

Klemen Ploštajner

IDEOLOGIJA LASTNIŠTVA IN (RE)PRODUKCIJA NEENAKOSTI

Zahodne družbe so v nekaj desetletjih postale družbe lastnikov stanovanj. Takšno stanje je posledica državnih politik privatizacije socialnih stanovanj, ukrepov spodbujanja lastništva in zanemarjanja najemnega trga. Vodenje takšnih politik se opira na predpostavko, da je lastništvo najbolj zaželena, najvišja, predvsem pa pravilna oblika razreševanja stanovanjskega vprašanja. Nadgradnje politik spodbujanja lastništva so prakse vezanja socialnih pravic na lastnino – v literaturi to imenujejo premoženjski keynesianizem. Vendar takšno stanje nujno povzroča prakse izključevanja in krepitve neenakosti med prebivalci na različnih lokacijah, med različnimi generacijami, predvsem pa med tistimi, ki imajo dostop do lastnine, in tistimi, ki tega privilegija nimajo. S krepitvijo financializacije, trendom poblagovljenja stanovanj, koncentriranjem povpraševanja zaradi neenakega razvoja v kapitalizmu in privatizacijo družbenega bogastva postaja stanovanjski trg eno izmed ključnih mest ne zgolj reprodukcije, ampak tudi produkcije neenakosti. Članek se osredotoča na vlogo lastništva stanovanj pri ustvarjanju in krepitvi neenakosti ter na državne politike, ki ne samo, da spodbujajo lastništvo, ampak ga izrabljajo tudi kot orodje privatizacije svojih nalog na socialnem področju.

Ključne besede: stanovanje, neoliberalizem, stanovanjska politika, poblagovljenje, trg.

Klemen Ploštajner je magister sociologije na Fakulteti za družbene vede Univerze v Ljubljani. Aktivistično in raziskovalno se aktivno ukvarja z vprašanji stanovanjske politike, proizvodnje in upravljanja mest ter ekologije. Piše članke in recenzije v *Teoriji in praksi*, *Družboslovnih razpravah*, *Časopisu za kritiko znanosti in Filozofskem vestniku*. Je soustanovitelj stanovanjske zadruge Zadrugator, ki poskuša z raziskavami in javnimi intervencijami politizirati stanovanjsko vprašanje. Leta 2016 je bil prejemnik štipendije Open Society Effective Activism Project. Kontakt: ploštajner.klemen@gmail.com.

IDEOLOGY OF OWNERSHIP AND (RE)PRODUCTION OF INEQUALITY

Western societies have in the recent years become societies of homeowners. This is the product of state policies of privatization of social housing, promotion of home ownership and neglect of rental market. These kinds of policies are based on the assumption that home ownership is the most desirable, highest and the right form of solving the housing question. The upgrade of policies that promote home ownership are practices of bonding social rights on assets, which literature calls "asset-based keynesianism". This state necessarily leads to the exclusion and reinforcement of inequalities between citizens on different locations, between different generations and mostly between those who have the access to assets and those who do not have this privilege. With strengthening of financialization, commodification of housing, concentration of demand because of uneven development in capitalism and privatization of common wealth, housing market is becoming one of the key places of not only reproduction, but also production of inequality. The article focuses on the role that home ownership plays in the creation and reinforcement of inequality. It also looks at the way state policies not only promote home ownership, but also use it as a tool for privatization of state social roles.

Keywords: housing, neoliberalism, housing policy, commodification, market.

Klemen Ploštajner holds a Masters degree in sociology from Faculty of Social Sciences, University of Ljubljana. As an activist and researcher, he actively deals with housing policies, the production and management of cities, and ecology. He is a co-founder of housing cooperative Zadrugator, which tries to politicize the housing issues with research and public intervention projects. In 2016 he received the Open Society Effective Activism Project scholarship. Contact: ploštajner.klemen@gmail.com.

