

Mechanizmy koordynacji w kapitalizmie patchworkowym na przykładzie mieszkalnictwa

Adam Czerniak^{*}

Abstrakt

W niniejszym artykule przeanalizowano mechanizmy koordynacji w kapitalizmie patchworkowym poprzez porównanie mechanizmów alokacji mieszkań w krajach Europy Środkowej i Wschodniej (EŚW) oraz Europy Zachodniej. Artykuł stanowi wkład do badań nad tym, czy kapitalizm patchworkowy charakteryzuje się specyficznym, dominującym mechanizmem koordynacji. Omówiono w nim różne mechanizmy koordynacji opisane w literaturze poświęconej ekonomii politycznej kapitalizmu. Przedstawiono również podsumowanie czynników, które mogą kształtować mechanizmy koordynacji w obszarze mieszkalnictwa w tym regionie. Przeprowadzono empiryczną analizę rozpowszechnienia rynkowych i nierynkowych (np. etatystycznych, rodzinnych) mechanizmów koordynacji w Polsce i innych krajach UE. Analiza potwierdza hipotezę, że w krajach postkomunistycznych, w których funkcjonuje patchworkowy model kapitalizmu, istnieje zestaw mechanizmów koordynacji, które różnią się od tych charakterystycznych dla zachodnio-europejskich modeli kapitalizmu. W obszarze mieszkalnictwa dominują rodzinne mechanizmy koordynacyjne, z rosnącym, ale wciąż niewielkim udziałem mechanizmów rynkowych i malejącą rolą państwa w koordynacji podmiotów społecznych. Artykuł kończy się podsumowaniem, w jaki sposób uzyskane wyniki empiryczne można interpretować w kontekście konceptualizacji patchworkowego kapitalizmu.

Słowa kluczowe: kapitalizm patchworkowy, mechanizmy koordynacji, Europa Środkowo-Wschodnia, mieszkalnictwo

Kody klasyfikacji JEL: P16, R31, P26

^{*} Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, mail: aczern2@sgh.waw.pl, <https://orcid.org/0000-0003-1182-2483>.

Przedmiotem niniejszego artykułu jest analiza mechanizmów koordynacji w kapitalizmie patchworkowym na przykładzie porównania sposobów alokacji mieszkań w krajach Europy Środkowej i Wschodniej (EŚW) na tle Europy Zachodniej. Stanowi przyczynek do badania, czy ten model ładu instytucjonalnego cechuje się swoistym, dominującym mechanizmem koordynacji. Dla pionierów badań nad różnorodnością kapitalizmu Halla i Soskice'a [2001] sposób, w jaki następuje koordynacja działań aktorów społecznych, a w konsekwencji także alokacja dóbr, usług, kapitału, pracy i wiedzy, był bowiem kluczowy dla określenia ontologii konkretnego modelu kapitalizmu. U Halla i Soskice'a to właśnie mechanizm koordynacji odróżniał liberalną gospodarkę rynkową (LME), gdzie dominowały rynkowe mechanizmy koordynacji, od skoordynowanej gospodarki rynkowej (CME), gdzie dominowały mechanizmy nierynkowe. Bazując na tej klasycznej typologii Nölke i Vliegenthart wymienili trzy cechy ładu instytucjonalnego, dzięki którym może być zaklasyfikowany jako odmienny model kapitalizmu: „(1) istnienie alternatywnego ogólnego mechanizmu koordynacji gospodarczej, ściśle powiązanego z (2) stosunkowo stabilnym zestawem instytucji opartym na wyraźnych komplementarnościach instytucjonalnych, który prowadzi do (3) zestawu określonych przewag komparatywnych (w stosunku do CME i LME) i lepszych wyników gospodarczych w porównaniu z porównywalnymi, ale mniej czystymi, systemami społeczno-gospodarczymi” [Nölke, Vliegenthart 2009: 676].

Mimo to, w artykule o istocie kapitalizmu patchworkowego w EŚW autorstwa Gardawskiego i Rapackiego [2021] problematyka koordynacji działań aktorów społecznych była wątkiem pobocznym. Wskazali oni jedynie, że „patchworkowy charakter porządku społeczno-gospodarczego ujawnia się wówczas, gdy uda się wykazać występowanie rozbieżnych «logik» instytucjonalnych, rozbieżnych sposobów koordynacji w ramach jednego porządku krajowego” [Gardawski, Rapacki 2021: 173]. Sugerowałoby to, że samo współwystępowanie różnych w ramach jednego ładu instytucjonalnego mechanizmów koordynacji, niezależnie od ich proveniencji i natury, wystarczy, by określić dany porządek społeczno-gospodarczy jako odrębny model kapitalizmu. Taki wniosek byłby jednak z gruntu nieuprawniony, gdyż nawet w gospodarkach zaklasyfikowanych jako CME lub LME współwystępują różne mechanizmy koordynacji, zwłaszcza gdy porównuje się różne obszary instytucjonalne. Co więcej, istnieją też kraje (np. Holandia), których system społeczno-gospodarczy został zbudowany w oparciu o symbiotyczne współistnienie różnych mechanizmów koordynacji [Touwen 2014].

Dopiero zestawienie różnych fragmentów tekstu pozwala na głębsze zrozumienie roli, jaką odgrywają współwystępujące, ale rozbieżne mechanizmy koordynacji w tworzeniu kapitalizmu patchworkowego. Najlepiej widać to w definicji komparatystycznej tego modelu kapitalizmu. Aby wyjaśnić naturę patchworku i rolę mechanizmów

koordynacji, autorzy opisują „dwa przeciwstawne przypadki: z jednej strony, w pełni skoordynowany porządek instytucjonalny, w którym osnowa całkowicie determinuje wątek złożony z organizacji i instytucji wtórnych, a z drugiej – instytucjonalny patchwork, czyli porządek, który nie jest koordynowany przez osnowę i w którym istnieje pełna swoboda dołączania elementów wątku (nowych organizacji i instytucji wtórnych)” [Gardawski, Rapacki 2021: 174]. Wynika z tego, że w modelu kapitalizmu patchworkowego nie tylko współwystępują różne mechanizmy koordynacji, ale same ze sobą są one nieskoordynowane, przypadkowe. W tym kontekście słowo „koordynacja” nabiera nowego znaczenia. Zostaje podniesione na wyższy poziom, na którym „skoordynowanie” oznacza ukształtowanie przez osnowę w sposób koherentny i teleologiczny.

W rezultacie sama struktura amalgamatu mechanizmów koordynacji w kapitalizmie patchworkowym traci dla Gardawskiego i Rapackiego na znaczeniu z perspektywy konceptualizacji typu idealnego ładu instytucjonalnego, a w rezultacie wykracza poza zakres ich dociekań. Jest to jednak niesłuszne pominięcie. Możliwe bowiem, że zestaw współwystępujących w kapitalizmie patchworkowym mechanizmów koordynacji nie ma charakteru losowego, a sposób koordynacji aktorów społecznych i mechanizmów alokacji jest podobny w różnych krajach EŚW. Nawet gdy nie istnieje osnowa, która może kształtować teleologiczny ład instytucjonalny, nie oznacza to bowiem, że nie istnieje zestaw stałych czynników zewnętrznych i wewnętrznych (tj. inercji zależności ścieżkowej), które mogą doprowadzić do wykształcenia powtarzalnego zbioru mechanizmów koordynacji. Niniejszy artykuł jest próbą analizy tego aspektu modelu kapitalizmu patchworkowego, tj. weryfikacji, czy może istnieć pewna powtarzalność stosowanych mechanizmów koordynacji w krajach EŚW. Jego przyczynkowski charakter polega na tym, że celem zwięzłości i przejrzystości część empiryczna badania została ograniczona wyłącznie do jednego obszaru instytucjonalnego – określenia charakteru mechanizmów alokacji zasobów mieszkaniowych.

