem autorki, trwała do 2008 r. Zważywszy na fakt, iż era postindustrializmu trwała blisko 40 lat, co odpowiadało długości trwania ery kapitalizmu społecznego, można, zdaniem autorki, postawić tezę, że również i trzecia faza kapitalizmu zakończyła się kryzysem w 2008 r. i obecnie (na podstawie obserwacji działań rządów głównie w skali europejskiej w zakresie polityki mieszkaniowej) mamy do czynienia z wyłonieniem się czwartej fazy ekspansji w sektorze budownictwa społecznego, którą autorka nazywa erą koherencji.

3. Masowy i rezydualny model rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego

M. Harloe w swych pracach koncentruje się głównie na odwiecznej debacie o tym, komu ma służyć społeczne budownictwo mieszkaniowe: czy najmniej zamożnym gospodarstwom domowym, których nigdy nie będzie stać na samodzielny zakup mieszkania o ustalonych minimalnych standardach jakościowych, po cenach rynkowych, czy też tym, którzy są lepiej sytuowani i których można opisać jako kluczową siłę roboczą. Jego badania doprowadziły go do wyróżnienia dwóch dominujących modeli społecznego budownictwa mieszkaniowego: masowego i rezydualnego. Masowy model M. Harloe'a odnosi się do najuboższych gospodarstw domowych, którym zapewniane są mieszkania o niskim standardzie, traktowane jako świadczenie usług zabezpieczenia społecznego. Model ten oznacza, że mieszkania społeczne mogą być oferowane nie tylko najuboższym, ale także nisko- i średniodochodowym grupom społeczeństwa⁷. Wykorzystując jako tło wzrost i spadek struktury akumulacji, M. Harloe zbudował swoje wyjaśnienie genezy społecznego budownictwa

⁷ M. Harloe, *The people's home?...*, dz. cyt., s. 72.

mieszkaniowego wokół wczesnej fazy, trwającej do 1914 r., po której były jeszcze 4 cykliczne fazy rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego. Drugą fazę Harloe umiejscowił w latach 1918–1920, przypisując jej rozwój masowego modelu rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego. Za pewną ułomność klasyfikacji M. Harloe'a uznać należy, zdaniem autorki, brak ciągłości analizowanych faz. Dowodem jest przypisanie trzeciej fazy do lat 1929–1939 (czyli pominięcie okresu 1921–1928), kiedy w większości gospodarek rozwijał się rezydualny model finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego. Wynikało to z ograniczonych środków na cele społeczne oraz ogromnych strat poczynionych głównie na obszarach miejskich. Czwarta faza wg M. Harloe'a trwała w latach 1945–1975, kiedy to ponownie nastąpił rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego. Okres ten nazywany jest „złotym wiekiem” społecznego budownictwa mieszkaniowego, bowiem poziom produkcji mieszkaniowej był wysoki, co jest charakterystyczną dominantą modelu masowego. Piąta faza w większości gospodarek Unii Europejskich rozpoczęła się po 1975 r., odkąd budowa niskoczynszowych mieszkań na wynajem została zepchnięta na dalszy plan, tak jak ma to miejsce w modelu rezydualnym. W swych badaniach M. Harloe zwraca uwagę na fakt, iż pojawienie się masowego modelu społecznego budownictwa mieszkaniowego w odbudowie zniszczeń powojennych wiązać należy w większym stopniu z rozwiązaniami politycznymi, niż z kryzysami gospodarczymi lat 30. czy pierwszej połowy lat 70. ubiegłego wieku. W rzeczywistości każdy kryzys gospodarczy w mniejszym lub większym stopniu powodował ograniczenia skali inwestycji w społecznym budownictwie mieszkaniowym na rzecz budownictwa indywidualnego⁸. Podejście M. Harloe'a zostało jednakże skrytykowane przez J. Kemeny'ego⁹, bowiem nie znalazło swego potwierdzenia w Stanach Zjednoczonych (pomimo zaliczenia ich do krajów anglosaskich), gdzie porównując te same fazy rozwoju kapitalizmu, model masowy praktycznie nie wystąpił, natomiast społeczne budownictwo mieszkaniowe rozwijało się przez cały czas w oparciu na modelu rezydualnym. Do podobnych wniosków doszedł także A.F. Schwartz¹⁰. Na początku XXI w. do krytyków podejścia M. Harloe'a dołączył także P. Malpass¹¹.

