

**DOROTA SIKORA-FERNANDEZ**

Uniwersytet Łódzki

## **ROLA ZASOBÓW MIESZKANIOWYCH W KSZTAŁTOWANIU KAPITAŁU TERYTORIALNEGO**

**Abstract: The Role of Housing Resources in Formation of the Territorial Capital.** Housing resources as an element of material infrastructure determine socio-economic development on a local, regional and national scale. Their economic and physical accessibility affects the development of human, social and relational capital, determines the competitiveness of the territory and can be seen as a generator of income both in the individual sense and in relation to the whole society. The article has a theoretical character and its aim is to identify the relationship between satisfying the housing needs of local communities and the development of territorial capital. The article also analyzes factors that allow the qualification of housing resources as a strategic resource for the development of a territory.

**Keywords:** Housing, housing policy, housing resources, territorial social capital.

### **Wprowadzenie**

Zasoby mieszkaniowe jako element infrastruktury materialnej warunkują rozwój społeczno-gospodarczy w skali lokalnej, regionalnej i krajowej. Ich dostępność ekonomiczna i fizyczna wpływa na rozwój kapitału ludzkiego, społecznego, relacyjnego, stanowi o konkurencyjności terytorium oraz może być postrzegana jako generator dochodów zarówno w sensie indywidualnym, jak i w odniesieniu do całego społeczeństwa. Wpływ mieszkalnictwa na rozwój społeczno-gospodarczy jest bardzo różnorodny i dotyczy wielu sektorów (np. finansowego, rynku pracy, cen towarów i usług konsumpcyjnych, wielkości produkcji w gospodarce itd.) oraz relacji społecznych (takich jak zaufanie do władz lokalnych, współpraca, partycypacja społeczna czy solidarność społeczna).

Biorąc pod uwagę, że o wartości terytorium stanowią wewnętrzne korzyści, wytwarzane w wyniku interakcji jego użytkowników [Markowski 2016], można wysunąć tezę, że zasoby mieszkaniowe są pewnego rodzaju strategicznym zasobem przyczyniającym się do powiększania tej wartości i determinującym dalsze

wytwarzanie dóbr publicznych, *quasi*-publicznych i prywatnych. Aby tak się stało, niezbędna jest odpowiednia polityka mieszkaniowa na poziomie krajowym i lokalnym, zapewniająca ciągłość funkcjonowania rynku mieszkaniowego i ewentualnie korygująca ułomności pojawiające się na tym rynku. Prezentowane opracowanie ma charakter teoretyczny, a jego celem jest identyfikacja zależności pomiędzy zaspokojeniem potrzeb mieszkaniowych społeczności lokalnych a kształtowaniem się kapitału terytorialnego. W dalszej części dokonano krótkiej diagnozy sytuacji mieszkaniowej w Polsce, scharakteryzowano politykę mieszkaniową szczebla krajowego i lokalnego oraz istotę wpływu zasobów mieszkaniowych na rozwój kapitału terytorialnego.

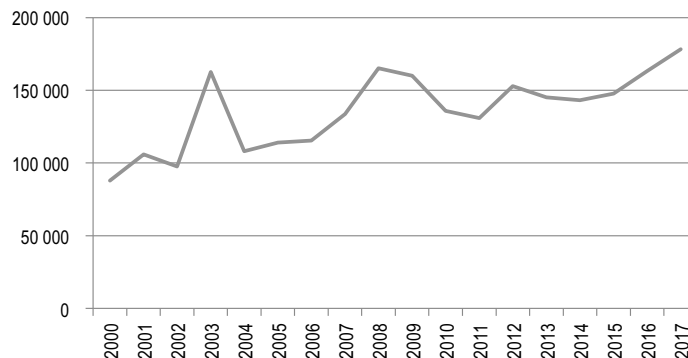
## 1. Sytuacja mieszkaniowa w Polsce

Dostęp do zasobów mieszkaniowych o odpowiednim standardzie stanowi podstawowe prawo człowieka, zapisane w dokumentach krajowych i międzynarodowych. Zaspokajają także podstawową potrzebę człowieka, jaką jest potrzeba schronienia. Większość osób potrzebuje domu do tego, aby się rozwijać społecznie i zawodowo. Mieszkanie pozwala człowiekowi być bardziej produktywnym, kreatywnym oraz innowacyjnym.

