

Nekaj tez o politični ekonomiji stanovanjske preskrbe

Abstract

A Few Theses on the Political Economy of Housing Provision

Analyses of housing provision are still not an integral part of understanding how social systems work and are too often sidelined in social science research. Far too frequently, they are left to studies that focus mostly on technical questions of quantity and quality of housing while a more holistic grasp of housing provision is neglected. The main purpose of the article is to show the necessity of housing provision analyses for understanding how societies are structured, since housing provision is one of main areas of social organization. In the article, the author focuses on how solutions to the housing question influence the economy, state, and social relations in neoliberalism. The author shows how the housing system has contributed to the reorganization of society in the direction of strengthening market mechanisms and how it helped to establish the material conditions for the development of neoliberal subjectivities. The housing question thus becomes more than just a question of provision of suitable homes and becomes a question of the way societies work and how daily life is organized. When considered through this perspective, the question ceases to be technical and moves to the realm of the social and the political.

Keywords: housing provision, political economy, neoliberalism, housing studies

Klemen Ploštajner is a researcher at the Research Center for Strategy and Governance. He also works as an assistant in the field of sociology at the Faculty for Social Sciences, University of Ljubljana. (ploštajner.klemen@gmail.com)

Povzetek

Analize stanovanjske preskrbe še vedno niso integralni del razumevanja delovanja družbenih sistemov, ampak so prepogosto odrinjene na robove družboslovnega raziskovanja. Tam so prepuščene študijam, ki so namenjene predvsem tehničnim vprašanjem količine in kakovosti stanovanjskega fonda, medtem ko je bolj celostna obravnava stanovanjske preskrbe zanemarjena. V prispevku želim opozoriti na nujnost analiz stanovanjske preskrbe za razumevanje organiziranja družbe, saj je način preskrbe stanovanj eno temeljnih organizacijskih področij. V članku pokažem, kako način reševanja stanovanjskega vprašanja vpliva na organizacijo gospodarstva, države in družbenih razmerij v neoliberalizmu. Pokažem, kako je stanovanjsko področje temeljno pripomoglo k reorganizaciji družbe v smeri krepitve tržnih mehanizmov in pomagalo pri oblikovanju materialnih razmer za vznik neoliberalnih subjektivitet. Stanovanjsko vprašanje se tako ne kaže več kot vprašanje zagotavljanja primernih stanovanj, temveč kot vprašanje načina delovanja družbe in organizacije vsakdanjega življenja. Preneha biti tehnično ter postane družbeno in politično vprašanje.

Gljučne besede: stanovanjska preskrba, politična ekonomija, neoliberalizem, stanovanjske študije

Klemen Ploštajner je mladi raziskovalec na Centru za strategije in upravljanje in asistent s področja sociologije na Fakulteti za družbene vede Univerze v Ljubljani. (ploštajner.klemen@gmail.com)

Uvod

Stanovanjska preskrba kljub svoji osrednji vlogi pri urejanju družbenih razmerij v družboslovju še vedno ni izpostavljena poglobljenim analizam in ni prepoznana kot osrednja komponenta pri urejanju družbenih odnosov. V okviru specializiranih revij in zelo ozko usmerjenih fakultetnih oddelkov se sicer proizvedejo številni članki in razprave, a ti prej spadajo v okvir tehnoznosti (glej Močnik, 2013) kot pa resnične teoretske obravnave. Pri tej produkciji gre manj za vprašanja, povezana z mestom stanovanjske preskrbe pri organizaciji vsakdanjega življenja, in bolj za iskanje odgovorov na zahteve po čim bolj gladki reprodukciji obstoječega stanja. Zanima jih dvig učinkovitosti in produktivnosti na stanovanjskem področju, zato ni čudno, da je njihova ključna metoda empiricism in miselna tradicija neoklasična ekonomija (z dodatki institucionalne ekonomije). Še vedno jih zanima zgolj »merjenje točnega stanovanjskega primanjkljaja in natančnejše določanje njegovih dimenzij, na primer z merjenjem prenaseljenosti, slabih komunalnih razmer in primanjkljaja stanovanj glede na število gospodinjstev« (Kemeny, 1992: xv).

Znanstvena produkcija tako še do danes ni odgovorila na poziv Kemenyja, ki je leta 1992 opozoril na potrebo po močnejšem prepletu med stanovanjskimi študijami in širšimi razpravami v družboslovju. »Osrednji problem velike večine stanovanjskih študij je, da ohranja kratkoviden in ozek fokus na stanovanjske politike in stanovanjske trge ter da zanemarja širše teme. Stanovanjske študije so še vedno preveč izolirane od debat in teorij v drugih družbenih vedah ...« (ibid.: xv) Na dominantnem področju stanovanjskih študij so izjema zgolj analize socialne politike, ki stanovanjsko preskrbo prepletajo z vprašanji režimov blaginje.¹ Te analize povezujejo stanovanjsko področje z analizo posameznih državnih politik in delovanjem države blaginje kot celote. Številni uvidi teh analiz so mogoči ravno zaradi menjave fokusa, saj stanovanj ne dojemajo več zgolj kot bivališča, temveč kot kompleksno blago z družbenimi, ekonomskimi, političnimi in ideološkimi razsežnostmi. Vprašanje stanovanjske preskrbe tako premestijo od dodatka k širšim družbenim teorijam v samo jedro analiz blaginje in z njo povezanih družbenih razmerij.

Korpus literature o blaginji in stanovanjski preskrbi je pomemben, a ne zadosten. V svoji analizi se omejuje na državne politike, pri čemer pa avtorji redkeje analizirajo širše povezave med stanovanjsko preskrbo in družbenimi sistemi. Predvsem je problematično pomanjkanje ekonomskih analiz, ki bi poskušale sistematično razdelati in umestiti stanovanja v delovanje kapitalističnega gospodarstva. Tako stanovanjske študije niso odgovorile na enigmatično provokacijo Henrija Lefebvra, ki je v 70. letih trdil, da je kapitalizem v 20. stoletju preživel predvsem z zasedanjem in proizvajanjem prostora (Lefebvre, 1981). Osrednja vloga produkcije prostora pri reprodukciji kapitalističnih razmerij tako zahteva umestitev analiz stanovanjske

¹ Pomembno delo na tem področju so opravili Jim Kemeny (1992; 1995), Richard Ronald (2008), Marja Elsinga (Ronald in Elsinga, 2012), v Slovenijo pa je tuje analize prinesla in nadgradila Srna Mandič (1996).

preskrbe v jedro analiz delovanja kapitalizma. Posledično stanovanjske študije ne smejo več biti zgolj dodatek ali še eno specializirano področje, ampak morajo igrati ključno vlogo pri ponovnem premisleku o delovanju kapitalizma. Ne nazadnje to zahteva tudi empirija: stanovanja pomenijo daleč največji delež premoženja »razvitih« družb in še večji delež premoženja gospodinjstev. Hkrati so stroški financiranja stanovanj (lastniškega ali najetega) največji mesečni gospodinski izdatek (od 30 do 70 % odhodkov²). Rečeno na kratko, kar tako usodno zaznamuje gospodinske prihodke, odhodke in premoženje, mora imeti osrednje mesto pri razumevanju delovanja sodobnega sveta.