M. Harloe¹² przypisuje centralną rolę rozwojowi struktury gospodarczej. Mimo że zauważa on duże różnice między różnorodnymi systemami mieszkaniowymi, jego prace podkreślają podobieństwa w rozwoju analizowanych systemów miesz-

⁸ Por.: A. Szelągowska, *Budownictwo mieszkaniowe a koniunktura gospodarcza*, w: *Polityka wzrostu gospodarczego w Polsce i w Unii Europejskiej. Polityka ekonomiczna a wzrost gospodarczy*, red. J.L. Bednarczyk, S.I. Bukowski, W. Przybylska-Kapuścińska, CeDeWu, Warszawa 2008, s. 233–246.

⁹ J. Kemeny, *From public housing to the social market*, Routledge, London 1995.

¹⁰ A.F. Swartz, *Housing policy in The United States. An introduction*, Routledge, New York–London 2006, s. 11.

¹¹ P. Malpass, *The uneven development of „social rented housing”*: *Explaining the historically marginal position of housing associations in Britain*, „Housing Studies” 2001, vol. 16, no. 2, s. 225–242.

¹² M. Harloe, *The people's home?...*, dz. cyt.

kaniowych. Co więcej, wyróżnia on dwa modele społecznego budownictwa mieszkaniowego, które istniały w zachodnich uprzemysłowionych społecznościach mniej więcej w tym samym czasie: model masowy i model rezydualny. Za główną cechę masowego modelu mieszkań społecznych uznać należy koncentrowanie się na dużej ilości nowego społecznego budownictwa mieszkaniowego na wynajem, w którym to programy polityki mieszkaniowej kierowane są do średniodochodowych gospodarstw domowych. W tym modelu społeczne budownictwo mieszkaniowe na wynajem dostarcza mieszkania dla większego segmentu ludności. Dodatkowo ten sektor jest wspierany przez ogólne dotacje mieszkaniowe, podczas gdy dotacje, które nie są uzależnione od wielkości dochodów gospodarstw domowych, odgrywają stosunkowo niewielką rolę. Model masowy dominował w Europie Zachodniej po II wojnie światowej. Dopiero w połowie lat 70., jak zauważa M. Harloe, wiele krajów zaczęło dążyć do stosowania w większym stopniu modelu rezydualnego¹³. Kluczową częścią badań M. Harloe'a jest stwierdzenie, że model rezydualny jest zwykłą formą społecznego budownictwa mieszkaniowego w normalnych warunkach gospodarczych, podczas gdy masowy model społecznego budownictwa mieszkaniowego jest typowy dla okresów, w których bezpośrednia pomoc państwa jest niezbędna w celu zaspokojenia ogromnego popytu na mieszkania ze strony nisko- i średniodochodowych gospodarstw domowych¹⁴.

4. Ocena podejścia M. Harloe'a w świetle badań literaturowych

Z punktu widzenia literatury światowej podejście M. Harloe'a uznać należy za użyteczne, bowiem jest spójne i obejmuje długi okres badawczy, sięgający XIX wieku. Gruntownie przedstawia ono również genezę społecznego budownictwa mieszkaniowego. Jego metoda obszarów czasowych jest również bardzo użyteczna, na co wskazują prace wielu innych autorów, którzy zwrócili szczególną uwagę na okres 30 lat następujących po II wojnie światowej, uznawanych także (o czym już była mowa) za złoty wiek budownictwa społecznego. Wśród badaczy tej tematyki (m.in. A. Maddison¹⁵, N. Rosenberg i L.E. Birdzell¹⁶, F.G. Castles¹⁷) istnieje również konsensus odnośnie znaczenia połowy lat 70. ubiegłego wieku jako punktu zwrotnego, po którym tempo wzrostu społecznego budownictwa mieszkaniowego zaczęło spadać, bezrobocie i inflacja zaczęły wzrastać, a rządy wielu krajów poddawane były ustawicznej krytyce. Z kolei według badaczy zajmujących się społecznym budownic-

¹³ Tamże, s. 534.

¹⁴ Tamże, s. 6.

¹⁵ A. Maddison, *Dynamic forces in capitalism development. A long-run comparative view*, Oxford University Press, Oxford–New York 1991.

¹⁶ N. Rosenberg, L.E. Birdzell, *How The West grew rich. The economic transformation of the industrial world*, Basic Books, New York 1986.