Zasoby mieszkaniowe wpływają z jednej strony na materialne i społeczne warunki życia każdego człowieka, z drugiej strony – na to, czy miasta i ich dzielnice są przyjazne do życia i sprzyjają spójności społecznej. Dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych w Polsce jest budownictwo indywidualne lub samodzielny zakup mieszkania. W 2016 r. 77% zasobów mieszkaniowych należało do osób fizycznych, a jedynie 6% do gmin. Jednocześnie problemem jest niska dostępność mieszkań na wynajem w ośrodkach generujących miejsca pracy (*Strategia Rozwoju Kapitału Ludzkiego*), niedostateczna dostępność mieszkaniowa, rozumiana jako możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych przez gospodarstwa domowe [Salamon *et al.* 2015], wysoki stopień dekapitalizacji zasobów mieszkaniowych oraz przeludnienie znacznej części mieszkań [Eurostat 2018].

W raporcie OECD dotyczącym liczby dostępnych mieszkań na 1000 mieszkańców Polska w 2015 r. zajmowała jedno z ostatnich (34 na 37) miejsc<sup>1</sup>. Według szacunków Eurostatu [2018] ponad 10% ogółu ludności zagrożonych jest poważną deprivacją mieszkaniową, a wśród osób samotnie wychowujących dziecko wskaźnik ten rośnie do 22%. Przeważa budownictwo na sprzedaż i na wynajem, przy czym we wszystkich polskich miastach cena 1 m<sup>2</sup> mieszkania na rynku pierwotnym znacznie przewyższa średnie wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw (GUS, NBP).

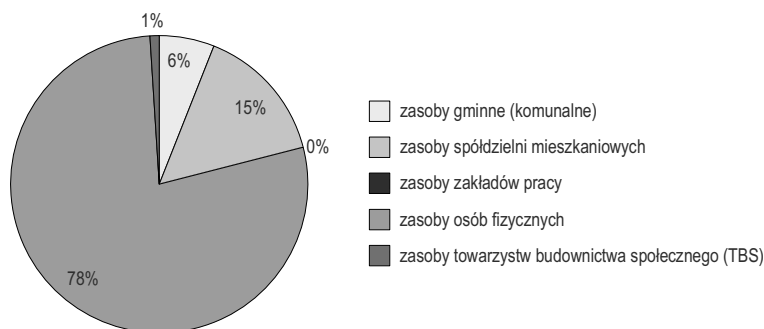
<sup>1</sup> W 2015 r. w Polsce na 1000 mieszkańców przypadały 363 mieszkania, liczba ta pozostaje na podobnym poziomie w 2017 r.



Ryc. 1. Mieszkania oddane do użytkowania w latach 2000-2017 w Polsce

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, [www.stat.gov.pl].

Zasoby należące do osób fizycznych stanowią prawie 80% wszystkich zasobów na rynku mieszkaniowym. Najmniejszy odsetek stanowią zasoby zakładów pracy i Towarzystw Budownictwa Społecznego. Mieszkania komunalne, w tym socjalne, to 6% wszystkich zasobów.



Ryc. 2. Struktura zasobów mieszkaniowych w Polsce według form własności w 2016 r.

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych GUS, [www.stat.gov.pl].

Warunki mieszkaniowe w Polsce również odbiegają od średniej europejskiej. Mieszkania są przeludnione, w 2016 r. wskaźnik przeludnienia wyniósł 40,7%, podczas gdy średnia unijna wynosiła 16,4%. Średnia powierzchnia na osobę wynosiła w tym okresie 27,4 m<sup>2</sup>. Trudniejszą sytuację miały jedynie Rumunia, Bułgaria, Serbia i Chorwacja [Eurostat 2018]. Analizując wyposażenie mieszkań w infrastrukturę techniczną należy stwierdzić, że nadal znaczny odsetek zasobów w Polsce nie jest podłączonych do sieci wodociągowej (12,9% w miastach i 17,7% na wsiach) czy sieci kanalizacyjnej (16,5% w miastach i 65% na wsiach) [BDL 2016], a 3% ludności nie posiada dostępu do łazienki i spłukiwanego ustępu [Eurostat 2018].