Stanovanjsko vprašanje je deležno omejene obravnave tudi v kritičnem družboslovju, s čimer ga prepuščamo prej omenjenim tehoznanstvenim obravnavam. To se odraža tudi v levi politični praksi, ki stanovanjskega vprašanja ne omenja ali pa se posveča zgolj vprašanjem primerne količine in kakovosti stanovanj. S tem zreducira stanovanjsko vprašanje na raven, ki mu jo je leta 1872 dodelil Frierdrich Engels (1977: 357): »Stanovanjska stiska delavcev in dela male buržoazije v naših sodobnih velikih mestih je ena od nešteto *manjših*, drugotnih nepravil, ki izhajajo iz sedanjega kapitalističnega načina produkcije.« Stanovanjsko vprašanje je tako v okviru marksistične literature in posledično tudi leve politične prakse zastavljeno predvsem v okvirih gole materialne reprodukcije delavskega razreda, medtem ko so vprašanja – ki pa jih Engels s svoji študiji dejansko obravnava – reprodukcije kapitalističnih odnosov, delovanja kapitalističnega gospodarstva in ohranjanja družbenega reda redkeje naslovljena.³ Na drugi strani pa je redkim anarhističnim mislecem, ki so se lotili sistematične obravnave stanovanjskega vprašanja (glej Ward, 1976), uspelo poudariti zunajekonomske razsežnosti stanovanjske preskrbe in ga umestiti na področje vsakdanjega življenja. S tem so stanovanjsko vprašanje sicer osvobodili vulgarnega ekonomskega redukcionalizma,⁴ a so hkrati zavrgli tudi pogoje za sistematično obravnavo tematike (ekonomske in politično analizo). Zato njihove analize prepogosto temeljijo na anekdotičnih primerih, analizi občutkov in se zatekajo k nejasni terminologiji svobode, avtentičnosti in demokracije, ki nam ne omogoča koherentnega spoprijemanja s stanovanjsko problematiko. Medtem

² Za podatke o Angliji glej Dorling, 2015 in Minton, 2017, za najemnike v ZDA pa Desmond, 2017.

³ To kritiko je mogoče nasloviti tudi na gradnjo socialnih stanovanj na Dunaju v 20. letih prejšnjega stoletja, ki jo verjetno lahko štejemo za najbolj znan primer levega spoprijemanja s stanovanjskim vprašanjem. Socialistična mestna oblast je vodila predvsem politiko dviga kakovosti bivanja in se posvečala velikim urbanističnim posegom, med njimi pa je izstopala predvsem gradnja več 10.000 dostopnih najemnih stanovanj, ki so poleg kakovostnega prebivališča ponujala tudi rekreacijske površine in javne prostore. Težava sicer hvalevrednega podviga je sploščanje vprašanja stanovanjske preskrbe na zagotavljanje zadostne količine primernih domov, medtem ko ni poskušala uvajati novih razmerij lastništva, družbenih odnosov ali reorganizacije reprodukcije. Stanovanjska politika tako ni reorganizirala vsakdana, ampak je omogočila predvsem kontinuirano zagotavljanje zdravih teles za delo.

⁴ Tega ne moremo očitati Marxu in Engelsu, temveč predvsem tistim obravnavam njunega dela, ki so in še vedno vztrajajo pri substancialni definiciji vrednosti (glej Heinrich, 2015).

ko se marksizem preveč oklepa ekonomskih nastavkov, s čimer mu je onemogočen celosten pogled, pa jih anarhizem prehitro zavrže in mu s tem umanjka materialna podlaga za konkretnjšo konceptualizacijo vprašanja.

A ekonomska kriza 2008 je pokazala, da stanovanja v svetovni ekonomiji ne igrajo sekundarne vloge, temveč so v jedru financiliziranega režima akumulacije. Močna spetost med hipotekarnimi posojili in piramido finančnih instrumentov (Baker, 2009) nakazuje na osrednjo vlogo stanovanj pri prodiranju financ tako v globino kot širino družbe. Na vlogo stanovanj nakazujejo tudi posledice krize: zasegi nepremičnin in deložacije v ZDA (Desmond, 2016; Saegert, 2016), val deložacij v Španiji (Colau in Alemany, 2013), stanovanjska kriza v Angliji (Meek, 2014; Minton, 2017; Dorling, 2015) in tako naprej. Velik del analiz temelji na prostorskem branju marksistične politične ekonomije in izhaja iz del Davida Harveyja (Harvey, 1985; 2006), ki so omogočila globljo analizo odnosov med stanovanjskim vprašanjem in delovanjem kapitalističnih sistemov (glej Aalberts, 2012). Področje se krepi, a vseeno ostaja ločeno od osrednjih tokov marksistične analize, ki jim ne uspe integrirati vprašanj produkcije prostora in stanovanjske preskrbe v danes aktualne razprave o neoliberalizmu, finančnem kapitalu, reorganizaciji produkcijskega režima in vlogi ter delovanju države.

Stanovanjsko vprašanje se v kapitalizmu postavlja po nujnosti, saj »... ima buržoazija eno samo metodo, da reši stanovanjsko vprašanje na svoj način – namreč tako, da njena rešitev to vprašanje vedno znova obnavlja« (Engels, 1977: 418). Mezde ne pokrivajo izdatkov reprodukcije delovne sile, katere največji in najdražji del so stanovanja. Ta se proizvajajo kot blago in so zato podrejena logiki akumulacije kapitala. Ključno pa je, da smo v kapitalizmu za potešitev potreb odvisni od nakupa blaga na trgu, kar velja tudi za stanovanja. Teh si ne moremo priskrbeti sami,⁵ temveč smo za rešitev stanovanjskega vprašanja odvisni od množice družbenih odnosov, ki se odvijajo na trgu (načrtovanje, pridobivanje dovoljenj, gradnja, trženje, menjava, vzdrževanje ...). Stanovanjsko vprašanje tako ni več vprašanje zmožnosti gospodinjstva, ampak splošno vprašanje organizacije družbenih odnosov. V kapitalizmu je torej stanovanjsko vprašanje nujno družbeno vprašanje, ki pa je neločljivo od logike akumulacije kapitala.

Zato je namen pričujočega prispevka opozoriti na nujnost umestitve stanovanjskega vprašanja v širše analize delovanja kapitalizma. Bolj specifično, poskušali bomo pokazati, da ima stanovanjska preskrba osrednjo vlogo pri delovanju neoliberalnega kapitalizma, in nakazati točke, kjer je njena vključitev ključna za družboslovno misel. Podobnega podviga sta se leta 2014 v članku *Centering Housing in*

⁵ S poglabljanjem kapitalističnega vsakdana in normalizacijo kapitalističnih odnosov se krči tudi prostor samogradnje. Te ne onemogočata zgolj okrepljena državna regulacija in poblagovljenje družbenih odnosov, ampak tudi okrepljena atomizacija kot posledica delitve dela v produkciji. Z okrepljeno specializacijo se krčijo tudi materialni pogoji (čas, znanje, viri, poznanstva) za samogradnjo. Tudi gradbene tehnologije zahtevajo čedalje več specializiranega znanja in koordinacije številnih posameznikov. O krčenju svobode na stanovanjskem področju glej Ward, 1976.