¹⁷ F.G. Castles, *Comparative public policy...*, dz. cyt., s. 7.

twem mieszkaniowym w krajach Europy Środkowo-Wschodniej (badania takie prowadzili m.in. J. Hegedüs¹⁸, M. Lux¹⁹, S. Tsenkova i B. Turner²⁰, J. Musil²¹) okresem zwrotnym w polityce mieszkaniowej był rok 1989. W swych pracach badawczych M. Harloe uzasadnił ponadto, że rozwój społecznego budownictwa mieszkaniowego w analizowanych przez niego sześciu krajach kapitalistycznych (Wielkiej Brytanii, Holandii, Francji, Danii, Niemczech i USA) uzależniony był od szczególnych zmian o charakterze społeczno-politycznym, zachodzących w specyficznych warunkach gospodarczych²². Powyższa polemika na temat zmian społeczno-politycznych i ich oddziaływania na sferę mieszkaniową dotyczy, jak wnioskują M. Ball, M. Harloe i M. Martens²³, w dużej mierze znaczenia prowadzonej polityki wyjaśniania kwestii mieszkaniowej w zestawieniu z ogólnymi czynnikami społecznymi, gospodarczymi i instytucjonalnymi, kształtującymi w rzeczywistości systemy budownictwa mieszkaniowego. Na bazie powyższych rozważań stwierdzić należy, iż związki między państwem opiekuńczym a budownictwem mieszkaniowym są bardziej złożone niż powszechnie przyjęto w literaturze. Budownictwo mieszkaniowe jest bowiem traktowane jako jedna z pięciu kluczowych usług publicznych. Chociaż dorobek M. Harloe'a stanowi istotny wkład do teorii finansowania społecznego budownictwa mieszkaniowego, jego poglądy na przestrzeni ostatnich piętnastu lat coraz częściej poddawane są krytyce. Braki te z pewnością uzupełniają prace J. Kemeny'ego²⁴, które utożsamiane są z podejściem dywergencyjnym w studiach nad mieszkalnictwem.

¹⁸ J. Hegedüs, *Social housing in transitional countries: The case of Hungary*, w: *Social housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, red. K. Scanlon, Ch. Whitehead, LSE, London 2008, s. 145–162.

¹⁹ M. Lux, *Social housing in The Czech Republic, Poland and Slovakia*, „European Journal of Housing Policy” 2001, vol. 1, no. 2, s. 189–209.

²⁰ S. Tsenkova, B. Turner, *The future of social housing in Eastern Europe: Reforms in Latvia and Ukraine*, „European Journal of Housing Policy” 2004, vol. 4, no. 2, s. 133–149.

²¹ J. Musil, *Recent changes in the housing system and policy in Czechoslovakia: An institutional approach*, w: *The reform of housing in Eastern Europe and The Soviet Union*, red. B. Turner, J. Hegedüs, I. Tosics, Routledge, London 1992, s. 62–70.

²² M. Harloe, *The people's home?...*, dz. cyt., s. 528.

²³ M. Ball, M. Harloe, M. Martens, *Housing and social change in Europe and the USA*, Routledge, London 1988, s. 29.

²⁴ J. Kemeny, *The myth of home ownership*, Routledge and Kegan Paul, London 1981; J. Kemeny, *From public housing to the social market*, Routledge, London 1995; J. Kemeny, „The really big trade-off” between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980: Thesis and a reformulation 25 years on, „Housing, Theory and Society” 2005, vol. 22, no. 2, s. 59–75; J. Kemeny, *Corporatism and housing regimes*, „Housing, Theory and Society” 2006, vol. 23, no. 1, s. 1–18; J. Kemeny, J. Kersloot, P. Thalmann, *Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: Three case studies*, „Housing Studies” 2005, vol. 20, no. 6, s. 855–872.