## 2. Odpowiedzialność państwa i samorządów lokalnych za zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych

Mieszkanie jest jednym z najdroższych dóbr w koszyku konsumenckim, a koszt jego budowy lub zakupu stanowi zwyczajowo wielokrotność rocznych dochodów gospodarstw domowych [Suszyńska, Muczyński 2018]. W Polsce dominującą formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych jest samodzielna budowa domu lub kupno mieszkania, tymczasem w krajach gospodarki rynkowej potrzeby mieszkaniowe zaspokajane są w większości przypadków przez system najmu.

Potrzeby mieszkaniowe można sklasyfikować w dwojaki sposób – potrzeby o charakterze normatywnym, jako wynikające ze społecznie uznanych norm dotyczących sposobów zaspokojenia tych potrzeb oraz potrzeby o charakterze rynkowym, tworzące efektywny popyt [Cyran 2013]. Najprostszą metodą szacowania potrzeb mieszkaniowych jest różnica pomiędzy liczbą gospodarstw domowych a liczbą mieszkań, skorygowana o liczbę mieszkań, które z powodu niskiego stanu technicznego powinny zostać wyburzone. Bryx [2001] łączy potrzeby mieszkaniowe z takimiż czynnikami, jak aktualna sytuacja na rynku mieszkaniowym, sytuacja demograficzna oraz świadomość społeczna dotycząca mieszkalnictwa. Poziom zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych, uznanych za społecznie właściwy, nosi nazwę standardu mieszkaniowego [Andrzejewski 1979].

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich grup społecznych należy do zadań państwa oraz samorządu terytorialnego. Gminy na mocy *Ustawy o samorządzie gminnym* [1990] rozporządzają majątkiem komunalnym, w skład którego wchodzi m.in. zasoby mieszkaniowe. Ta sama ustawa nałożyła na samorządy obowiązek tworzenia warunków do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej. Oznacza to nie tylko budowę nowych mieszkań, ale przede wszystkim prowadzenie skutecznej w tej kwestii polityki mieszkaniowej, skierowanej do szerokiej rzeszy odbiorców. W odniesieniu do grup obywateli najsłabszych ekonomicznie rolą gminy będzie dostarczanie mieszkań socjalnych oraz stosowanie instrumentów, takich jak dodatki mieszkaniowe, mieszkania socjalne, społeczne agencje najmu, subsydiowane budownictwo czynszowe czy inne programy typu finansowego ułatwiające pozyskanie lub utrzymanie mieszkania. Wszystkie pozostałe grupy ludności, na tyle silne ekonomicznie, że mogące za pomocą własnych środków pozyskać mieszkanie powinny jednak mieć zapewnioną taką możliwość m.in. przez dostęp do uzbrojonych terenów budowlanych, prywatyzację zasobów komunalnych ogólnie rozumiane tworzenie warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego z jednoczesnym zachowaniem ładu przestrzennego. Należy wyraźnie podkreślić, że polityka mieszkaniowa w miastach powinna być w jej aspekcie przestrzennym ukierunkowana przede wszystkim na wspieranie procesów reurbanizacji i rewitalizacji obszarów centralnych, tzn. być ukierunkowana na wykorzystywanie pod zabudowę mieszkaniową w pierwszej kolejności terenów już zagospodarowa-

nych, (typu *brown fields*), co będzie sprzyjać opanowaniu procesów rozlewania zabudowy na tereny podmiejskie.

Na długookresowe cele polityki mieszkaniowej państwa składają się działania w trzech kierunkach. Po pierwsze, istotne jest tworzenie warunków pozyskania mieszkania przez wszystkich obywateli. Nie ma znaczenia forma własności pozyskanych zasobów – w zależności od swoich możliwości finansowych obywatele mogą nabyć lub wynająć mieszkanie. Po drugie, celem polityki jest zapewnienie odpowiedniej dostępności mieszkań dla różnych grup społecznych. Wreszcie nie bez znaczenia pozostaje jakość zasobów mieszkaniowych, która wpływa na warunki mieszkaniowe [Lis 2012]. Formułowanie polityki mieszkaniowej wymaga uwzględnienia jej współzależności z innymi działaniami państwa, wynikającymi z polityk realizowanych w odniesieniu do kwestii, takich jak zagospodarowanie przestrzeni, problemy ubóstwa i wykluczenia społecznego, w szczególności w kontekście procesów rewitalizacji miast, ochrona środowiska, czy dbałość o zdrowie społeczne.