Konservativna stranka Združenega kraljestva je leta 2015 na predvolilni konferenci kot eno izmed temeljnih politik poudarjala krepitev lastništva domov. Shema »pravica do nakupa¹«, ki jo je v osemdesetih uvedla največja pobudnica »lastniške demokracije« Margaret Thatcher, želi David Cameron, zmagovalc omenjenih volitev, še okrepiti, razširiti in s tem nove sloje prebivalstva spremeniti iz običajnih državljanov v lastnike. Govori so spominjali na besede apologetov lastništva iz nekega drugega obdobja britanskega kapitalizma. Takole so na primer apologeti govorili o lastništvu leta 1872 (Say v Engels 1977: 391):

Komur je dana sreča, da lahko trdi o sebi, da je kos zemlje njegov, je dosegel najvišjo stopnjo gospodarske neodvisnosti, ki si jo je moč misliti; ima svoje področje, na katerem lahko suvereno gospoduje in gospodari, je sam svoj gospod.

¹ Shema se v angleščini imenuje »right to buy«.

A realnost ni v skladu z željami tedanjega predsednika vlade, saj se delež lastništva v celotni stanovanjski strukturi zmanjšuje, delež tistih, ki bivajo v zasebnem najemu, pa se povečuje. Takšno stanje je povezano s težavami na ravni tako ponudbe kot povpraševanja. Cene stanovanj se zaradi napihovanja nepremičninskega balona povišujejo, posledici tega pa sta razširitev luksuzne gradnje in omejevanje investicij v socialno. Na ravni povpraševanja so leta deregulacije trgov delovne sile povzročila prekaren položaj mladih, saj jim onemogoča tako stabilnost kot dostop do ugodnega financiranja lastniškega statusa. Mladi so potisnjeni v roke zasebnih najemodajalcev, ki so v času vse večje neenakosti zasedli mesto, ki je nekdaj pripadalo neprofitnim stanovanjem v javni lasti. Prekarnost »generacije najemnikov« (Dorling 2015) se tako dodatno pogloblja tudi s stanjem na stanovanjskem področju.

Združeno kraljestvo ni izoliran primer radikalizacije razmer, je pa njegovo glavno mesto zgolj ena izmed najbolj problematičnih točk globalnega fenomena. V pogojih finančne deregulacije, vzpona moči financ in njene spetosti z gradnjo prostora (gl. Harvey 1989, 2006), stanovanjska kriza prizanaša le redko kateri lokalnosti. Njene manifestacije so raznovrstne. Na eni strani se stanovanjska kriza kaže kot napihovanje cen in krčenje dostopnosti za revne in tudi za ne tako revne prebivalce. Proces, ki se v mestih, kot so Stockholm, London, San Francisco ali Istanbul, izraža v obliki gentrifikacije (Smith 1996, Hackworth 2007), se v okoljih na nepremičninski industriji utemeljene ekonomije kaže kot množična suburbanizacija in luksuzan gradnja (Lopez, Rodriguez 2011). Na drugi strani pa se stanovanjska kriza kaže kot pok nepremičninskega balona, ta pa povečuje brezposelnost zaradi množičnega bankrota gradbenih podjetij (Kržan 2013), degradacijo okolja zaradi opuščanja nedokončanih projektov, povečanje števila praznih stanovanj zaradi njihove nedobičkonosnosti, predvsem pa povzroča množico deložacij zaradi nezmožnosti odplačevanja hipotekarnega kredita (Colau, Alemany 2014). Ti dve radikalno nasprotni manifestaciji stanovanjske krize imata enako jedro: poblagovljenje stanovanjskega vprašanja, ki je povzročilo dominacijo menjalne vrednosti stanovanj nad njihovo uporabno.