5. Posumowanie

Analiza porównawcza danych dotyczących budownictwa społecznego w Unii Europejskiej przeprowadzona pod koniec pierwszej dekady XXI w. pozwoliła przypisać wyróżnione przez M. Harloe'a modele rozwoju budownictwa społecznego do poszczególnych krajów. W 11 krajach UE występuje system rezydualny (Wielka Brytania, Irlandia, Estonia, Malta, Węgry, Portugalia, Cypr, Litwa, Bułgaria, Łotwa i Hiszpania). Kraje te, poza Wielką Brytanią, charakteryzują się niskim udziałem społecznego budownictwa mieszkaniowego w zasobach mieszkaniowych ogółem. Kryterium zaliczenia tych krajów do systemu rezydualnego jest także grupa odbiorców mieszkań społecznych. W tym przypadku społeczne zasoby mieszkaniowe kierowane są głównie do najuboższych gospodarstw domowych. W systemie tym nie ma ingerencji ze strony prywatnego rynku mieszkań na wynajem, bowiem z reguły społeczne zasoby mieszkaniowe charakteryzują się niższym standardem. Bardzo często władze lokalne adaptują na cele społecznego budownictwa mieszkaniowego zasoby, które ze względu na ich pierwotny stan nie były zamieszkiwane. Co ciekawe, uwzględniając definicję masowego modelu rozwoju budownictwa społecznego, można stwierdzić, iż aktualnie nie występuje on w żadnym z krajów Unii Europejskiej. Dominował on jednak w latach 70. i 80. ubiegłego wieku w Wielkiej Brytanii, Holandii, Francji, Niemczech, Szwecji i Danii, dzięki czemu obecnie charakteryzują się one największym udziałem społecznego budownictwa mieszkaniowego w zasobach mieszkaniowych ogółem. Model masowy występował również w tym okresie w Polsce i innych krajach Europy Środkowo-Wschodniej, jednakże tylko w Polsce, pomimo „złotego wieku” budownictwa mieszkaniowego, potrzeby mieszkaniowe były wielokrotnie większe niż oferowana podaż mieszkań na wynajem. Stąd też Polska wciąż boryka się z największym statystycznym deficytem mieszkaniowym w Unii Europejskiej, który, pomimo spadku liczby ludności, nie ulega zmniejszeniu. Brak modelu masowego przyczynił się do wyróżnienia trzech innych modeli, których autorem jest przedstawiciel szkoły dywergencyjnej J. Kemeny. Jednym z tych modeli jest model dualny, który występuje we Francji, Belgii i Niemczech. W krajach tych prywatne i publiczne organizacje mieszkaniowe nie konkurują między sobą, bowiem niezamożne gospodarstwa domowe mogą liczyć na przydział mieszkania z zasobów non-profitowych organizacji mieszkaniowych, podczas gdy średniodochodowe gospodarstwa domowe mogą wynajmować lokale mieszkalne od organizacji prywatnych. Z punktu widzenia efektywności funkcjonowania najbardziej skutecznym jest trzeci z kolei model unitarny, na który natknąć się można w Holandii, Danii i Szwecji. Jednocześnie udział społecznego budownictwa mieszkaniowego w tych krajach jest największy w skali europejskiej. W krajach tych nie ma ograniczeń w dostępie do zasobów mieszkań społecznych, co czyni go otwartym dla szerokiego kręgu gospodarstw domowych, bez względu na wysokość uzyskiwanych dochodów. Pozostałe kraje zakwalifikować należy do tzw. modelu mieszanego, który charakteryzuje się stosowaniem górnych pułapów dochodów gospodarstw domowych ubiegających się

o przydział mieszkania społecznego. W porównaniu do modelu rezydualnego i dualnego, model mieszany skierowany jest do znacznie większej grupy gospodarstw domowych, ale nie tak dużej, jak w krajach skandynawskich. Model mieszany traktuje społeczne zasoby mieszkaniowe jako formę substytutową względem zasobów mieszkaniowych na prywatnym rynku mieszkań na wynajem. Uaktywniany jest wówczas, gdy na rynku prywatnym brakuje zasobów mieszkaniowych, aczkolwiek społeczne zasoby mieszkaniowe cechuje niższy standard.

Reasumując, można zauważyć, iż wyróżnione przez M. Harloe'a modele rezydualny i masowy odegrały istotną rolę w kształtowaniu struktury europejskiego rynku mieszkaniowego. Modele M. Harloe'a mają także zastosowanie w polskiej polityce mieszkaniowej, której fazy pokrywają się w większości z fazami rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego, były one jednakże przesunięte w czasie ze względu na uwarunkowania historyczne. W dobie globalnego kryzysu mieszkaniowego istnieją większe szanse na rozwój rezydualnego modelu budownictwa mieszkaniowego, który wg M. Harloe'a charakteryzuje się neutralną polityką rządu w odniesieniu do formy prawnej względem zajmowanej nieruchomości, jak również dominacją sektora budownictwa własnościowego, natomiast marginalny sektor społecznego budownictwa mieszkaniowego na wynajem dostarcza lokali mieszkalnych wąskiemu segmentowi gospodarstw domowych. Przy braku zaangażowania państwa w finansowanie społecznych potrzeb mieszkaniowych skuteczność przyjętego aktualnie w Polsce modelu rozwoju społecznego budownictwa mieszkaniowego będzie znikoma.