Political Economy lotila Aalberts in Christophers, v njem pa sta poudarila vlogo stanovanj pri kroženju kapitala, njegovi ideologiji in urejanju družbenih odnosov. Tudi Maddon in Marcuse (2016) sta posebej omenila tri ključne, s stanovanji povezane konflikte: med domom in nepremičnino; med različnimi ideologijami in interesi; in nazadnje med razrednimi antagonizmi in neenakostjo. V pričujoči analizi bomo vprašanje sistematizirali in konceptualizirali z delitvijo na tri dele, ki se v grobem skladajo s trojno delitvijo zgoraj omenjenih avtorjev. Pri shematizaciji stanovanjskega vprašanja se bomo gibal med gospodarstvom (kroženje kapitala – konflikt med domom in nepremičnino), državo (ideologija kapitala – različne ideologije in interesi) in vsakdanjim življenjem (družbeni odnosi – neenakost). Pri izboru sheme se opiram na kratko, uporabno in zelo učinkovito definicijo neoliberalizma, ki po Loïcu Wacquantu sestoji »iz artikulacije države, trga in državljanstva, ki goji prvo, da vsiljuje pečat drugega na tretje« (2012: 71).

Gospodarstvo

Stanovanja so za gospodarstvo osrednjega pomena v treh sektorjih: gradbeništvo, nepremičnine (investicije) in finance (hipotekarna posojila in sekundarni trgi) (Sassen, 2009). Medtem ko prvega še lahko konceptualiziramo v okviru produkcije materialnih objektov (gradnja stavb), pa sta druga dva bolj vezana na sklope pravic in odgovornosti. »Na trgu se spreminjajo sklopi lastninskih pravic; zemljo, ki jo ponujajo na trgu, lahko bolj kot fizično definiram kot dejavnik produkcije, razumem kot pravico do uporabe zemlje.« (Oxley, 2004: 28) Ker je stanovanje neločljivo povezano z zemljo in posledično tudi zanj veljajo podobni zakoni (nemobilnost, fiksnost), je posedovanje stanovanj smiselno razumeti kot sklope pravic. Na to je pri svoji analizi lastništva opozoril tudi Richard Ronald (2008: 50): »Stanovanjski status je družbena in pravna institucija, ki je družbeno ustvarjena ter se spreminja s časom in razlikuje med državami in kulturami. Status določa družbena razmerja, lastninske pravice in uporabo stanovanj ter lahko odseva splošne družbene odnose.« Ko stanovanje enkrat dojamemo kot sklop pravic, se analiza premesti od njegove materialnosti in uporabnosti k njegovi družbenosti, kar pa v kontekstu kapitalistične ekonomije pomeni premestitev vprašanja na področje menjalne vrednosti in njenega prisvajanja.

Neločljiva povezanost zemlje in stanovanja pomeni, da je za razumevanje delovanja stanovanjske preskrbe osrednjega pomena vprašanje rente.⁶ Pogoji možnosti rente je zasebna lastnina, ki je podlaga izključujoče rabe in predvsem prisvajanje na zemlji ustvarjenih dohodkov. Ravno zaradi svoje nemobilnosti in izključujoče rabe (na enem mestu lahko stoji samo ena stavba) je zemljišče in nanj vezano

⁶ Renta je močno zanemarjen koncept v marksistični analizi, saj je dojet kot ostanek preteklih sistemov (fevdalizma) ali pa motnja v sistemu, ki je zgrajen okoli dobička. Večina analiz tako ostaja ujetih v analizo kmetijske rente, medtem ko se renta v urbanem kontekstu zanemara.

stanovanje idealno za prisvajanje rente. Harvey je rento v urbanem kontekstu koncipiral kot razredno-monopolno (2006), ki izhaja iz monopolnega nadzora nad določenimi segmenti stanovanjskega trga. Pogoja možnosti prisvajanja te rente sta dva. Na strani ponudbe posestniki nadzorujejo dotok zemlje in stanovanj na trg, ta dotok pa je pogojen z dobičkonosnostjo. In drugič, na strani povpraševanja je omejena možnost izbire, ki je zamejena s segmentacijo stanovanjskega trga. Omejenost izbire ima dve ravni. Prva, splošna, je vezana na nujnost posedovanja stanovanja, ki je nujno blago za preživetje. To pomeni, da se nihče ne more umakniti s trga ali namesto stanovanja kupiti kakšno drugo blago. Druga raven pa je vezana na partikularno geografsko-zgodovinsko situacijo, ki vedno omejuje izbiro in lahko ima različne komponente. Tako je Engels (1977) opozoril na industrializacijo in zgoščanje delovnih mest v mestih; Desmond (2016) je analiziral, kako na razporejanje v prostoru vplivajo deložacije. Verjetno najbolj izrazito pa segmentacijo ponazarjata segregacija in rasizem stanovanjskih, bančnih, prostorskih politik v ZDA (Rothstein, 2017).⁷

Zato Robertson (2016) pri analizi Velike Britanije poudarja, da se stanovanjsko področje čedalje bolj organizira okoli prisvajanja rente. Ta se ne prisvaja samo zaradi zgoraj opisanega monopolnega položaja posestnikov, ampak tudi zaradi posebnosti pri oblikovanju vrednosti zemljišča. Njihova vrednost je vezana na lokacijo, ta pa nima absolutne vrednosti, ki bi izhajala iz nje same,⁸ ampak je njena vrednost relacijska, odvisna od dostopa, okoliške infrastrukture, odnosov in simbolne produkcije. Zasebna lastnina omogoča prisvajanje te družbeno proizvedene vrednosti lokacije v obliki rente. Osrednjo vlogo ima pri njenem pospešenem in poglobljenem prisvajanju močna spetost med finančnimi in zemljiškimi trgi. Dostop do finančnih trgov pogojuje tako produkcijo stanovanj kot tudi njihovo porabo, zato so nihanja na stanovanjskih trgih močno povezana z višino obrestnih mer. Harvey (1982: 347) poudarja: »Zemlja postane oblika fiktivnega kapitala in zemljiški trgi delujejo kot posamezna veja – čeprav s posebnimi lastnostmi – kroženja obrestnega kapitala. Zemlja je v takšnih razmerah dojeta kot čisto finančno premoženje, ki se kupuje in prodaja glede na rento, ki jo prinaša.«

Gradnja stanovanj se tako čedalje bolj organizira okoli razlike v ceni zemljišča med časom nakupa in časom prodaje, kar pa pomeni, da se čedalje manj gradi in čedalje bolj špekulira z vrednostjo zemljišč. Gradi se na lokacijah, kjer je rast cen najvišja, oziroma tam, kjer je največja razlika med trenutno in potencialno rabo (za primer gentrifikacije glej Smith, 1979). Tako se tip in lokacija gradnje stano-

⁷ Še ena lastnost stanovanjske preskrbe je, da krepi položaj posestnikov in s tem njihovo zmožnost prisvajanja rente. Porabnik in ponudnik imata neenake informacije. Kupec ne pozna trendov cen, kompleksne zakonodaje in nima znanja za ocenjevanje vrednosti tako kompleksnega blaga, kot je stanovanje. To pa ne velja za posestnika ali njegovega nepremičninskega posrednika, ki se dnevno ukvarjajo s temi vprašanji.