Struktura dalszej części artykułu jest następująca. W sekcji pierwszej omówiono różne mechanizmy koordynacji opisane w literaturze z zakresu ekonomii politycznej kapitalizmu, ze szczególnym zwróceniem uwagi na to, czy mogą one występować w znaczącym, tj. niefasadowym, zakresie. Sekcja druga zawiera skrócony opis czynników mogących kształtować mechanizmy koordynacji w obszarze mieszkalnictwa w krajach postsocjalistycznych. W sekcji trzeciej przedstawiono analizę empiryczną mierników rozpowszechnienia rynkowych i różnego rodzaju nierynkowych mechanizmów koordynacji w Polsce i innych krajach Unii Europejskiej. Artykuł wieńczy podsumowanie, w którym wskazano, jak otrzymane wnioski empiryczne mogą być interpretowane w kontekście konceptualizacji kapitalizmu patchworkowego.

1. Rodzaje mechanizmów koordynacji

W klasycznej już pracy Halla i Soskice'a [2001] o różnorodności kapitalizmu zdefiniowano wyłącznie dwa mechanizmy koordynacji działań aktorów społecznych – rynkowy i nierynkowy. Rynkowy mechanizm koordynacji, charakterystyczny dla gospodarek typu LME, jest ich zdaniem oparty na performatywnej funkcji cen. Aktorzy społeczni, motywowani dążeniem do zysku, kierują się cenami dóbr, usług, kapitału i pracy. Na tej podstawie podejmują decyzje gospodarcze oraz alokują swoje ograniczone zasoby. Natomiast nierynkowy mechanizm koordynacji, charakterystyczny dla gospodarek typu CME, był pojęciem dużo szerszym. Oznaczał różne formy trójstronnej koordynacji działań aktorów społecznych poprzez powtarzalne negocjacje między państwem a reprezentacjami gospodarstw domowych i przedsiębiorstw. Z badań nad krajami EŚW wynika, że niektóre z nich i to w ograniczonym zakresie korzystają z rynkowych mechanizmów koordynacji, natomiast rozpowszechnienie nierynkowych mechanizmów koordynacji w rozumieniu Halla i Soskice'a jest bardzo niskie ze względu na słabą reprezentację kolektywnych aktorów społecznych [Bohle, Greskovits 2007; Gardawski, Rapacki 2021; Kuokštis 2011; Rapacki et al. 2019].

Powyższa klasyfikacja mechanizmów koordynacji była jednak od samego początku mocno krytykowana za wyłączające podejście i ekonomicznocentryczną typologizację [Feldmann 2019; Geffen, Kenyon 2006]. O ile bowiem rynkowy mechanizm koordynacji był jasno zdefiniowany i trafnie nazwany, o tyle nierynkowy mechanizm koordynacji okazał się bardzo szerokim pojęciem, które – wbrew zamierzeniom autorów – zaczęło być stosowane również do opisywania innych nierynkowych mechanizmów alokacji niż te występujące w gospodarce niemieckiej, holenderskiej czy szwedzkiej. Wraz z rozszerzeniami listy badanych gospodarek kapitalistycznych rosła bowiem liczba analizowanych mechanizmów koordynacji. Nölke i Vliegthart, konceptualizując pojęcie zależnej gospodarki rynkowej (DME), wskazali, że dominującym mechanizmem koordynacji w tym modelu kapitalizmu jest struktura zależności (hierarchia) w korporacjach międzynarodowych [Nölke, Vliegthart 2009]. Mechanizm ten miał ich zdaniem być charakterystyczny dla wielu krajów postsocjalistycznych w regionie EŚW, gdzie na skutek wzmożonego napływu zagranicznych inwestycji bezpośrednich, przy jednoczesnej słabości struktur państwowych w okresie transformacji, to właśnie międzynarodowe korporacje przyjęły wiodącą rolę w kształtowaniu ładu instytucjonalnego. I to ich kultura korporacyjna i mechanizmy podejmowania decyzji rzutowały na resztę struktury

instytucjonalnej, tworząc zależne od niej (bezpośrednio lub wtórnie) sposoby koordynacji aktorów społecznych.

Powyższą koncepcję rozwinął Schneider [2013] na podstawie badań nad systemami społeczno-gospodarczymi w krajach Ameryki Łacińskiej. Wskazał, że nie tylko w krajach postsocjalistycznych EŚW, ale także w wielu innych krajach rozwijających się, gdzie silną rolę instytucjotwórczą odgrywa sektor przedsiębiorstw, dominującą funkcję pełni hierarchiczny mechanizm koordynacji. W ramach tego mechanizmu międzynarodowe korporacje i zróżnicowane grupy kapitałowe zarządzają działalnością gospodarczą głównie za pomocą hierarchicznych relacji, dzięki którym decyzje są podejmowane w jednostce dominującej szerokiej grupy kapitałowej lub w centrali międzynarodowej korporacji w jej kraju macierzystym. Ten mechanizm koordynacji jest kamieniem węgielnym modelu kapitalizmu nazwanego przez Schneidera hierarchiczną gospodarką rynkową (HME) i jest jego zdaniem charakterystyczny dla Chile, Tajlandii czy RPA.

Równolegle Schneider wyróżnił również inny nierynkowy mechanizm koordynacji, nazwany przez niego sieciowym. Jest on oparty na powtarzalnych relacjach między aktorami społecznymi, którzy budują wzajemne zaufanie w oparciu o długotrwałe, powtarzalne transakcje wymiany (w socjologicznym rozumieniu tego słowa). W rezultacie dominującymi instytucjami opartymi na sieciowym mechanizmie koordynacji są kontrakty długoterminowe, umowy społeczne oraz rozbudowany katalog norm i zachowań. Ten model kapitalizmu, nazwany przez Schneidera usieciowioną gospodarką rynkową (NME), jest charakterystyczny zwłaszcza dla Japonii, ale jego elementy występują również w innych krajach Azji Wschodniej. Ze względu jednak na konieczność istnienia wysokiego poziomu zaufania między aktorami społecznymi ten mechanizm koordynacji jest stosunkowo rzadki zarówno w krajach Ameryki Łacińskiej, jak i w krajach postsocjalistycznych, które cechuje erozja kapitału społecznego [Lissowska 2009].

Odrębną typologię mechanizmów koordynacji nierynkowych proponują Walter i Zhang [2012] na podstawie analizy systemów społeczno-gospodarczych krajów Azji Wschodniej. W odróżnieniu od wcześniejszych badaczy, w ślad za jedną z linii krytyki koncepcji Halla i Soskice'a [Kuokštis 2011] pomijają rolę odgrywaną przez sektor przedsiębiorstw, natomiast skupiają się na roli państwa i społeczeństwa w tworzeniu ładu instytucjonalnego. W takiej dwuwymiarowej przestrzeni wyróżniają cztery odrębne mechanizmy koordynacji, a co za tym idzie, również cztery rodzaje kapitalizmu: współzarządzany, kierowany przez państwo, usieciowiony i spersonalizowany. Kapitalizm współzarządzany to taki, gdzie sposób organizacji gospodarki przez państwo oraz społeczne mechanizmy koordynacji się uzupełniają. Jest to

relatywnie rzadki model kapitalizmu, nawet w krajach azjatyckich. Zdaniem niektórych autorów tego typu mechanizm koordynacji występuje w Malezji [Feldmann 2019]. Z kolei model kapitalizmu kierowany przez państwo (*state-led*) występuje tam, gdzie rola instytucjotwórcza państwa jest stosunkowo duża, a udział struktur społecznych w mechanizmach koordynacji stosunkowo mały. W Azji taki model występuje na przykład w Indonezji. Warto zauważyć, że model ten jest praktycznie identyczny z tym, który Nölke nazywa kapitalizmem przeziąkniętym przez państwo (*state-permeated*) i wskazuje, że występuje w Chinach, Indiach czy Brazylii [Nölke 2018]. Ten sam autor zaznacza jednak, że jest on zdecydowanie różny od modelu zależnej gospodarki rynkowej, charakterystycznej dla krajów EŚW.