Literatura

1. Ball M., Harloe M., Martens M., *Housing and social change in Europe and the USA*, Routledge, London 1988.
2. Block F., *Social policy and accumulation: A critique of the new consensus*, w: *Stagnation and renewal in social policy. The rise and fall of policy regimes*, red. M. Rein, G. Esping-Andersen, L. Rainwater, E. Sharpe Inc., New York 1987.
3. Castles F.G., *Comparative public policy. Patterns of post-war transformation*, Edward Elgar Publishing Ltd., Cheltenham 2000.
4. Harloe M., *The people's home? Social rented housing in Europe and America*, Blackwell, Oxford 1995.
5. Hegedüs J., *Social housing in transitional countries: The case of Hungary*, w: *Social housing in Europe II. A review of policies and outcomes*, red. K. Scanlon, Ch. Whitehead, LSE, London 2008.
6. Kemeny J., „The really big trade-off” between home ownership and welfare: Castles' evaluation of the 1980: Thesis and a reformulation 25 years on, „Housing, Theory and Society” 2005, vol. 22, no. 2.
7. Kemeny J., *Corporatism and housing regimes*, „Housing, Theory and Society” 2006, vol. 23, no. 1.
8. Kemeny J., *From public housing to the social market*, Routledge, London 1995.

9. Kemeny J., Kersloot J., Thalmann P., *Non-profit housing influencing, leading and dominating the unitary rental market: Three case studies*, „Housing Studies” 2005, vol. 20, no. 6.
10. Kemeny J., Lowe S., *Schools of comparative housing research: From convergence to divergence*, „Housing Studies” 1998, no. 13.
11. Kemeny J., *The myth of home ownership*, Routledge and Kegan Paul, London 1981.
12. Lux M., *Social housing in The Czech Republic, Poland and Slovakia*, „European Journal of Housing Policy” 2001, vol. 1, no. 2.
13. Maddison A., *Dynamic forces in capitalism development. A long-run comparative view*, Oxford University Press, Oxford–New York 1991.
14. Malpass P., *The uneven development of „social rented housing”: Explaining the historically marginal position of housing associations in Britain*, „Housing Studies” 2001, vol. 16, no. 2.
15. Musil J., *Recent changes in the housing system and policy in Czechoslovakia: An institutional approach*, w: *The reform of housing in Eastern Europe and The Soviet Union*, red. B. Turner, J. Hegedüs, I. Tosics, Routledge, London 1992.
16. Rosenberg N., Birdzell L.E., *How The West grew rich. The economic transformation of the industrial world*, Basic Books, New York 1986.
17. *Stagnation and renewal in social policy. The rise and fall of policy regimes*, red. M. Rein, G. Esping-Andersen, L. Rainwater, E. Sharpe Inc., New York 1987.
18. Swartz A.F., *Housing policy in the United States. An introduction*, Routledge, New York–London 2006.
19. Szelałowska A., *Budownictwo mieszkaniowe a koniunktura gospodarcza*, w: *Polityka wzrostu gospodarczego w Polsce i w Unii Europejskiej. Polityka ekonomiczna a wzrost gospodarczy*, red. J.L. Bednarczyk, S.I. Bukowski, W. Przybylska-Kapuścińska, CeDeWu, Warszawa 2008.
20. Tsenkova S., Turner B., *The future of social housing in Eastern Europe: Reforms in Latvia and Ukraine*, „European Journal of Housing Policy” 2004, vol. 4, no. 2.

SOCIAL HOUSING DEVELOPMENT IN THE CONVERGENCE THEORY SCHOOL

Summary: The aim of this paper is to present the social housing development in the convergence theory. The review of literature from the last decades concerning social housing models helps us distinguish two major approaches to this issue: convergent and divergent. M. Harloe is one of the finest convergent approach representatives. In relation to ongoing debate dealing with social housing referring to the efficiency to combat housing gap, Harloe outlined an explanation of political and economic approach, emphasis on political nature of country's response to the long-term capitalism dynamic. Therefore, the following problem has been formulated as a result of a research process: does Harloe's approach correlate with the social housing development in Poland and if so, to what extent?