⁸ Izjema bi lahko bila rodovitnost zemlje, a je tudi ta pogojena z dostopom in povprečno produktivnostjo zemlje v gospodarstvu.

vanj čedalje bolj prilagajata toku finančnega kapitala, ki sledi najvišjemu donosu. Prisvajanje rente pa ne vpliva zgolj na lokacijo gradnje, ampak tudi na tipologijo, ki se prilagaja kupni moči (dostopu do hipotekarnih posojil). V razmerah okrepjene neenakosti se gradijo luksuzna stanovanja, medtem ko gradnja za trg ne priskrbi stanovanj, primernih za širšo populacijo (v velikih mestih tako najpogosteje primanjkujejo eno- ali dvosobna stanovanja; glej Dorling, 2015).

Prisvajanje rente ni edina vloga stanovanj pri akumulaciji kapitala. Ker ima gradbena industrija kontraciklične učinke in ker deluje kot stabilizator gospodarstva, ima stanovanjska gradnja pomembno vlogo pri reprodukciji kapitalizma in razreševanju gospodarskih kriz (glej Harvey, 2012a). Čedalje pomembnejšo vlogo pa ima tudi pri krepitvi povpraševanja in s tem realizacije presežne vrednosti v razmerah stagniranja plač. Ta vloga bi bila nemogoča brez spetosti finančnih in stanovanjskih trgov, zato ni čudno, da je vpliv cen stanovanj na porabo močnejši v državah z bolj »razvitim« finančnim sistemom (Schwartz in Seabrooke, 2009). Stanovanja so največje premoženje posameznih gospodinjstev, zato ima njihova rast ključni vpliv na porabniške navade. Krepitev dostopa do tega premoženja prek finančnih instrumentov (npr. najemanje dodatnih hipotekarnih posojil) omogoči gospodinjstvom porabo, ki si je s padajočimi dohodki ne bi mogla privoščiti. Robert Brenner (2006) je v svoji analizi poveljnega kapitalizma ta model povečevanja kupne moči (in s tem realizacije presežne vrednosti na trgu) poimenoval »premoženjski keynesijalizem« (*asset-price keynesianism*). Tako so gospodinjstva v ZDA s poseganjem v stanovanjsko premoženje v letih od 2002 do 2004 okrepila svojo kupno moč za 500 do 700 milijard dolarjev.⁹

Že zgolj ta kratki očrt vloge stanovanj v delovanju »razvitih« gospodarstev nakazuje na nujnost vključitve stanovanj v analizo kapitalizma in kapitalističnih razmerij. Razmislek o stanovanjih tako zahteva od politične ekonomije, da okrepi analizo rente, obresti, finančnega sistema in produkcije prostora. Hkrati pa stanovanja zahtevajo tudi, da ponovno premislimo teorijo države.

Država

»Stanovanjski sistem ni samo vprašanje tega, kdo zaseda kakšno stavbo, in ga ne oblikuje samo neposredni interes stanovanjskih ponudnikov, katerih cilj je dobiček. Oblikujejo ga tudi konflikti med razredi, institucijami in državo, skupine pa ga uporabljajo v boju proti drugim.« (Maddon in Marcuse, 2016: 87) Ker je stanovanjska preskrba v kapitalizmu podružbljena, je nujno politična, to

⁹ Ustvarjanje likvidnosti iz sicer nemobilnega stanovanjskega premoženja se nenehno izpopolnjuje z izumljanjem novih mehanizmov za prisvajanje zemljiške rente. Tako se tudi Airbnb, ki omogoča oddajanje sob na globalnem turističnem trgu, kaže kot še ena od oblik rabe stanovanj kot fiktivnega kapitala (glej Ploštajner, 2018).

pa pomeni, da se skozi njo pretaka moč in je stanovanjski sistem tako izraz kot orodje moči.¹⁰ Zgodovina stanovanjskih politik v posameznih državah nakazuje na pomen političnih bojev, ki so državo prisilili v razblagovljenje stanovanjskega vprašanja. Tako so regulacijo najemnin v Veliki Britaniji izbirale najemnice s stavko v Glasgowu leta 1915. Medvojnega Rdečega Dunaja, ki še danes slovi po kakovostni ponudbi javnih najemnih stanovanj, si ni mogoče predstavljati brez boja delavcev in vloge socialističnih gibanj. V Švici se sistem zadružnih stanovanj ne bi razširil brez urbanih uporov v 80. letih in Urugvaj ne bi imel močnega zadružnega sistema brez aktivnosti gibanja FUCVAM.¹¹

Zaradi politične narave stanovanjskega vprašanja ima osrednjo vlogo pri njegovem strukturiranju in delovanju država. Maddon in Marcuse (2016) trdita, da je stanovanjska politika mit, saj ne obstaja koherentna in konsistentna oblika obravnavanja stanovanjske problematike, ampak imamo opraviti s krpanko začasnih *ad hoc* ukrepov, ki se odzivajo na družbene razmere. Avtorja trdita, da osnovna naloga stanovanjske politike ni reševanje stanovanjskega vprašanja, temveč zagotavljanje relativno gladke reprodukcije obstoječega politično-ekonomskega reda. Povedano drugače, skozi stanovanjsko politiko se poskušajo doseči drugi cilji, pri čemer so stanovanja zgolj orodje. Tako je spodbujanje gradnje stanovanj (npr. v ZDA po drugi svetovni vojni, na Kitajskem po krizi leta 2008) bolj vezano na ponovni zagon akumulacije kapitala in pomiritev razrednega konflikta kot na reševanje stanovanjskega vprašanja. Državna preskrba s stanovanji je bolj v funkciji ohranjanja, širjenja in dominacije kapitalističnih družbenih odnosov kot pa naslavljanja stanovanjske krize. Kar se torej z vidika stanovanjske preskrbe kaže kot nekoherentna krpanka politik, ima notranjo konsistenco z vidika vloge države pri reprodukciji kapitalističnega družbenega sistema.

Zgodovinsko je imela stanovanjska preskrba dvojno vlogo: na eni strani je omogočala reprodukcijo delavcev z zagotavljanjem higienskih, moralno primernih in dostopnih (v tem vrstnem redu) pogojev bivanja; po drugi pa je imela pomembno vlogo pomiritve delavskih konfliktov in s tem preprečevanja delavske organiziranosti. Povojno spodbujanje in podpora lastništvu stanovanj sta v marksistični analizi pogosto koncipirana kot orodje fragmentacije delavskega razreda in širjenja kapitalistične ideologije (Engels, 1977). Poleg teh dveh vlog v razrednem boju pa se skozi državo izražajo tudi interesi posestnikov za prisvajanje rente, kar država z načrtovanjem omogoča in kot vrhovna pravna avtoriteta tudi brani. Splošna težnja

¹⁰ To pomeni, da je lahko tudi orodje razrednega boja. V zgodovini kapitalizma je bil sicer pogosteje uporabljen kot orodje kapitalističnega razreda, pa vendar trenutki rabe stanovanj kot oblike delavskega boja niso redki. Osrednja oblika boja je in je bila skvotanje (glej Ward, 1976; Squatting Europe Collective, 2014).