Przy omawianiu roli państwa w mechanizmach koordynacji działań aktorów społecznych należy dodatkowo zaznaczyć, że rola ta może być dwojaka: etatystyczna lub korporatystyczna. W uproszczeniu etatystyczny mechanizm koordynacji ma charakter bierny – polega na teleologicznym kształtowaniu otoczenia instytucjonalnego, w którym osadzony jest rynek, przez rozbudowany aparat administracji państwowej, ale bez prowadzenia bezpośrednich interwencji na samym rynku. W przypadku rynku mieszkaniowego odbywa się to na drodze ustalania regulacji zmian wysokości czynszu czy rygorystycznych przepisów przyznawania pozwoleń na budowę, które często zależą od indywidualnej polityki mieszkaniowej lokalnych władz. Z takim mechanizmem koordynacji mamy do czynienia na rynku mieszkaniowym Niemiec i Austrii [Czerniak 2019; Schwartz, Seabrooke 2009]. Alternatywnym sposobem oddziaływania na system społeczno-gospodarczy jest korporatystyczny mechanizm koordynacji, w którym państwo poprzez swoje agencje bierze czynny udział jako podmiot rynkowy, nie ingerując przy tym w same reguły wymiany. Kontynuując przykład rynku mieszkaniowego, w ramach korporatystycznego mechanizmu koordynacji podmioty publiczne budują samodzielnie nieruchomości, zarządzają nimi, wynajmują je i sprzedają, a także uczestniczą w aktywnych negocjacjach z innymi podmiotami rynkowymi. W ten sposób pełnią rolę twórcy rynku (*market-maker*), który może wpływać na ceny, popyt, podaż, a nawet standardy stosowanych umów czy jakość oferowanych usług [Czerniak 2019; Schwartz, Seabrooke 2009]. I to ten ostatni sposób ingerencji może dominować w niektórych krajach regionu EŚW [Bohle, Greskovits 2007].

Walter i Zhang wyróżniają dwa modele kapitalizmu z niskim udziałem państwa w organizację systemu społeczno-gospodarczego. Pierwszy – usieciowiony – został już omówiony powyżej, ponieważ jest identyczny z koncepcją HME opisaną przez Schneidera na przykładzie Japonii. Drugi z kolei – spersonalizowany model kapitalizmu – nie został jednak przez Waltera i Zhanga dostatecznie skonceptualizowa-

ny [Feldmann 2019]. Wskazują oni jedynie, że jest to model kapitalizmu, w którym mechanizmy koordynacji nie są ani organizowane przez państwo, ani przez aktorów kolektywnych na drodze ogólnokrajowych norm i umów społecznych. Tym samym popełniają oni uproszczenie analogiczne do tego, za które krytykowani byli wcześniej Hall i Soskice, a mianowicie poprzez zastosowanie definicji negatywnej. Prowadzi to do licznych nieporozumień i nieścisłości. Przykładowo, Walter i Zhang klasyfikują Tajlandię jako kraj o spersonalizowanym modelu kapitalizmu, podczas gdy Schneider zalicza ten kraj do grupy hierarchicznych gospodarek rynkowych, bazując na wysokim dystansie do władzy tamtejszej kultury narodowej.

Bazując na wynikach badań innych autorów, można jednak doprecyzować charakter spersonalizowanego mechanizmu koordynacji i podzielić go na dwie podkategorie w zależności od głównej nici personalnych relacji, według których odbywa się koordynacja aktorów społecznych. Pierwszej nici można doszukać się w konceptualizacji kapitalizmu kołesiów (*crony capitalism*). Termin ten powstał do zobrazowania modelu kapitalizmu na Filipinach [Gardawski, Rapacki 2021], czyli tego samego systemu społeczno-gospodarczego, który według Waltera i Zhanga cechuje się spersonalizowanym mechanizmem relacji. Zgodnie z definicją, dominującym mechanizmem koordynacji w tym modelu kapitalizmu jest sieć nieformalnych, długotrwałych powiązań opartych na zaufaniu i lojalności między pojedynczymi aktorami społecznymi [Aligica, Tarko 2014]. Różni się ona od tego występującego w modelu kapitalizmu usieciowionego tym, że istnienie nieformalnych relacji nie prowadzi do stworzenia powszechnych norm instytucjonalnych czy umów społecznych pomiędzy kolektywnymi aktorami. Pozostają one jednostkowe, a same sieci powiązań przechodzą przez różnorodne grupy społeczne i systemowe. Innymi słowy, znaczenie ma indywidualne powiązanie między dwoma jednostkami niezależnie od kontekstu społecznego. W usieciowionej gospodarce rynkowej znaczenie relacji między dwoma aktorami jest pochodną kontekstu (np. relacja między pracodawcą a podwładnym) i bez niego ona nie istnieje. W rezultacie spersonalizowane mechanizmy koordynacji są oparte na bezpośrednim zaufaniu pomiędzy poszczególnymi jednostkami i są silnie negatywnie skorelowane z ogólnym poziomem zaufania w społeczeństwie [Alesina, Giuliano 2014].

Drugą odmianą spersonalizowanych mechanizmów koordynacji są te oparte na więziach rodzinnych. Ich funkcjonowanie jest praktycznie identyczne jak w przypadku kapitalizmu kołesiowskiego, ale w tym wypadku zaufanie i lojalność między aktorami nie są pochodną długotrwale budowanej relacji, ale wynikają z norm społecznych opartych na więziach krwi lub małżeństwa. Rodzinne mechanizmy koordynacji są szczególnie widoczne w obszarze mieszkalnictwa [Bohle, Seabrooke 2020]

oraz w obszarze zabezpieczenia społecznego [Alesina, Giuliano 2014], w tym także w krajach regionu EŚW. Z kolei kołesiowskie mechanizmy koordynacji są widoczne zwłaszcza na rynku pracy, rynku finansowym i rynku produktów, w tym także w niektórych krajach regionu EŚW, jak Chorwacja [Aligica, Tarko 2014; Gardawski, Rapacki 2021].

2. Historia rozwoju mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa w krajach EŚW

„W sensie historycznym społeczeństwo nowoczesne zaczyna się od wyjścia poza ramy rodzinno-feudalne za sprawą instytucji państwowych [...] oraz nowych mechanizmów rynkowych, w których zależność między pracodawcą a pracownikiem oparta jest na kontrakcie, nie zaś na podległości” [Matyja 2021: 129]. Nie na wszystkich obszarach instytucjonalnych i nie we wszystkich krajach postęp w stronę nowoczesności postępował jednak równomiernie. Najszybciej archipelagi nowoczesnej gospodarki kapitalistycznej pojawiły się w obszarach edukacji, transportu, usług komunalnych, handlu wewnętrznego i obronności. W innych natomiast nowoczesne instytucje systemu społeczno-gospodarczego na masową skalę pojawiły się dopiero po II wojnie światowej, a w jeszcze innych, jak organizacja pracy śladami ram patrymonialnego feudalizmu, widoczne są w krajach EŚW do dzisiaj [Pobłocki 2021].

Pod tym względem szczególnie wartościowa jest analiza obszaru mieszkalnictwa, który wykazuje się jedną z najdłuższych i najtrwalszych zależności ścieżkowych („długim trwaniem”) ze wszystkich elementów systemu społeczno-gospodarczego. W rezultacie obecny kształt mechanizmów koordynacji w krajach EŚW, przejawiający się w sposobie alokacji zasobu mieszkaniowego, jest tak samo głęboko zakorzeniony w ramach rodzinno-feudalnych, jak w zmieniających się paradygmatach polityki mieszkaniowej XX w. Dlatego poszukiwanie historycznych źródeł obecnych mechanizmów koordynacji warto rozpocząć na przełomie XVIII i XIX w., czyli w szczytowym okresie rozwoju późno feudalnego społeczeństwa rolniczego w dorzeczu Wisły, Odry, Niemna, Dniepru i Dunaju, gdy praktycznie już cała własność ziem i znajdujących się na nich zabudowań znajdowała się w ręku wąskiej grupy klas wyższych (szlachty i arystokracji), a miasta przemysłowe z osiedlami robotniczymi i nową klasą mieszczańską jeszcze nie zaczęły się w Europie Wschodniej rozwijać. W tamtym okresie prawo do użytkowania ziemi i znajdujących się na nich nieruchomości oraz przypisanych do niej ruchomości i zwierząt pociągowych było przyznawane w formie swoistej dzierżawy – w zamian za pańszczyznę mierzoną