V tem kratkem prispevku se bom osredotočil na nekaj splošnih trditev o povezavah med poblagovljenjem stanovanjskega vprašanja in vse večjo neenakostjo v neoliberalizmu. Trditev ne bom navezoval na konkretna družbena okolja ali politike, čeprav je neoliberalizem vedno umeščen, ampak bi rad zgolj nakazal nekaj trendov in povezav, ki se kažejo kot dokaj splošen trend v razmerah neoliberalizacije. Najbolj radikalne različice pojavov, ki jih bom opisal, lahko spremljamo v državah z liberalnim vzorcem socialne preskrbe, se pa bolj ali manj mile oblike pojavljajo tudi v vseh drugih zahodnih družbah. V prvem delu bom zgolj nakazal nekaj povezav med stanovanjskim vprašanjem in neoliberalizmom, v drugem pa bom opisal različne oblike neenakosti, ki temeljijo na lastniškem statusu. V zadnjem delu pa se bom posvetil vlogi državnih politik pri poblagovljenju stanovanjskega vprašanja.

Namen prispevka je predvsem opozoriti na potrebo po prepletanju stanovanjskih študij in družboslovnega raziskovanja, ki ga je zapisal Jim Kemeny (1992). Z analizo stanovanjskih politik želim podati kritiko splošno razširjenih analiz neoliberalizma, ki ga razumejo predvsem kot umik države. Moj pristop pokaže, da neoliberalizem ne pomeni umika, ampak reorganizacijo države, pri tem pa imajo ključno vlogo socialne politike. Z analizo stanovanjskega področja pa želim tudi razširiti dožemanje socialnih politik, saj jih ne smemo zvajati na socialne prejemke, ampak moramo o njih misliti kot o celotnem korpusu praks in diskurzov, ki ustvarjajo neenakost.

Na lastništvu utemeljene družbe

Nova področja poblagovljenja so ključen učinek in orodje neoliberalnega kapitalizma, ki je v takšni ali drugačni obliki postal dominantna oblika družbene ureditve. Neoliberalizem po navadi razumemo kot ofenzivo vladajočega razreda na vse večjo moč delavskega razreda (gl. Prashad 2014, Harvey 2007), to pa analize usmerja na zatiranje pravic in večanje neenakosti. Ta, sicer pravilna analiza pa je nezadostna, saj ne namenja pozornosti načinom neoliberalne dominacije s produkcijo novih subjektivitet in podrejanjem družbe interesom elit. Nasilno

zatiranje je zgolj ena plat neoliberalne medalje, na drugi pa se skriva obljuba bogatejše prihodnosti in družbene harmonije brez razrednega boja, v kateri smo vsi lastniki kapitala. Stanovanjsko vprašanje je v jedru nove družbene ureditve, ki temelji na povzdigovanju ljudi iz: »razreda neposedujočih ... v razred posedujočih« (Say v Engels 1977: 391). Neoliberalizem je tako zelo prepleten s promocijo individualnega lastništva stanovanj.

Gradnja oziroma prodaja stanovanj ima v neoliberalizmu trojno vlogo. Prva je na ravni ohranjanja kroženja kapitala, ki pri svoji neskončni rasti naleti na ovire in mora vedno poiskati načine, kako jih preseči. V sedemdesetih letih 20. stoletja se je kot takšna ovira pojavila presežna akumulacija kapitala, ki ga znotraj obstoječe ureditve ni bilo mogoče dobičkonosno investirati. V takšnih razmerah kapital vedno išče nove načine za nadaljevanje kroženja in jih navadno najde v produkciji prostora. Graditev okolja pogoltne velikanske količine kapitala, dela in drugih virov ter je lahko zaradi svoje fiksnosti v prostoru vir monopolnih dobičkov. Proces, ki ga David Harvey (2006) opiše kot »preklapljanje kapitala«, preusmerja tok kapitala iz industrije v produkcijo prostora in z njo povezano finančno ekspanzijo². Te teoretske izpeljave so se potrdile tudi empirično z neverjetno rastjo produkcije prostora v neoliberalizmu. Kar se v statističnih analizah imenuje sektor FIRE (finance, zavarovalništvo in nepremičnine), se je od konca sedemdesetih let skokovito povečevalo in je v predkriznem obdobju postalo temelj ekonomije v precejšnjem številu zahodnih družb (Orhangazi 2008).