¹¹ Federación Uruguaya de Cooperativas de Vivienda por Ayuda Mutua je federacija urugvajskih stanovanjskih zadrug, ki obstaja vse od 70. let 20. stoletja. Zgodovinsko je bila federacija ključna za ohranjanje in širitev državnih spodbud za zadrage, danes pa je eno najbolj organiziranih in največjih gibanj v Urugvaju, saj združuje več kot 500 zadrug in 25.000 gospodinjstev.

kapitalistične stanovanjske politike je tako dvojna: ohranjanje in krepitev interesov posameznih kapitalističnih frakcij (posestnikov) in pomiritev delavskega razreda s širjenjem lastništva, kar je Engels precej posrečeno imenoval oblikovanje buržoazije brez proletarcev (1977).¹² Ti dve težnji seveda pogosto trčita ob druge sile, ki ju temeljno preoblikujejo. Drugi dve ključni sili sta moč izključenih (delavcev ali pa iz ugodnosti izključenih skupin) in moč drugih kapitalističnih frakcij (industrijskega kapitala, ki se zavzema za nižje stroške reprodukcije delovne sile).

Ta strukturna umestitev stanovanjske politike nam pomaga tudi razumeti njeno vlogo pri neoliberalizaciji družbenih razmerij. Če neoliberalizem razumemo kot ponovno ofenzivo vladajočih razredov pri krepitvi svoje dominacije (Harvey, 2012b), potem si je to ofenzivo nemogoče predstavljati brez privatizacije stanovanjske preskrbe. Tako odprodaja občinskih stanovanj v Veliki Britaniji pomeni daleč največjo privatizacijo javnega premoženja v zgodovini države.¹³ Velik del teh stanovanj je danes v rokah zasebnih najemodajalcev, katerih dobiček država podpira s stanovanjskim dodatkom. Občinska stanovanjska preskrba, ki je imela vse do 70. let pomembno vlogo na stanovanjskem trgu in je bila kakovostna konkurenca tako lastništvu kot zasebnemu najemu, je danes propadajoča, slabe kakovosti in nedostopna (glej Meek, 2014). Država je tako neposredno omogočila razredu posestnikov, da okrepi izkoriščanje na stanovanjskem trgu.

Vendar država v neoliberalni dobi ne izvaja samo rezov v socialo ali odprodaja javnega premoženja, temveč tudi preoblikuje družbene odnose (za konceptualizacijo te dvojne vloge neoliberalizma glej Peck in Tickell, 2002). Državni aparat, njegove tehnike in politike imajo v neoliberalni družbeni ureditvi nalogo branjenja in širjenja tržnih odnosov (Dardot in Laval, 2013). Tako se vse od 80. let državne politike premikajo od sistema preskrbe, ki nalaga neposredno javno gradnjo stanovanj, k sistemu omogočanja (Mandič, 1996), katerega naloga je omogočanje gospodinjstvom, da sama rešijo svoje stanovanjsko vprašanje na trgu. Ta premik nakazujejo tudi spremembe v toku državnih sredstev, ki se preusmerjajo od gradnje dostopnih stanovanj k subvencioniranju kupcev ali najemnikov. Med letoma 2009 in 2015 so v državah EU sredstva za gradnjo stanovanj upadla za 44 odstotkov (z 48 na 27 milijard), medtem ko so v enakem obdobju izdatki za stanovanjske subvencije narasli za skoraj 60 odstotkov (s 54 na 81 milijard) (National Housing Federation, 2017). Država tako z lastnim delovanjem (javno-zasebna partnerstva, ustvarjanje trgov v državnih sistemih) in v stiku z zunanjimi akterji širi in krepí tržne odnose poblagovljenja. Ti pa niso zgolj »strategija akumulacije kapitala. So tudi tehnika vladanja, vsaj toliko političen proces kot gospodarski.« (Maddon in Marcuse, 2016: 94)

¹² Seveda sta si težnji pogosto v konfliktu in kot pri vsakem političnem vprašanju tudi med njima odloči moč. V trenutni ureditvi očitno prevladuje interes posestnikov, ki pa močno omejuje dostop do lastništva (glej Forrest in Hirayama, 2009; 2011).

¹³ V prvih 25 letih izvajanja je bilo prodanih več milijonov stanovanj v vrednosti 40 milijard funtov. Podobno pa velja tudi za Slovenijo (glej Stanovnik, 1994).

Osrednje mesto imata pri krepitvi poblagovljanja družbenih odnosov širjenje lastništva¹⁴ in njegova rekonceptualizacija v neoliberalni dobi. Država s spodbujanjem lastništva in s rekonceptualizacijo stanovanj kot investicije širi in materializira tri komponente kapitalistične ideologije: zasebna lastnina; primat trga kot mehanizma alokacije dobrin; in imperativ akumulacije premoženja (Aalberts in Christophers, 2014). Lastništvo in njegova hegemonika vloga v stanovanjskih sistemih imata posledično pomembne učinke na širjenje in oblikovanje neoliberalnih družbenih odnosov in subjektivitet.

Družba

Stanovanja kot osrednji prostor reprodukcije in rekuperacije, družinskih odnosov in gospodarjenja gospodinjstva, kot glavna oblika premoženja in čedalje pogostejše tudi najpomembnejša investicija, torej stanovanje kot eden osrednjih prostorov organizacije vsakdana, temeljno vpliva na načine oblikovanja in urejanja družbenih razmerij. Tako ima neoliberalno preoblikovanje stanovanjske preskrbe pomembne učinke tako pri produkciji subjektov kot odnosov med njimi. Če »neoliberalna rešitev za težavo stanovanjske dostopnosti vključuje naraščajočo financializacijo lastništva stanovanj in skrčenje stanovanjskega statusa na njegove monetarne elemente« (Forrest in Hirayama, 2011), potem lahko stanovanjsko premoženje razumemo kot materialno podlago za proizvajanje neoliberalnih subjektov. Prva vez je zagotovo dolžniško razmerje (Lazzarato, 2012), ki se vzpostavlja z nakupom stanovanja, a ta interpretacija, ki temelji na analizi odnosov podrejanja, je prekratka, saj ne prepozna aspiracij in fantazij kot temeljnega sestavnega dela subjekta. Neoliberalni subjekt ni zgolj dolжник, ampak je tudi investitor. Še več, je dolжник ravno zato, ker je investitor. Zaznamuje ga ponotranjanje razrednih razmerij (Krašovec, 2016), ki se izražajo v podjetniški subjektivnosti kot ključni subjektivni poziciji v neoliberalizmu. Podjetnika (za podrobno analizo lika podjetnika glej Dardot in Laval, 2013) ne zaznamuje zgolj samoodgovornost, ampak tudi samoiniciativnost in prepoznavanje ter izraba priložnosti. Je aktiven posameznik, ki vidi svet kot priložnost za investicijo svojega človeškega, socialnega in kulturnega kapitala. Je subjekt, ki »samozavedno in odgovorno krepí lastno varnost in svobodo prek trga in še posebej prek preračunljivih investicij v finančne trge« (Langley, 2009: 55).