w czasie pracy, który dzierżawca miał przeznaczyć na aktywność na rzecz właściciela ziemi [Pobłocki 2021]. Im więcej ziemi było przyznawane jednemu dzierżawcy, tym wyższą pańszczyznę musiał on odpracować. Co ważne, dzierżawa ta była kontraktem stosunkowo krótkoterminowym. Rotacja włościan, tj. dzierżawców ziemi, była bardzo wysoka – sięgała nawet dwóch trzecich wszystkich dzierżawionych gospodarstw w perspektywie jednego pokolenia. Jak podaje Pobłocki na podstawie źródeł historycznych dotyczących mazowieckich wsi należących do Bazylego Walickiego, jedynie niecałe 30 proc. gospodarstw z jego włości było zamieszkałych w okresie 1774–1795 ciągiem przez te same osoby lub ich spadkobierców [Pobłocki 2021]. Rotacja wynikała zarówno z przenoszenia włościan między gospodarstwami tego samego właściciela, jak i z eksmisji na skutek nieodrabiania pańszczyzny lub wykroczeń przeciwko właścicielowi.

Taka skala przymusowej mobilności społecznej wywoływała wysokie poczucie niepewności oraz niskie zaspokojenie potrzeb fizjologicznych i bezpieczeństwa. W rezultacie wraz z rozwojem możliwości prawnych do wykupu ziemi na własność przez kułaków, tj. chłopów, którzy byli w stanie zgromadzić odpowiednie oszczędności, zaczął się tworzyć pokutujący do dzisiaj mit własności. To silne przywiązanie do ziemi i własności, któremu towarzyszy społeczne napiętnowanie najmu i dzierżawy oraz przeświadczenie o tym, że jedynie nieruchomości własnościowa pozwala w pełni zaspokoić własne potrzeby mieszkaniowe [Kemeny 2011; Stephens 2016]. Równolegle jednak nieruchomości wciąż były traktowane jako patrymonium – dobro rodzinne przekazywane z ojca na syna wraz z towarzyszącymi temu przywilejami oraz obowiązkami. W czasach feudalnych to od jej wielkości i w ogóle możliwości użytkowania zależała bowiem pozycja finansowa i społeczna rodziny, co do dzisiaj jest widoczne w wysokiej wartości symbolicznej przypisywanej nieruchomościom mieszkaniowym w społeczeństwach postfeudalnych [Czeriak 2014]. Doprowadziło to do szybkiego rozwoju rodzinnego mechanizmu koordynacji w obszarze mieszkalnictwa, zwłaszcza na terenach wiejskich. Domy były budowane sumptem całej rodziny, zwykle przeznaczone do równoczesnego użytkowania przez kilka jej pokoleń, a nawet przez dalekich, biedniejszych krewnych. Prawa własności były przekazywane z pokolenia na pokolenie, zwykle po mieczu.

Rewolucja przemysłowa i towarzyszący jej szybki rozwój nowoczesnych miast, przy jednoczesnym załamaniu feudalnego modelu alokacji siły roboczej i wystąpieniu pierwszego przejścia demograficznego, wywołały masowe migracje ludności do terenów zurbanizowanych w poszukiwaniu pracy. Przełożyło się to na wysokie niedobory zasobów mieszkaniowych nie tylko w regionie EŚW, ale właściwie we wszystkich krajach uprzemysławiających się. Ze względu na stosunkowo słabą siłę instytucji

państwowych w regionie EŚW, zwłaszcza na szczeblu lokalnym oraz na skutek traktowania nieruchomości jako dobra rodzinnego, z problemem niedoborów radzono sobie poprzez rozwój rynku najmu i podnajmu pokoi, a w najlepszych wypadkach poprzez hierarchiczne mechanizmy koordynacji, w ramach których mieszkania pracownicze były przyznawane pracującym aktualnie w danej fabryce robotnikom [Matyja 2021; Springer 2015]. Jak wskazują Kováts i Kohl [2024], dodatkowym czynnikiem ograniczającym ingerencję państwa w obszar mieszkalnictwa był niski stopień uzwiązkowienia klasy robotniczej, przez co nie stanowiła ona istotnej siły politycznej mogącej wymusić zaangażowanie administracji centralnej w rozwiązywanie problemów mieszkalnictwa w rozwijających się szybko miastach.

Dopiero okres międzywojenny przyniósł rozwój alternatywnych mechanizmów koordynacji na rynku mieszkaniowym. Na wzór powstających od połowy XIX w. w pruskich Niemczech oraz austriackiej części Austro-Węgier kooperatyw mieszkaniowych w nowo powstałych krajach regionu EŚW zaczęły powstawać spółdzielnie mieszkaniowe. Są to podmioty prawne założone przez grupę osób, które stają się jej członkami po wniesieniu odpowiedniego kapitału początkowego – w gotówce, aporcie lub w postaci deklaracji poniesienia określonego nakładu pracy. Celem działalności spółdzielni jest zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej członków, a wszelkie wypracowane zyski zostają przeznaczone na rozwój działalności. Spółdzielnie udostępniają mieszkania lokatorom w zamian za uiszczenie czynszu. W okresie międzywojnia występowały dwa typy spółdzielni mieszkaniowych – lokatorskie i właścicielskie. Pierwsze wynajmowały mieszkania za czynsz lokatorom często wybieranym z grup szczególnie zagrożonych ubóstwem mieszkaniowym. Drugie budowały mieszkania na własność i wyłączny użytek swoich członków.

Na podstawie analiz tekstów źródłowych Kováts i Kohl [2023] wskazują, że tego typu podmioty w międzywojniu częściej powstawały w północnych niż południowych krajach regionu. Poza Niemcami i Austrią najszybciej spółdzielnie rozwijały się w Polsce. W grudniu 1921 r. powstała najszerzej rozpoznawalna Warszawska Spółdzielnia Mieszkaniowa, na której wzorowały się później inne podmioty działające w stolicy i innych dużych miastach II RP [Springer 2015]. Wiele z nich było zakładanych przez członków związków zawodowych określonych grup pracowniczych – urzędników, profesorów, oficerów. Wraz z dalszym wzrostem wskaźników urbanizacji problemy mieszkaniowe zaczęły być dostrzegane przez władze centralne, co skutkowało wdrażaniem programów wsparcia dla budownictwa indywidualnego oraz budownictwa społecznego realizowanego w głównej mierze przez spółdzielnie lokatorskie. Towarzystwo temu także wprowadzenie regulacji czynszów za najem prywatny oraz zwiększenie stopnia ochrony lokatorów. Pod koniec lat 30. przepisy

te były najbardziej restrykcyjne w całej historii rozwoju mieszkalnictwa w regionie EŚW [Kholodilin 2020], ograniczając tym samym wzrost nierówności majątkowych w społeczeństwie [Kholodilin, Kohl 2021].

Ten okres rozwoju etatystycznych i usieciowionych mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa w regionie EŚW zakończył się jednak wraz z powstaniem państw socjalistycznych po II wojnie światowej. Obszar mieszkalnictwa został w dużej części znacjonalizowany, ograniczono możliwość prowadzenia budownictwa prywatnego z wyłączeniem budowy domów na własne potrzeby metodą gospodarczą, a prywatne spółdzielnie mieszkaniowe były ściśle regulowane przez państwo. Zwiększono ochronę praw lokatorskich w mieszkaniach wynajmowanych, w tym w najmie komunalnym do tego stopnia, że najem nie różnił się w zakresie posiadanych praw od posiadania praw własności, które równocześnie było silnie ograniczone w obszarze możliwości zbywania i czerpania korzyści finansowych. W większości krajów prawa do lokalu były nawet dziedziczone [Kováts, Kohl 2023]. Doprowadziło to do zamrożenia rozwoju obszaru mieszkalnictwa w krajach socjalistycznych, podczas gdy w krajach Europy Zachodniej w tym obszarze instytucjonalnym stopniowo rozwijano rynkowe, etatystyczne i korporatystyczne mechanizmy koordynacji.