Istotą polityki mieszkaniowej będzie zatem oddziaływanie konkretnych programów mieszkaniowych realizowanych przez państwo na warunki mieszkaniowe ludności. Zadaniem państwa w gospodarce rynkowej w zakresie mieszkalnictwa jest bowiem zapewnienie ciągłości funkcjonowania rynku mieszkaniowego, tam gdzie jest on efektywny, ale także korygowanie wszelkich niesprawności tego rynku oraz zapewnienie sprawiedliwości społecznej w redystrybucji zasobów mieszkaniowych, zarówno w zakresie zwiększania dostępności zasobów mieszkaniowych dla wszystkich grup społecznych, jak i pomocy osobom najuboższym [Lis 2012].

### 3. Zasoby mieszkaniowe a kapitał terytorialny

*Kapitał terytorialny* jest definiowany jako zbiór elementów wpływających na potencjał konkurencyjny terytorium [Przygodzki 2016], obejmujący m.in. zasoby środowiskowe, kulturowe, infrastrukturalne, organizacyjne, relacyjne oraz kapitał ludzki i społeczny, co w powiązaniu z wysoką zdolnością jednostek samorządu terytorialnego do współpracy zapewnia długotrwałą przewagę konkurencyjną firmom zlokalizowanym na danym terytorium [Markowski 2016]. Koncepcja kapitału terytorialnego zakłada zatem integrację tych elementów, traktowanych dotychczas w literaturze, jako odrębnie funkcjonujące, podkreślając specyficzność terytorium, jego wpływ na spójność terytorialną oraz jego wartość w rywalizacji rynkowej [Przygodzki 2016].

Budownictwo mieszkaniowe natomiast jest rodzajem inwestycji, stanowiących podstawowy czynnik wzrostu i przekształceń strukturalnych gospodarki oraz zajmują ważną pozycję w rozwoju społeczno-ekonomicznym kraju [Sikora-Fernandez 2011]. Warunkuje rozwój gospodarczy, ponieważ odgrywa ważną rolę w procesie reprodukcji ludności oraz siły roboczej. Wartość zasobów mieszkaniowych składa się na narodowy majątek trwały. Zasób tego majątku trwałego jest powiększany przez

inwestycje, czyli działania modernizacyjne, rekonstrukcyjne oraz odtworzeniowe. Mieszkaniowy majątek trwały jest podstawowym ogniwem infrastruktury osadniczej, wzmacniającym aktywność ludzką w wielu aspektach [Cesarski 1998], a samo budownictwo mieszkaniowe jest jednym z najlepszych sposobów do walki z recesją gospodarczą i bezrobociem [Bryx 2001].

Zależność między liczbą oddanych mieszkań a rozwojem gospodarki danego terytorium przejawia się przede wszystkim w rozwoju dziedzin współpracujących z budownictwem mieszkaniowym. Należą do nich przemysły wytwarzające materiały i wyroby dla budownictwa, dostarczające wyroby wyposażenia mieszkań, usługi związane z działalnością budowlaną, takie jak projektowanie wnętrz, usługi architektoniczne, geodezyjne i pośrednie – związane z dostarczaniem usług publicznych na rozwijających się osiedlach mieszkaniowych. Polski Związek Firm Deweloperskich szacuje, że sektor budowlany w Polsce generuje prawie 3 mln miejsc pracy, z czego ponad połowa związana jest bezpośrednio z budownictwem, a ok. 34% z innymi sektorami w rezultacie działania efektów pośrednich.