¹⁴ Pomembno je opozoriti na stopnjo podpore, ki jo lastništvo uživa v kapitalističnih družbah. Splošno razširjenega lastništva si brez državnih posegov ne bi bilo mogoče predstavljati, saj je splošna dosegljivost hipotekarnih posojil rezultat državnih politik. Poleg tega pa lastniki stanovanj uživajo številne prikritke oblike podpore, ki pogosto presegajo količino sredstev, vloženih v socialna stanovanja. Lastništvo tako ni oblika individualnega reševanja stanovanjskega vprašanja, ampak ga močno podpira država. V ZDA so bili lastniki leta 2015 deležni 139 milijard olajšav in subvencij, kar je bilo daleč največji finančni poseg države na stanovanjsko področje (Desmond, 2017).

Razvoj in širitev podjetniške subjektivitete pa ni zgolj odziv na ideološke formacije, ampak ima materialno podlago v reorganizaciji družbenih odnosov. Langley (2009) v jedro produkcije teh subjektivitet postavi finančne trge (posebno reforme pokojninskega varčevanja in krepitev zadolževanja), pri čemer pa opozarja na pomembno vlogo hipotekarnih posojil. Stanovanjska posojila imajo tako osrednjo vlogo pri proizvajanju zadolženega človeka (Lazzarato, 2012), saj pomenijo večinski delež dolga gospodinjstev. Ker se rešitev stanovanjskega vprašanja čedalje bolj veže na trg in posledično na možnost najetja posojila, imajo stanovanja ključno mesto pri oblikovanju dolžniških razmerij. So materialna podlaga za krepitev moči dolga ter osrednje mesto neposrednega stika med posameznim gospodinjstvom in finančnim kapitalom.

Torej, neoliberalni subjekt ni interpeliran zgolj kot dolжник, ampak tudi kot investitor. Povedano drugače, dolg je le hrbtna stran investicije v finančno premoženje (dom), ki postaja ključna oblika graditve gospodinjanskega premoženja. To premoženje naj lastnik upravlja kot podjetnik, poziva se ga k spremljanju in odzivanju na priložnosti stanovanjskih trgov. Na kratko, dom naj upravlja kot investitor. Stanovanja dajejo materialno podlago za produkcijo podjetniških subjektivitet, ki bi drugače ostala brez praktičnega temelja in s tem možnosti realizacije. »S tem ko je dom postal objekt investicij, je lastništvo postalo podjetniška, finančna in stanovanjska strategija.« (Langley, 2009: 195) Izbor podjetniške strategije in investiranja v stanovanjsko premoženje pa ponovno ni izbira gospodinjstev ali pa nerefektirano ponotranjanje podjetniške ideologije. Niti ni neracionalen odziv na zavajanje nepremičninskih posrednikov, bančnikov in z njimi povezanih politikov,¹⁵ ampak je prej povsem racionalna odločitev v razmerah krčenja drugih oblik družbene mobilnosti. V času stagnacije plač in negotovih zaposlitev, krčenja in pogojevanja socialnih pravic ter čedalje manjše vloge izobrazbe pri vzpenjanju po družbeni lestvici, se investicija v nepremičnino kaže kot ena redkih preostalih možnosti za graditev premoženja in zagotavljanje blaginje (glej De Decker in Dewilde, 2010).

Novi režimi stanovanjske preskrbe so tako materialna podlaga za udejanjanje neoliberalnih razmerij v vsakdanjem življenju gospodinjstev. Ključni so za produkcijo neoliberalnih subjektivitet na mikroravni, kot tudi za poglobljanje neenakosti na širši družbeni ravni. Ker stanovanja pomenijo največji delež premoženja gospodinjstev, so tudi v jedru poglobljanja neenakosti, ki je tako premoženjska in dohodkovna, kot tudi geografska in v razporeditvi priložnosti (Dorling, 2015).¹⁶

¹⁵ Tako so tudi najbolj razširjene interpretacije krize drugorazrednih posojil večinoma razlagale zlom kot posledico zavajanja, laži in nevednosti. Nepremičninski posredniki so zavajali in zvabili ljudi v najem nevzdržnih hipotekarnih posojil, medtem ko so najemniki posojil pogosto lagali o svojih dohodkih ali premoženju. Sistematične prevare so dejansko imele pomembno vlogo pri razvoju krize, a kljub temu ne pojasnijo, zakaj so si družine tako močno želele kupiti nepremičnino. Ne morejo razumeti želje in potrebe, ki je osrednja za razumevanje tako napihovanja kot poka nepremičninskega balona (za delno analizo teh aspiracij glej Colau in Alemany, 2014).

¹⁶ V ZDA je lastništvo stanovanj, ki ga vse od konca druge svetovne vojne omogoča in spodbuja

Mogoče to neenakost najboljše povzame primerjava med neprofitnimi najemniki in lastniki nepremičnin v Veliki Britaniji. Prvi so vse od leta 2012 izpostavljeni sankcijam, če ne dosegajo standardov zasedenosti (imajo več spalnic kot družinskih članov), medtem ko lahko drugi proste sobe oddajajo turistom prek platforme Airbnb. »V družbi s propadlim idealom javne stanovanjske preskrbe se finančno kaznuje ljudi v socialnih stanovanjih s prosto sobo, medtem ko imajo tisti z dovolj sreče, da si lastijo hišo, možnost s prosto sobo ustvarjati dodaten vir prihodka.« (Minton, 2017: 104)

Stanovanjska preskrba ima tako dvojno vlogo pri neoliberalnem preurejanju družbenih odnosov. Po eni strani krepi neenakost, jo reproducira in ustvarja nove možnosti zanjo, s čimer krepi moč vladajočega razreda posestnikov. Po drugi strani pa omogoča produkcijo neoliberalnih subjektivitet, ki družbene ureditve neenakosti in okrepljenega izkoriščanja ne razumejo kot grožnjo, ampak kot investicijsko priložnost.

Za konec: Neoliberalna stanovanjska preskrba

Stanovanjske preskrbe tako ni mogoče dojeti zgolj kot preskrbo materialnih dobrin, ampak se skozi njo izražajo in udejanjajo raznolika družbena razmerja. Je več kot vprašanje kakovosti in količine, saj stanovanjska preskrba ne zadeva zgolj kvadrature in primerne osvetljenosti, ampak način zagotavljanja domov družbo tudi prostorsko, ekonomsko in politično organizira. Preskrba je tako hkrati element in rezultat strukturiranja družbenih razmerij. Ni primarno gibalno, niti ni izoliran podsistem, katerega uravnavajo gradbene tehnike in posojilna dinamika, ampak je v kompleksna družbena razmerja potopljen, čeravno relativno avtonomen in z lastno logiko zaznamovan sistem. Strukturiranje tega sistema je proizvod družbenih bojov in je zato vedno proizvod zgodovine in geografije, ki pa jo v kapitalizmu po nujnosti zaznamuje logika kroženja kapitala. Kot smo pokazali zgoraj, to pomeni, da se stanovanjsko vprašanje v kapitalizmu po nujnosti zastavlja kot družbeno in politično vprašanje, to pa pomeni, da nam proučevanje stanovanjske preskrbe omogoča vpogled v regulacijo družbenih razmerij, njihovo strukturiranje in reprodukcijo.