Przegapioną szansą był również okres transformacji ustrojowej. Jak słusznie wskazują Gardawski i Rapacki [2021], w ślad za rozważaniami Staniszkis, wektor przemian instytucjonalnych w okresie przełomu był podyktowany „interese teoretycznym”, czyli wyobrażonymi na podstawie systemu wartości elit reformatorskich potrzebami nieistniejących jeszcze wówczas aktorów ekonomicznych. Przejawem tego podejścia było magiczne myślenie o rynkowym mechanizmie koordynacji, który miał uzdrowić gospodarkę i społeczeństwo z bolączek okresu socjalizmu. Taki mechanizm transformacji odcisnął swoje piętno również w obszarze mieszkalnictwa. Połączenie systemu wartości opartego na wysokim przywiązaniu do własności z ideologizacją rynkowego mechanizmu koordynacji doprowadziło do praktycznie natychmiastowej abdykacji państwa z ingerencji w rynek mieszkaniowy. Nieruchomości mieszkaniowe – podobnie jak przed I wojną światową – stały się znów dobrem rodzinnym, a problemy niedoboru mieszkań miały być stopniowo rozwiązywane przez „niewidzialną rękę rynku”. Dlatego odblokowano możliwość prywatnej budowy mieszkań na użytek własny oraz na sprzedaż lub wynajem, zasób komunalny i spółdzielczy masowo sprywatyzowano, a regulację czynszów i praw lokatorskich zliberalizowano. W kolejnych latach stopniowo stymulowano rozwój rynkowych mechanizmów koordynacji. W pierwszej kolejności doprowadzono do powstania rynku kredytów mieszkaniowych, które jednak na masową skalę zaczęły być udzielane w krajach regionu EŚW dopiero w pierwszej dekadzie XXI w. Umożliwiono też dostęp do rynku

zagranicznym firmom deweloperskim, a w dalszej kolejności również funduszom inwestycyjnym. Za pomocą narzędzi fiskalnych promowano też zakup mieszkań na własność, w tym z wykorzystaniem kredytów hipotecznych, oraz samodzielną budowę domów na własny użytek.

Zdaniem Kovátsa i Kohla [2024] w okresie transformacji ponownie uwidocznił się podział na północne i południowe kraje regionu EŚW. W Polsce i Czechach, a także w landach dawnego NRD, pozostawiono większą część zasobu mieszkaniowego w rękach państwa oraz sprywatyzowanych spółdzielni mieszkaniowych. Nieznacznie większe było też finansowanie budownictwa społecznego. Przykładowo w Polsce próbowano rozwijać nową formę łączącą zalety spółdzielni własnościowej i lokatorskiej, nazwaną Towarzystwami Budownictwa Społecznego. Jednakże w zderzeniu z realiami gospodarki podlegającej transformacji tego typu próby reaktywacji usieciowionych i etatystycznych mechanizmów koordynacji miały charakter wyłącznie pozorowany. Mieszkalnictwo komunalne ze względu na brak środków finansowych na jego utrzymanie, zwłaszcza w sytuacji rygorystycznych przepisów dotyczących ustalania wysokości czynszu, było szybko wyprzedawane lokatorom¹; spółdzielnie lokatorskie były przekształcane w spółdzielnie własnościowe; spółdzielnie własnościowe z kolei były przekształcane w podmioty komercyjne, przynoszące zysk swoim członkom; a środki finansowe na rzecz budownictwa społecznego przekierowywano w ramach budżetu państwa na programy wspierające własność mieszkaniową (np. w postaci ulg budowlanych lub dopłat do kredytów). Wyprzedawane osobom prywatnym były również nieliczne wybudowane w okresie socjalizmu mieszkania zakładowe – ostatni relikwyt hierarchicznych mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa. Wyjątek od tej reguły stanowiły Czechy, które jako jedyne w regionie rozwinęły – na bazie prywatyzowanych mieszkań zakładowych i spółdzielni lokatorskich – profesjonalny segment najmu, tj. mieszkań posiadanych i wynajmowanych na długi termin przez fundusze inwestycyjne. Na Węgrzech i w Polsce tego typu formy użytkowania mieszkań niewłasnościowych, bardzo popularne w krajach zachodnich, zaczęły się rozwijać dopiero w trzeciej dekadzie XXI w.

Podsumowując analizę historyczną rozwoju mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa w krajach EŚW, można postawić wniosek, że w regionie tym, szczególnie poza dużymi miastami, powinny dominować rodzinne mechanizmy koordynacji odziedziczone po okresie feudalizmu folwarcznego i wzmacniane przez politykę mieszkaniową kolejnych okresów. Uzupełniać je powinny stopniowo zyskujące

¹ Według danych GUS liczba mieszkań w zasobie komunalnym spadła z 1,5 mln w połowie lat 90. do blisko 800 tys. w 2022 r. Co ważne, mniej niż 700 tys. z nich nadawała się do użytkowania.

na znaczeniu rynkowe mechanizmy koordynacji. W zaniku powinny być natomiast usieciowione i korporatystyczne mechanizmy koordynacji. Zupełnie nie powinny być natomiast widoczne mechanizmy hierarchiczne i etatystyczne.

3. Analiza empiryczna mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa

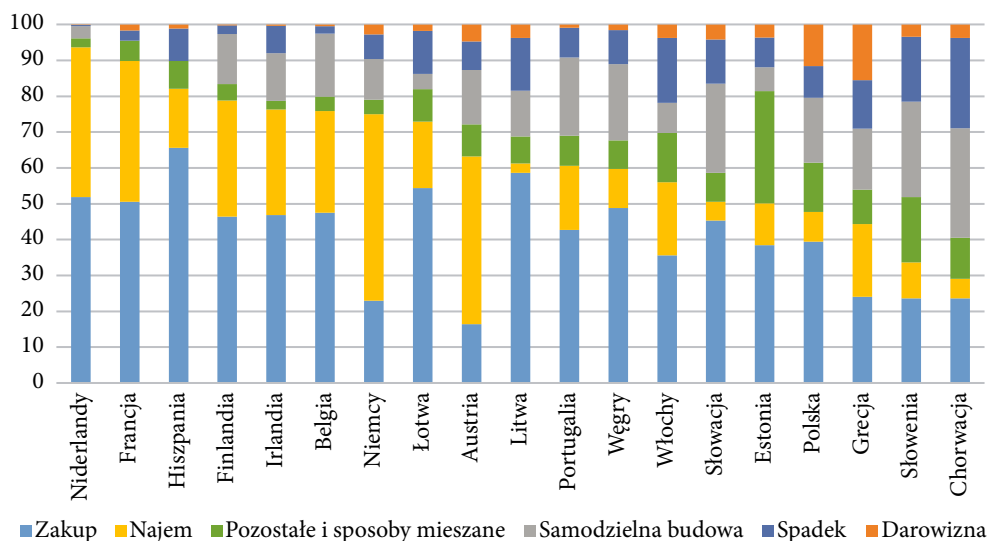
Mierzenie rozpowszechnienia poszczególnych mechanizmów koordynacji możliwe jest jedynie pośrednio – za pomocą badań jakościowych, ankiet prowadzonych wśród aktorów społecznych lub poprzez analizę nakładowych i wynikowych mierników instytucji [Czerniak, Maszczyk 2019]. Gwoli zwięzłości zakres niniejszego artykułu został ograniczony jedynie do przedstawienia tych ostatnich. Poniżej opisano trzy podstawowe mierniki sposobu alokacji mieszkań: (1) sposobu uzyskania praw do użytkowania nieruchomości mieszkaniowej przez gospodarstwa domowe, (2) odsetka gospodarstw domowych, które otrzymały prawo do nieruchomości mieszkaniowej w części lub całości w ramach transferu niefinansowego (darowizna, spadek, prawo do użytkowania), (3) odsetka zasobu mieszkaniowego, który jest przedmiotem transakcji rynkowych i bezprzetargowych w ciągu roku. Dane do pierwszych dwóch wskaźników pochodzą z badania majątku gospodarstw domowych Household Finance and Consumption Survey (HFCS) przeprowadzonego pod nadzorem Europejskiego Banku Centralnego w 2017 r. w 22 krajach Unii Europejskiej². Dane potrzebne do obliczenia trzeciego wskaźnika – o liczbie transakcji rynkowych i bezgotówkowych oraz liczbie nieruchomości mieszkaniowych na poziomie powiatowym w latach 2010–2021 – pochodzą z Głównego Urzędu Statystycznego (GUS).