Nie ulega wątpliwości, że skuteczna polityka zapewniająca odpowiednią dostępność mieszkań dla różnych grup społecznych tworzy także warunki do osiągania wyższych wyników gospodarczych i społecznych w miastach. Zasoby mieszkaniowe wytwarzają wartość dodaną, w postaci wielu dóbr *quasi*-publicznych o charakterze materialnym i niematerialnym. Do tej kategorii dóbr należy m.in. ład przestrzenny, doznania estetyczne, kształtowanie społecznych systemów wartości, tożsamości, kapitału społecznego, zaufania do władz publicznych, tworzenia trwałych relacji społecznych, poczucia sprawiedliwości społecznej itp. Aby zasoby mieszkaniowe przyczyniły się do tych korzyści, należy podejmować mieszkaniowe decyzje inwestycyjne w szerszych ramach miejskich, w których kwestie, takie jak mobilność i dostęp do zatrudnienia czy edukacji występują obok aspektów związanych z lokalizacją i zagospodarowaniem przestrzennym. Budownictwo mieszkaniowe jest największym użytkownikiem gruntów miejskich, więc może generować poważne koszty gospodarcze, społeczne i środowiskowe, jeśli jego cel zostanie zredukowany jedynie do wytworzenia zasobów fizycznych, w sposób powodujący rozrastanie się przypadkowej formy miejskiej [Turok 2016]. Obniża to zaufanie do władz oraz wpływa na obniżenie poziomu jakości życia. Wszelkie patologie związane z rozwojem mieszkalnictwa, takie jak brak kontroli nad postępującą urbanizacją, realizacja publicznych inwestycji o charakterze ponadlokalnym z poziomu „specustaw”, przeszacowanie bilansu potrzeb terenowych dla budownictwa mieszkaniowego, planowanie zabudowy na terenach nienadających się do tego lub przewidzianych pod inne funkcje czy rozpraszanie zabudowy skutkujące wydłużaniem dojazdów do pracy generuje wysokie koszty społeczne, ekonomiczne [Kowalewski *et al.* 2014]. Tymczasem wysoka jakość zagospodarowania przestrzennego w obszarach zurbanizowanych, w powiązaniu z wysokiej jakości kapitałem ludzkim staje się coraz częściej ważnym źródłem przewag konkurencyjnych dla dużych przedsiębiorstw [Markowski 2016].



Brak zasobów mieszkaniowych o odpowiedniej jakości skutkuje rosnącymi niezaspokojonymi potrzebami mieszkaniowymi społeczeństwa. W długim okresie prowadzi to do obniżenia warunków zdrowotnych, poziomu zaufania społecznego, pogorszenia bezpieczeństwa publicznego oraz gorszych wyników edukacyjnych dzieci i młodzieży [Sokołowicz 2017]. Taki stan uzasadnia podjęcie interwencji publicznej w rynek mieszkaniowy, m.in. przez uruchomienie instrumentów pomocowych w obszarze gospodarki mieszkaniowej.

Zadaniem państwa w gospodarce rynkowej w zakresie mieszkalnictwa jest zatem zapewnienie ciągłości funkcjonowania rynku mieszkaniowego, tam gdzie jest on efektywny, ale także korygowanie wszelkich niesprawności tego rynku oraz zapewnienie sprawiedliwości społecznej w redystrybucji zasobów mieszkaniowych, zarówno w zakresie zwiększania dostępności zasobów mieszkaniowych dla wszystkich grup społecznych, jak i pomocy osobom najuboższym [Lis 2012: 202-203]. Proces zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych jest nierozzerwalnie związany z generowaniem efektów zewnętrznych o charakterze społecznym. *Efekty zewnętrzne są to materialne i niematerialne produkty, jakie otrzymuje wyróżniony podmiot (odbiorca) ze swego otoczenia, bez rekompensowania z jego strony kosztów ich wytwarzania, przy założeniu, że odbiorca nie jest w stanie kontrolować i oddziaływać na rozmiary działalności jednostek tworzących to otoczenie* [Markowski 1999]. Pod pojęciem mieszkaniowych efektów zewnętrznych (zarówno pozytywnych, jak i negatywnych) kryją się takie cechy, jak jakość budynków mieszkaniowych, udogodnienia lokalizacyjne, koszty mobilności, dostępność terenów czy wysokość opłat czynszowych. Cechy wpływają zarówno na decyzje lokalizacyjne gospodarstw domowych, jak i na funkcjonowanie rynku nieruchomości mieszkaniowych. Stanowią także o potencjale konkurencyjnym terytorium.