Kot v vsakem sistemu regulacije družbenih razmerij ima tudi v neoliberalizmu stanovanjska preskrba posebno dinamiko in logiko delovanja. Kot smo pokazali v prispevku, je njen temelj okrepljeno poblagovljenje družbenih razmerij ter oblikovanje, širjenje in branjenje tržnih mehanizmov. Stanovanjsko vprašanje ni izolirano od teh tokov, ampak je v njih umeščeno ter jih hkrati pomaga usmerjati in struk-

država, eden glavnih virov neenakosti med črnskimi in belskimi gospodinjstvi. Zgodovina rasizma v državni politiki je belskim družinam omogočila gradnjo nepremičninskega premoženja, medtem ko je črnske aktivno izključevala (Rothstein, 2017).

turirati. Potrženje stanovanjske preskrbe je tako treba razumeti kot eno od gibal neoliberalne preobrazbe tako v ekonomskem kot družbenem in političnem pomenu. Na ravni reorganizacije ekonomskih odnosov so stanovanja eno glavnih mest poglobljanja financializacije, saj so glavna točka neposrednega vstopa finančnega kapitala v vsakdanje življenje gospodinjstev. Rekonceptualizacija stanovanj kot investicije tako reorganizira logiko njihove dostopnosti, spremeni njihov namen in rabo ter preoblikuje način njihove produkcije. Če je stanovanjsko vprašanje vedno družbeno, se v neoliberalizmu vse bolj zastavlja kot vprašanje donosa in vse manj kot vprašanje reprodukcije delavskega razreda.

Na ravni družbenega se neoliberalna reorganizacija izraža skozi preoblikovanje in razporejanje lastninskih odnosov. Na eni strani imamo novo konceptualizacijo lastništva kot investicije, z njo povezano krepitev zasebne lastnine in prisvajanja družbeno proizvedene vrednosti lokacije, na drugi pa vse bolj globoko in razširjeno množico izključenih, ki jim je dostop do lastništva zanikan. Na ravni družbenih odnosov se tako poglobljanje neenakosti pogloblja in izraža prek stanovanjskega sistema, ki enemu delu omogoča donosne investicije na račun drugih, za katere je kroženje kapitala skozi opeke in beton zgolj strošek in omejitve. Oboje pa zaznamuje enaka subjektivna drža podjetnika investitorja, ki ima materialno podlago v krčenju drugih oblik družbene mobilnosti ali celo zgolj ohranjanja standarda. Razlika je le v tem, da ta drža enim omogoča privatizacijo družbeno proizvedenega bogastva, drugim pa prinaša le frustracije in krivdo lastnega neuspeha.

S tem se stanovanjsko vprašanje po nujnosti postavlja kot politično vprašanje, ki ga je mogoče zastaviti kot vprašanje reorganizacije države. Vsi zgoraj opisani mehanizmi se niso razvijali sami od sebe, ampak so bili deležni bolj ali manj aktivne podpore države, ki je te mehanizme občasno ustvarjala, krepila, usmerjala ali pa tudi zavirala. Financializacija je po eni strani produkt deregulacije finančnih sistemov, a njen razvoj je hkrati pogojen z državno podprtim razvojem sekundarnih trgov hipotekarnih posojil, privatizacijo družbenih stanovanj, krepitvijo moči lastnikov in oblikami javnih spodbud, ki so jih deležni podjetniki investitorji. Tudi te subjektivne drže niso produkt priročnikov za samopomoč ali ideološke privlačnosti harmonične brezrazredne družbe človeških kapitalov, ampak so njihova temeljna podlaga prakse in politike, ki jih udejanja država prek reorganizacije sociale, izobraževanja, aktivne politike zaposlovanja, zdravstvenega in pokojninskega zavarovanja. Reorganizacija države kot neoliberalne kaznovalne in aktivacijske države je tako v jedru reorganizacije stanovanjskega sistema v smer krepitve tržnega upravljanja s preskrbo.

Takšna konceptualizacija stanovanjskega vprašanja nam omogoča, da v uvodu zastavljeno definicijo neoliberalizma premestimo na področje stanovanjske preskrbe. Če, kot pravi Wacquant, neoliberalizem sestoji »iz artikulacije države, trga in državljanstva, ki goji prvo, da vsiljuje pečat drugega na tretje« (2012: 71), potem lahko za neoliberalni stanovanjski režim rečemo naslednje. Ta sestoji iz reorganizacije države, ki prek politik privatizacije in spodbujanja investicijskega lastništva

vsiljuje in krepi poblagovljenje in potrženje stanovanjske preskrbe, s čimer ustvarja materialne razmere za produkcije subjektivnih pozicij podjetnika in investitorja. Neoliberalna družbena organizacija tako poskuša tudi na ravni stanovanjske preskrbe prekriti realnost krepitve razrednih antagonizmov s pregrinjalom harmonične družbe podjetnikov, v kateri smo vsi lastniki ali pa bodoči lastniki stanovanjskega premoženja. Težava neoliberalizma pa je, da ne more ubežati realnemu razrednega konflikta, saj ga politike zanikanja (graditev družbe lastnikov) čedalje bolj poglobljajo (pogoj realizacije investicije v stanovanja je njihova splošna nedostopnost). Neoliberalna stanovanjska preskrba je tako nevzdržna, saj njeno lastno delovanje onemogoča njeno reprodukcijo, ker hkrati temelji na krepitvi pomena lastništva in na omejevanju dostopa do tega statusa. Začasna razrešitev (in v kapitalizmu je vsaka rešitev stanovanjskega vprašanja zgoljčasna) tega protislovja je mogoča samo na dva načina: ali s preoblikovanjem stanovanjske preskrbe ali z nasilnim branjenjem obstoječega. Val zaseženih domov in deložiranih družin v času krize, nasilno branjenje zasebne lastnine in krepitev špekulativnih investicij, preganjanje brezdomcev in širjenje Airbnb-ja, ter krčenje javnih investicij in porast subvencij pričajo o izbiri druge možnosti.

Literatura

- AALBERTS, B. MANUEL (UR.) (2012): *Subprime Cities: The Political Economy of Mortgage Markets*. Oxford: Blackwell Publishing Ltd.
- AALBERS, B. MANUEL IN BRETT CHRISTOPHERS (2014): Centering Housing in Political Economy. *Housing, Theory and Society* 31(4): 373–394.
- BAKER, DEAN (2009): *Plunder and Blunder: The Rise and Fall of Bubble Economy*. Sausalito: PoliPoint Press.
- BRENNER, ROBERT (2006): *The Economics of Global Turbulence*. London: Verso.
- CHARNOCK, GREIG, TOMAS PURCELL IN RAMON RIBERA-FUMAZ (2014): *Limits to Capital in Spain: Crisis and Revolt in European South*. New York: Palgrave Macmillan.
- COLAU, ADA IN ADRIÀ ALEMANY (2014): *Mortgaged Lives*. Los Angeles/Leipzig/London: Journal of Aesthetics & Protest Press.
- DARDOT, PIERRE IN CHRISTIAN LAVAL (2013): *The New Way of the World: On Neoliberal Society*. London: Verso.
- DE DECKER, PASCAL IN CAROLINE DEWILDE (2010): Home-Ownership and Asset-Based Welfare: The Case of Belgium. *Journal of Housing and the Built Environment* 25(2): 243–262.
- DESMOND, MATTHEW (2016): *Evicted: Poverty and Profit in American City*. New York: Crown Publishing Group.
- DESMOND, MATTHEW (2017): How Homeownership Became the Engine of American Inequality. *The New York Times Magazine*, 9. maj. Dostopno na: <https://www.nytimes.com/2017/05/09/magazine/how-homeownership-became-the-engine-of-american-inequality.html> (4. oktober 2017).