Dane o sposobie uzyskania praw do użytkowanej nieruchomości potwierdzają dużo wyższe znaczenie rodzinnych mechanizmów koordynacji w sektorze mieszkalnictwa w krajach EŚW niż w Europie Zachodniej (por. rysunek 1). Średnia nieważona dla krajów EŚW odsetka gospodarstw domowych, które uzyskały tytuł własności do części lub całości użytkowanej przez siebie nieruchomości w ramach spadku lub darowizny, wynosi 14% wobec 7% dla pozostałych krajów uwzględnionych w badaniu. Jeszcze wyraźniejsze są podziały regionalne, jeżeli do analizy przyjmiemy klasyfikację modeli kapitalizmu w obszarze mieszkalnictwa zaproponowaną przez Czerniaka [2019]. W krajach charakteryzujących się modelem nieutowarowionym

² W dalszej analizie uwzględniono tylko 20 krajów. Pominięto dane dla Malty i Luksemburga ze względu na zbyt małą liczbę ludności i powierzchnię kraju.

rodzinnym (wszystkie kraje EŚW bez Estonii oraz Włochy) powyższy odsetek wynosi 19%, modelem utowarowionym rodzinnym (Estonia, Grecja, Portugalia i Hiszpania) wynosi 15%, w krajach o modelu etatystycznym (Niemcy, Austria, Francja) 9%, a w tych o modelu liberalno-korporatystycznym (Belgia, Holandia, Irlandia, Finlandia) jedynie 3%. Warto przy tym zaznaczyć, że zdecydowanie wyższy udział we wszystkich grupach krajów stanowią transfery w ramach spadku niż darowizny. Wyjątkiem od tej reguły są jedynie Polska i Grecja, gdzie odsetek darowizn głównego miejsca zamieszkania gospodarstwa domowego przekracza odsetek spadków (odpowiednio 12 do 9% i 16 do 13%).

Rysunek 1. Rozpowszechnienie różnych mechanizmów alokacji mieszkań w Europie – struktura gospodarstw domowych względem sposobu uzyskania praw do użytkowania zamieszkaney nieruchomości w wybranych krajach Unii Europejskiej w 2017 r.



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych HFCs.

Rynkowe mechanizmy alokacji są z kolei zdecydowanie bardziej rozpowszechnione w krajach Europy Zachodniej, zwłaszcza tych charakteryzujących się modelem liberalno-korporatystycznym. W tej grupie aż 81% gospodarstw domowych użytkuje lokal, które kupiły lub wynajęły. W krajach o modelu etatystycznym odsetek ten jest niewiele niższy (76%), ale w krajach EŚW wynosi on jedynie 51%, a w Polsce, Chorwacji i Słowenii (a także śródziemnomorskiej Grecji) nie przekracza połowy. Dysproporcje widać też w odsetku nieruchomości mieszkaniowych wybudowanych

samodzielnie. W krajach EŚW udział ten wynosi średnio 18% gospodarstw domowych (a w Chorwacji, Słowacji i Słowenii przekracza nawet jedną czwartą), podczas gdy w Europie Zachodniej samodzielnie swój dom wybudowało co dziewiąte gospodarstwo domowe.

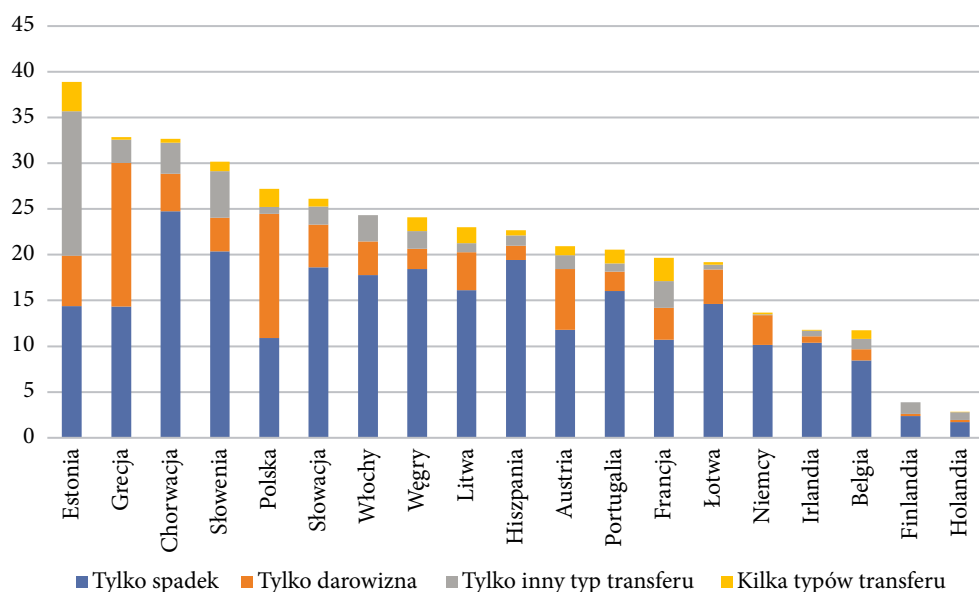
Powyższe dane nie dostarczają niestety informacji, jak duża jest skala interwencji państwa, a zatem nie pozwalają na rozróżnienie etatystycznych i korporatystycznych od rynkowych mechanizmów koordynacji w obszarze mieszkalnictwa. Z wcześniejszych badań wynika jednak [Czerniak 2019; Kholodilin, Kohl 2021], że w krajach Europy Środkowej i Wschodniej interwencje państwa w sektorze mieszkalnictwa są ograniczone do nielicznych praktyk korporatystycznych, tj. do budowy mieszkań komunalnych oraz świadczenia najmu socjalnego i tymczasowego. Równocześnie, w krajach takich jak Austria, Niemcy, Holandia i Francja na rynku najmu dominują mechanizmy etatystyczne, podczas gdy w Skandynawii czy Irlandii mechanizmy korporatystyczne.

Powyższe dane mogą być jednak zaburzone wysoką mobilnością ludności w krajach Europy Zachodniej [Barceló 2006]. W sytuacji, gdy ludzie często zmieniają miejsce zamieszkania, w statystykach dotyczących obecnie użytkowanej nieruchomości mogą nie być widoczne międzypokoleniowe transfery majątku mieszkaniowego. Dlatego powyższe dane należy uzupełnić o odsetek gospodarstw domowych, które kiedykolwiek w życiu uzyskały prawo do nieruchomości mieszkaniowej w ramach transferu niefinansowego. W tym celu dodatkowo zbadano odsetki gospodarstw domowych, które deklarują, że w przeszłości otrzymały nieruchomość mieszkaniową w spadku, w darowiźnie lub otrzymały prawo do nieodpłatnego użytkowania lokalu. Tak poszerzony zakres danych potwierdza różnice w mechanizmach koordynacji między regionem EŚW a krajami Europy Zachodniej (por. rysunek 2). W badanych krajach postsocjalistycznych prawo do nieruchomości mieszkaniowej w ramach transferu kiedykolwiek otrzymało 27% gospodarstw domowych, z czego średnio 17% otrzymało jedną nieruchomość mieszkaniową (lub co najmniej połowę udziałów własności w niej) w ramach spadku, 5% w darowiźnie, 4% w innym transferze (mniej niż połowa udziałów własności w ramach spadku lub darowizny, ponad 50% wkład w budowę nieruchomości lub prawo do nieodpłatnego użytkowania lokalu), a 1% więcej niż jeden transfer. Dla porównania w pozostałych badanych krajach odsetek ten wynosił 16% i był proporcjonalnie niższy we wszystkich analizowanych podkategoriach.