Rozwiązania organizacyjno-prawne tworzone przez władze krajowe i lokalne w zakresie mieszkalnictwa (szczególnie zapisy polityki mieszkaniowej) również pozostają nie bez wpływu na poziom kapitału terytorialnego, zarówno w sensie wytworzonych zasobów materialnych, jak i relacji oraz więzi społecznych. W literaturze przedmiotu znane są koncepcje procesów odnowienia sąsiedztwa przez miks społeczny (*social mix*), czyli rozpraszenie publicznych zasobów mieszkaniowych [Donoghue, Tranter 2012; Ha 2010] czy wytwarzanie mieszkaniowych dóbr wspólnych (*housing commons*) przez budownictwo w kooperatywach mieszkaniowych [Harvey 2012; Aernouts, Ryckewaert 2018]. Analiza literatury światowej pokazuje jednak, że największy związek z rozwojem kapitału społecznego mają zasoby mieszkaniowe o zróżnicowanej strukturze dochodowej najemców oraz właścicieli. Na obszarach, na których zróżnicowanie mieszkańców było najwyższe identyfikowano wyższy poziom zaufania społecznego oraz wyższą skłonność do współpracy [Kleit 2001; Ziersch, Arthurson 2007]. Wprowadzanie na dane terytorium miksu społecznego ściśle wiąże się z zagadnieniem rewitalizacji społecznej, prowadzącej do wyeliminowania zjawiska wykluczenia mieszkaniowego. Skuteczność realizacji programów

włączenia społecznego osób już wykluczonych uwarunkowana jest często zapewnieniem im miejsca do zamieszkania i pomocą państwa w utrzymaniu mieszkania. W programach rewitalizacji jednym z aspektów ich realizacji jest odnowa m.in. budynków mieszkalnych oraz zapewnienie zdolności finansowej ich eksploatacji przez najemców. Ponadto polityka mieszkaniowa, ukierunkowana na podnoszenie estetyki i jakości zasobów mieszkaniowych, może stać się czynnikiem sprzyjającym reurbanizacji oraz zapobiegającym depopulacji i moralnemu starzeniu się centrów miast.

Kolejną kwestią jest dostępność zasobów mieszkaniowych i ich wpływ na budowanie kapitału społecznego przez wymianę pomysłów i wiedzy pracowników zamieszkujących dane terytorium. Tanie mieszkania mogą pomóc w integracji mniej wykwalifikowanych grup w nowych warunkach gospodarczych, ale także ułatwiają decyzje lokalizacyjne podmiotom gospodarczym, ze względu na dostępność zasobów dla pracowników z zewnątrz określonego terytorium. Powiązanie polityki mieszkaniowej z polityką wspierania rynku pracy jest zatem istotnym elementem kształtowania spójnego i zwartego systemu osadniczego, którego jednym z podstawowych składników są obszary zabudowy mieszkaniowej. Gwarancję dostępu do zasobów mieszkaniowych o odpowiednim standardzie wymusza poniekąd duża dynamika rynku pracy. Konieczność zmieniania pracy w trakcie życia i jej poszukiwania także poza miejscem zamieszkania, z jednoczesnym brakiem zasobów mieszkaniowych, może prowadzić do narastania problemów mobilności i kongestii transportowej w dużych aglomeracjach lub do narastania zjawiska lokalnego bezrobocia.

## Zakończenie

Powyższe rozważania pozwalają na stwierdzenie, że zasoby mieszkaniowe posiadają cechy zasobu strategicznego dla rozwoju danego terytorium. Ich jakość, dostępność oraz lokalizacja decydują o jego przewadze konkurencyjnej. Mieszkania zarówno w procesie budowania, jak i użytkowania, wytwarzają wartość dodaną, mogącą przejawiać się zarówno w odniesieniu do przestrzeni i jej zagospodarowania, jak do relacji ekonomiczno-społecznych na obszarze danego terytorium. Istotną rolę odgrywają jednak mechanizmy sprawnego podejmowania decyzji na rynku mieszkaniowym oraz pełna informacja dotycząca jego funkcjonowania. W przypadku kompletnych informacji na temat parametrów rynku mieszkaniowego w wymiarze lokalnym, jak i ponadlokalnym, pojawiają się korzyści sprzyjające sprawnemu podejmowaniu decyzji związanych z lokalizacją, użytkowaniem oraz dostępnością zasobów mieszkaniowych. Starannie zaprojektowana polityka mieszkaniowa na szczeblu lokalnym i ponadlokalnym może pomóc w zapewnieniu spójności społecznej przez tworzenie możliwości dla ludzi do zwiększania produktywności. Sprzyja to bardziej wydajnemu funkcjonowaniu obszarów miejskich oraz pozyskiwaniu inwestycji i tworzeniu nowych miejsc pracy.