- DORLING, DANNY (2015): *All that is Solid: How the Great Housing Disaster Defines Our Times, and What We Can Do About It*. Milton Keynes: Penguin Books.
- ENGELS, FRIEDRICH (1977): O stanovanjskem vprašanju. V *Izbrana dela IV*, B. Ziherl (ur.), 341–458. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- FORREST, RAY IN YOSUKE HIRAYAMA (2009): The Uneven Impact of Neoliberalism on Housing Opportunities. *International Journal of Urban and Regional Research* 33(4): 998–1013.
- FORREST, RAY IN YOSUKE HIRAYAMA (2011): Neoliberalism and the Reproduction of Home Ownership. Predavanje na konferenci *The Struggle to Belong. Dealing with Diversity in 21st Century Urban Settings*, Amsterdam, 7.–9. julij. Dostopno na: <http://www.rc21.org/conferences/amsterdam2011/edocs2/Session%204/RT4-1-Forrest.pdf> (4. september 2016).
- HARVEY, DAVID (1985): *The Urbanization of Capital*. Baltimore: The John Hopkins University Press.
- HARVEY, DAVID (2006): *The Limits to Capital*. London, New York: Verso.
- HARVEY, DAVID (2012a): *Rebel Cities: From the Right to the City to the Urban Revolution*. London: Verso.
- HARVEY, DAVID (2012b): *Kratka zgodovina neoliberalizma*. Ljubljana: Studia Humanitatis.
- KEMENY, JIM (1992): *Housing and Social Theory*. London: Routledge.
- KEMENY, JIM (1995): *From Public Housing to Social Markets*. London: Routledge.
- LANGLEY, PAUL (2009): *Everyday Life of Global Finances: Saving and Borrowing in Anglo-America*. Oxford: Oxford University Press.
- KRAŠOVEC, PRIMOŽ (2016): Še enkrat o neoliberalizmu III: Psihoafektivni učinki neoliberalizma in neoliberalna subjektivnost. *Andragoška spoznanja* 22(2): 67–79.
- LAZZARATO, MAURIZIO (2012): *Proizvajanje zadolženega človeka: esej o neoliberalnem stanju*. Ljubljana: Maska.
- LEFEBVRE, HENRI (1981): *Survival of Capitalism: Reproduction of the Relations of Production*. New York: St. Martin's Press.
- MADDEN, DAVIN IN PETER MARCUSE (2016): *In Defense of Housing: The Politics of Crisis*. London, New York: Verso.
- MANDIČ, SRNA (1994): Housing Tenures in Times of Change: Conversion Debates in Slovenia. *Housing Studies* 9(1): 27–38.
- MANDIČ, SRNA (1996): *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- MARX, KARL (1967): Osemnajsti brumaire Ludvika Bonaparta. V *Izbrana dela III*, B. Ziherl (ur.), 445–574. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- MARX, KARL IN FRIEDRICH ENGELS (1971): Manifest Komunistične stranke. V *Izbrana dela II*, B. Ziherl (ur.), 567–631. Ljubljana: Cankarjeva založba.
- MEEK, JAMES (2014): Where Will We Live? *London Review of Books* 36(1): 7–16. Dostopno na: <https://www.lrb.co.uk/v36/n01/james-meek/where-will-we-live> (5. april 2018).
- MINTON, ANNA (2017): *Big Capital: Who's London for?* Milton Keynes: Penguin.
- MOČNIK, RASTKO (2013): Zasebna v Gluhi lozi. V *Kaj po univerzi?*, avtorska skupina (ur.), 19–57. Ljubljana: Založba *cf.

- NATIONAL HOUSING FEDERATION (2017): *Research Briefing: Public Expenditure on Housing: The Shift from Capital Spend to Housing Allowances. A European Trend?* Dostopno na: http://s3-eu-west-1.amazonaws.com/pub.housing.org.uk/public_spending_housing_europe_uk_briefing.pdf (4. december 2017).
- OXLEY, MICHAEL (2004): *Economics, Planning and Housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- PECK, JAMIE IN ADAM TICKELL (2007): Conceptualizing Neoliberalism, Thinking Thatcherism. V *Contesting Neoliberalism: Urban Frontiers*, E. Leitner, J. Peck in E. Sheppard (ur.), 26–50. New York: The Guilford Press.
- PLOŠTAJNER, KLEMEN (2018): Prepusti se toku: AIRBNB, podjetniško mesto in poblagovljenje stanovanj. V *(Ne)dostojno delo: Prekarizacija standardnega in nestandardnega zaposlovanja v Sloveniji*, M. Milosavljević in S. Furlan (ur.), 259–269. Ljubljana: Založba FDV.
- ROBERTSON, MARY (2016): The Great British Housing Crisis. *Capital & Class* 41(2): 195–215.
- RONALD, RICHARD (2008): *The Ideology of Homeownership: Homeowner Societies and the Role of Housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- RONALD, RICHARD IN MARJA ELSINGA (UR.) (2012): *Beyond Homeownership: Housing Welfare and Society*. London: Routledge.
- ROTHSTEIN, RICHARD (2017): *Color of Law: A Forgotten History of How Government Segregated America*. New York: Liveright.
- SAEGERT, SUSAN (2016): Rereading "The Housing Question" in Light of the Foreclosure Crisis. *ACME: An International Journal for Critical Geographies* 15(3): 659–678.
- SASSEN, SASKIA (2009): When Local Housing Becomes an Electronic Instrument: The Global Circulation of Mortgages – A Research Note. *International Journal of Urban and Regional Research* 33(2): 411–426.
- SCHWARTZ, HERMAN IN LEONARD SEABROOKE (UR.) (2009): *The Politics of Housing Booms and Busts*. New York: Palgrave Macmillan.
- SQUATTING EUROPE COLLECTIVE (2014): *The Squatters' Movement in Europe: Commons and Autonomy as Alternatives to Capitalism*. London: Pluto Press.
- SMITH, NEIL (1979): Toward a Theory of Gentrification: A Back to the City Movement by Capital Not People. *Journal of the American Planning Association* 45: 538–548.
- STANOVNIK, TINE (1994): The Sale of Social Housing Stock in Slovenia. *Urban studies* 31(9): 1559–1570.
- WACQUANT, LOIČ (2012): Three Steps to a Historical Anthropology of Actual Existing Neoliberalism. *Social Anthropology/Anthropologie Sociale* 20(1): 66–79.
- WARD, COLIN (1976): *Housing: An Anarchist Approach*. London: Freedom Press.