Warto przy tym zaznaczyć, że w danych o transferach nie widać statystycznie istotnych różnic w odsetku gospodarstw domowych, które otrzymały nieruchomość mieszkaniową w spadku, między krajami charakteryzującymi się rodzinnym

modelem nieutowarowionym kapitalizmu mieszkaniowego a krajami z rodzinnym modelem utowarowionym (po 16%). Co więcej, w krajach z rodzinnym modelem utowarowionym nieznacznie więcej było gospodarstw domowych, które otrzymały nieruchomość w darowiźnie lub były odbiorcą innej formy transferu (łącznie o 5 p.p.). Potwierdza to, że w obu modelach bardzo rozpowszechnione są rodzinne modele koordynacji w obszarze mieszkalnictwa, wynikające z traktowania nieruchomości jako dóbr rodzinnych, ale w modelu utowarowionym więcej gospodarstw domowych decyduje się na spieniężenie otrzymanego transferu i rezygnuje z zamieszkania w otrzymanej nieruchomości. Jest to spójne z wcześniejszymi badaniami, że w tych krajach bardziej rozpowszechnione są rynkowe mechanizmy alokacji nieruchomości mieszkaniowych, a same lokale są utowarowione.

Rysunek 2. Rozpowszechnienie rodzinnego mechanizmu alokacji mieszkań w Europie – odsetek gospodarstw domowych, które otrzymały prawo do nieruchomości mieszkaniowej w ramach transferu niefinansowego w wybranych krajach Unii Europejskiej w 2017 r.

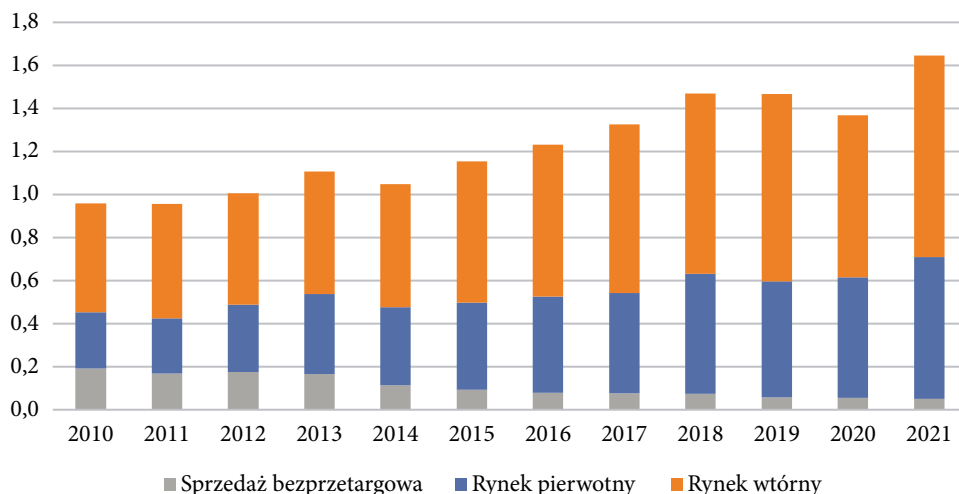


Źródło: obliczenia własne na podstawie danych HFCS.

Ostatni z analizowanych wskaźników – odsetek zasobu mieszkaniowego, który był przedmiotem transakcji rynkowych i bezprzetargowych – miał na celu zbadanie zmian w nasileniu rynkowych i sterowanych przez państwo mechanizmów alokacji w czasie i w podziale regionalnym w Polsce. Z danych za lata 2010–2021 wyni-

ka, że następował systematyczny wzrost udziału mieszkań będących przedmiotem transakcji rynkowych w całym zasobie mieszkaniowym (por. rysunek 3). Zmiany postępowały przy tym równomiernie na rynku pierwotnym (z 0,3% w 2010 r. do 0,7% zasobu mieszkaniowego średnio w 2021 r.) i na rynku wtórnym (odpowiednio z 0,5% do 0,9%), przy czym liczba transakcji na rynku wtórnym przez cały okres przekraczała tę na rynku pierwotnym. Wskazuje to na systematyczny wzrost udziału rynkowych mechanizmów koordynacji w Polsce. Jednakże do danych tych należy podchodzić z pewną rezerwą, ponieważ okres badania kończy się na epizodzie boomu na rynku mieszkaniowym, gdy dostępność finansowa mieszkań była relatywnie wysoka [Czerniak et al. 2022]. Bardzo prawdopodobne, że wraz z zaostrzeniem warunków przyznawania kredytów w 2022 r. skala nasilenia transakcji rynkowych wyraźnie spadła. Niezależny od bieżącej koniunktury był natomiast spadek odsetka zasobu mieszkaniowego stanowiącego przedmiot transakcji bezprzetargowych (z 0,19% w 2010 r. do 0,05% w 2021 r.). W praktyce w badanym okresie to wyłącznie transakcje sprzedaży mieszkań komunalnych ich długoletnim lokatorom. Pokazują one skalę wyprzedaży zasobu komunalnego w poszczególnych latach, a tym samym także sterowanych przez państwo, korporatystycznych mechanizmów alokacji mieszkań własnościowych.

Rysunek 3. Zmiany nasilenia rynkowych i państwowych mechanizmów alokacji mieszkań własnościowych w Polsce – średni udział mieszkań będących przedmiotem transakcji rynkowych, na rynku pierwotnym i wtórnym, oraz transakcji bezprzetargowych w zasobie mieszkaniowym w Polsce (%)



Źródło: obliczenia własne na podstawie danych GUS.

wynika również, że stosunkowo więcej transakcji miało miejsce w województwach zachodnich i północnych, a także w powiatach otaczających największe aglomeracje i w lokalizacjach atrakcyjnych turystycznie. W obu tych grupach liczba transakcji na rynku pierwotnym zwykle przekraczała tę na rynku wtórnym.

Powyższe dane pokazują, że mimo stopniowego wzrostu, skala rozpowszechnienia rynkowych mechanizmów alokacji jest w Polsce wciąż bardzo niska i ogranicza się praktycznie wyłącznie do dużych miast, ich okolic oraz miejsc atrakcyjnych turystycznie. W pozostałych regionach wciąż zdecydowanie dominuje alokacja w ramach mechanizmów rodzinnych. Co więcej, sama skala rozwoju rynku mieszkaniowego jest bardzo niska, a odpowiadający za kształtowanie cen nieruchomości mieszkaniowych rynek pierwotny [Tomal 2020] obejmował, nawet w okresie największego od ponad pół wieku boomu budowlanego, zaledwie 0,66% całego zasobu mieszkaniowego. Oznacza to, że wycena wszystkich nieruchomości mieszkaniowych, a co za tym idzie dostępność finansowa mieszkań w całym kraju oraz skala nierówności majątkowych między bogatymi i biednymi mieszkańcami Polski, jest uzależniona od obrotu zaledwie kilkoma promilami całego zasobu mieszkaniowego. Stanowi to największą słabość transformacji systemów społeczno-gospodarczych w obszarze mieszkalnictwa od modelu rodzinnego w stronę modeli z większym udziałem rynkowych mechanizmów koordynacji.

4. Podsumowanie

Powyższa analiza historyczna i empiryczna obszaru mieszkalnictwa przemawia na rzecz hipotezy, że w krajach postsocjalistycznych charakteryzujących się patchworkowym modelem kapitalizmu występuje odmienny niż w zachodnioeuropejskich modelach kapitalizmu, ale powtarzalny w krajach regionu EŚW zestaw mechanizmów koordynacji. Jak słusznie zauważają Gardawski i Rapacki [2021], nie jest on jednak wynikiem teleologicznego oddziaływania osnowy instytucjonalnej, ale raczej efektem zderzenia historycznych uwarunkowań sięgających okresu feudalnego z wolnorynkowymi wartościami elit reformatorskich, które kształtowały politykę mieszkaniową w krajach postsocjalistycznych. W rezultacie w obszarze mieszkalnictwa powstał system społeczno-gospodarczy bazujący na rodzinnych mechanizmach koordynacji z zanikającą korporatystyczną aktywnością państwa i rosnącą, ale wciąż niewielką domieszką mechanizmów rynkowych, które pełnią funkcję performatywną – w wymiarze ekonomicznym (poprzez kształtowanie wartości rynkowych wszystkich nieruchomości mieszkaniowych) oraz symbolicznym

(poprzez wytworzenie wrażenia w opinii publicznej, że to rynek kształtuje obszar mieszkalnictwa w Polsce).