## Literatura

- Aernouts N., Ryckewaert M., 2018, *Reproducing Housing Commons. Government Involvement and Differential Commoning in a Housing Cooperative*. Housing Studies, [https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1432756].
- Andrzejewski A., 1979, *Polityka mieszkaniowa*. PWE, Warszawa.
- BDL, Bank Danych Lokalnych GUS, [https://bdl.stat.gov.pl, data dostępu: marzec 2018].
- Bryx M., 2001, *Finansowanie inwestycji mieszkaniowych*. Poltext, Warszawa.
- Cesarski M., 1998, *Mieszkaniowy majątek trwały oraz jego rola w badaniach i polityce mieszkaniowej w Polsce*. SGH, Warszawa.
- Cyran R., 2013, *Zintegrowana polityka mieszkaniowa jako instrument rozwoju lokalnego*. Studia Ekonomiczne, Nr 144, cz. 2, *Nowoczesne instrumenty polityki rozwoju lokalnego – zastosowanie i efekty w małych miastach*, UE w Katowicach: 217-226.
- Donoghue J., Tranter B., 2012, *Social Capital, Interpersonal Trust, and Public Housing*. Australian Social Work, t. 65, nr 3: 413-430.
- Eurostat, [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\_statistics, data dostępu: marzec 2018].
- Ha S-K, 2010, *Housing, Social Capital and Community Development in Seoul*. Cities, t. 27: S35-S32
- Harvey D., 2012, *Rebel Cities: from the Right to the City to the Urban Revolution*. London.
- Kleit R. G., 2001, *Neighborhood Relations in Suburban Scattered-site and Clustered Public Housing*. Journal of Urban Studies 23: 409-430.
- Kowalewski A., Mordasewicz J., Osiatyński J., Regulski J., Stępień J., Śleszyński P., 2014, *Ekonomiczne straty i społeczne koszty niekontrolowanej urbanizacji w Polsce – wybrane fragmenty raportu*. Samorząd Terytorialny, nr 4: 5-21.
- Lis P., 2012, *Wahania cykliczne rynków mieszkaniowych. Aspekty teoretyczne i praktyczne*. Wyd. Adam Marszałek, Toruń.
- Markowski T., 1999, *Zarządzanie rozwojem miast*. Wyd. Naukowe PWN, Warszawa.
- Markowski T., 2016, *Kapitał terytorialny jako cel zintegrowanego planowania rozwoju*. Mazowsze Studia Regionalne nr 18: 111-119.
- Przygodzki Z., 2016, *Kapitał terytorialny w rozwoju regionów*. Acta Universitatis Lodzianis Folia Oeconomica, 2 (319): 83-97.
- Rossi-Hansberg E., Sarte P. D., Owens R III, 2010, *Housing Externalities*. Journal of Political Economy, 118(3): 409-432
- Salamon M., Muzioł-Węclawowicz A., 2015, *Mieszkalnictwo w Polsce. Analiza wybranych obszarów polityki mieszkaniowej*. Habitat for Humanity, Warszawa.
- Sikora-Fernandez D., 2011, *Budownictwo socjalne na tle zrównoważonego rozwoju miast*. Acta Universitatis Lodzianis Folia Oeconomica, 261: 433-443.
- Sokołowicz M., 2017, *Udogodnienia miejskie – element publicznego wymiaru zasobów mieszkaniowych*. Acta Universitatis Lodzianis Folia Oeconomica, 6(332): 125-143.
- Strategia Rozwoju Kapitału Ludzkiego 2020*, 2013, [https://www.mpips.gov.pl/praca/strategie-i-dokumenty-programowe/strategia-rozwoju-kapitalu-ludzkiego-srkl-z-31072012-r/, dostęp: kwiecień 2018 r.]

- Suszyńska K., Muczyński A., 2018, *Zapotrzebowanie na mieszkania komunalne w ujęciu krajowym i lokalnym – studium przypadku*. Acta Universitatis Lodzensis Folia Oeconomica, 1(333): 133-147.
- Turok I., 2016, *Housing and the Urban Premium*. Habitat International, t. 54: 234-240.
- Ustawa o samorządzie gminnym z 8 marca 1990 r.*, Dz.U. nr 16 poz. 95.
- Ziersch A., Arthurson K., 2007, *Social Networks in Public and Community Housing: the Impact on Employment Outcomes*. Urban Policy and Research 23(4): 429-446.