Można przypuszczać, że podobna powtarzalność występuje również w innych obszarach instytucjonalnych kapitalizmu patchworkowego. Przedstawiony w sekcji drugiej przegląd badań nad mechanizmami koordynacji wskazuje, że rynkowe mechanizmy koordynacji powinny być najbardziej rozpowszechnione na rynku produktów i w obszarze pośrednictwa finansowego. Z kolei hierarchiczne mechanizmy koordynacji powinny być najbardziej widoczne w obszarze rynku pracy i stosunków przemysłowych oraz w obszarze tworzenia wiedzy. Natomiast we wszystkich obszarach, które nie przeszły progu nowoczesności, takich jak mieszkalnictwo i system zabezpieczenia społecznego, wciąż istotną rolę powinny odgrywać spersonalizowane mechanizmy koordynacji – rodzinne i kołesiowskie. Potwierdzenie tych przypuszczeń wymaga jednak przeprowadzenia dalszych dogłębnych badań nad kapitalizmem patchworkowym w regionie EŚW prowadzonych z różnych perspektyw naukowych – socjologicznej, politologicznej i ekonomicznej.

Bibliografia

- Alesina, A., Giuliano, P. (2014). 'Family Ties', in: *Handbook of Economic Growth*, vol. 2, Elsevier. <https://doi.org/10.1016/B978-0-444-53538-2.00004-6>.
- Aligica, P.D., Tarko, V. (2014). 'Crony Capitalism: Rent Seeking, Institutions and Ideology', *Kyklos*, 67(2), <https://doi.org/10.1111/KYKL.12048>.
- Barceló, C. (2006). 'Housing Tenure and Labour Mobility: A Comparison Across European Countries', *Documentos de Trabajo de Banco de España*, 0603.
- Bohle, D., Greskovits, B. (2007). 'Neoliberalism, Embedded Neoliberalism and Neocorporatism: Towards Transnational Capitalism in Central-Eastern Europe', *West European Politics*, 30(3), <https://doi.org/10.1080/01402380701276287>.
- Bohle, D., Seabrooke, L. (2020). 'From Asset to Patrimony: The Re-Emergence of the Housing Question', *West European Politics*, 43(2), <https://doi.org/10.1080/01402382.2019.1663630>.
- Czerniak, A. (2014). *Wpływ cech społeczno-kulturowych społeczeństw na powstawanie baniek cenowych na rynku mieszkaniowym*, dysertacja doktorska, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie, <https://doi.org/10.14708/ma.v26i40.1864>
- Czerniak, A. (2019). 'Housing Market', w: *Diversity of Patchwork Capitalism in Central and Eastern Europe*, R. Rapacki (Ed.), London and New York: Routledge.
- Czerniak, A., Czaplicki, M., Mokrogulski, M., Niedziółka, P. (2022). Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej, w: *Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2022*, Warszawa: Oficyna Wydawnicza SGH.

- Czerniak, A., Maszczyk, P. (2019). 'Methodological Framework', w: *Diversity of Patchwork Capitalism in Central and Eastern Europe*, R. Rapacki (Ed.), London and New York: Routledge.
- Feldmann, M. (2019). 'Global Varieties of Capitalism', *World Politics*, 71(1), <https://doi.org/10.1017/S0043887118000230>.
- Gardawski, J., Rapacki, R. (2021). 'Kapitalizm patchworkowy w Europie Środkowo-Wschodniej – nowa konceptualizacja', *Warsaw Forum of Economic Sociology*, 12(24).
- Geffen, D.A., Kenyon, T. (2006). 'Heinz Capitalism: How Many Varieties Are There? An Empirical Reexamination of Coordination Mechanisms in Advanced Market Economies', *SSRN Electronic Journal*, <https://doi.org/10.2139/SSRN.1005407>.
- Hall, P.A., Soskice, D. (2001). *Varieties of Capitalism*, Oxford: Oxford University Press, <https://doi.org/10.1093/0199247757.001.0001>.
- Kemeny, J. (2011). 'The Ideology of Home Ownership: Homeownership Societies and the Role of Housing', *Housing, Theory and Society*, 28(1), <https://doi.org/10.1080/14036091003691035>.
- Kholodilin, K. (2020). 'Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations', *Housing Policy Debate*, 30(6), <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1789889>.
- Kholodilin, K., Kohl, S. (2021). 'Social Policy or Crowding-Out? Tenant Protection in Comparative Long-Run Perspective', *Housing Studies*, 38(4), <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1900796>.
- Kováts, B., Kohl, S. (2024). 'Varieties of East-Central European Housing Tenure Structure: The Long Life of a North-South Cleavage Line', *Journal of Urban Affairs*, 47(10), <https://doi.org/10.1080/07352166.2024.2351397>.
- Kuokštis, V. (2011). 'What Type of Capitalism Do the Baltic Countries Belong to?', *Employment and Economy in Central and Eastern Europe*, 2(1).
- Lissowska, M. (2009). 'Type and Role of Social Capital in Post-Transition European Economies', *Gospodarka Narodowa*, XX (3).
- Matyja, R. (2021). *Miejski grunt. 250 lat polskiej gry z nowoczesnością* (Wydanie II), Warszawa: Karakter.
- Nölke, A. (2018). 'Dependent Versus State-Permeated Capitalism: Two Basic Options for Emerging Markets', *International Journal of Management and Economics*, 54(4), <https://doi.org/10.2478/IJME-2018-0026>.
- Nölke, A., Vliegthart, A. (2009). 'Enlarging the Varieties of Capitalism: The Emergence of Dependent Market Economies in East Central Europe', *World Politics*, 61(4), <https://doi.org/10.1017/S0043887109990098>.
- Pobłocki, K. (2021). *Chamstwo*, Warszawa: Wydawnictwo Czarne.
- Rapacki, R., Próchniak, M., Czerniak, A., Gardawski, J., Horbaczewska, B., Karbowski, A., Maszczyk, P., Towalski, R. (2019). *Kapitalizm patchworkowy w Polsce i krajach Europy Środkowo-Wschodniej*, Warszawa: Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne.
- Schneider, B.R. (2013). *Hierarchical Capitalism in Latin America: Business, Labor, and the Challenges of Equitable Development*, Cambridge: Cambridge University Press, <https://doi.org/10.1017/CBO9781107300446>.
- Schwartz, H.M., Seabrooke, L. (2009). *The Politics of Housing Booms and Busts*, Cham: Palgrave Macmillan.

- Springer, F. (2015). *13 piętér* (wydanie I), Warszawa: Wydawnictwo Czarne.
- Stephens, M. (2016). 'Using Esping-Andersen and Kemeny's Welfare and Housing Regimes in Comparative Housing Research', *Critical Housing Analysis*, 3, <https://doi.org/10.13060/23362839.2016.3.1.250>.
- Tomal, M. (2020). 'Spillovers across House Price Convergence Clubs: Evidence from the Polish Housing Market', *Real Estate Management and Valuation*, 28(2), <https://doi.org/10.1515/REMAV-2020-0012>.
- Touwen, J. (2014). 'The Hybrid Variety: Lessons in Nonmarket Coordination from the Business System in the Netherlands', 1950–2010, *Enterprise and Society*, 15(4), <https://doi.org/10.1093/es/khu042>.
- Walter, A., Zhang, X. (2012). 'East Asian Capitalism: Diversity, Continuity, and Change', w: *East Asian Capitalism: Diversity, Continuity, and Change*, Oxford: Oxford University Press, <https://doi.org/10.1093/ACPROF:OSO/9780199643097.001.0001>.