Gradnja stanovanj pa ni ključna za neoliberalizem zgolj zaradi njene vloge pri absorpciji presežnega kapitala, ampak ima temeljno vlogo tudi pri realizaciji blaga na trgu. Ne samo, da je stanovanje blago, katerega nakup in prodaja sta del kroženja kapitala, ampak je višanje njegove cene podlaga za povečanje vseh drugih oblik potrošnje. Dobro sta opisana tako dejstvo, da v razmerah neoliberalizma vse od sedemdesetih let plače delavcev na Zahodu stagnirajo (Dumenil, Levy 2011), kot tudi povečevanje individualnega dolga kot edinega gonila rastoče potrošnje (Lazzarato 2012). Lastništvo stanovanja je materialna podlaga, ki gospodinjstvom omogoča zadolževanje. Proces, ki ga opisujejo kot »premoženjski keynesianizem« (Brenner 2006: 288–317), temelji na rasti vrednosti nepremičnin, ki so vir stalnega zadolževanja. V ZDA in Združenem kraljestvu, v državah z najbolj razvitima finančnima trgoma, se je delež refinanciranja hipotekarnih posojil³ v času pred krizo enormno povečal. Povečevanje vrednosti nepremičnin daje lastnikom občutek večanja premoženja, inovativnost finančne industrije pa jim daje orodja za uporabo tega fiktivnega bogastva. Kupne moči ne povečuje več polna in varna zaposlitev, temveč lastništvo nepremičninskega kapitala, ki stanovanje, vse se dokler cene višajo, spremeni v bankomat v individualni lasti.

Te nove vloge stanovanja pa so usodno vplivale na odnos gospodinjev do nepremičnin in so v jedru produkcije novih subjektivitet. Stanovanje neha biti dojeto kot dom in se spremeni v investicijo, ki v razmerah krčenja pravic iz dela zagotavlja enega izmed redkih temeljev za akumulacijo družinskega premoženja. Idealni neoliberalni subjekt je predvsem podjetnik (Dardot, Laval 2014), lastništvo stanovanja pa je materialna podlaga in temeljni kapital (poleg človeškega), v katerega naj ta subjekt vlaga. V razmerah napihovanja nepremičninskega balona se posameznike spodbuja, naj postanejo lastniki in s tem oplemenitijo družinsko bogastvo. Vsak naj postane investitor, spremlja nepremičninske trge in poskuša stanovanje ob pravem trenutku prodati. Temeljna predpostavka vlaganja v stanovanja je neprekinjena rast cen, ki temelji tako na povečanem toku finančnega kapitala v nepremičnine kot tudi na povečanem povpraševanju zaradi na lastništvu utemeljene družbe. Ampak kdo bo v razmerah vse večje brezposelnosti in vse bolj prekarnih zaposlitev kupoval vedno dražja stanovanja?

² V tem prispevku ni prostora za podrobno razpravo o prepletenosti med ekspanzijo financ in produkcijo grajenega okolja, zato bom omenil samo dve ključni povezavi. Prvič, gradnja prostora potrebuje velikanske količine kapitala, tega pa z združevanjem virov lahko preskrbi le bančni sistem. Drugič, grajeno okolje je v kapitalizmu sestavljeno iz v prostoru fiksirane zasebne lastnine in je tako idealna podlaga za ekstrakcijo monopolne rente. Ta pozicija pa grajeno okolje umešča v jedro finančne špekulacije.

³ Lastnik na podlagi višje vrednosti lastne nepremičnine najame novo hipotekarno posojilo in z njim odplača staro, preostanek pa porabi za potrošnjo.

(Re)produkcija neenakosti

Če je za neoliberalizem značilno povečanje neenakosti (Milanovic 2016) in če je stanovanjsko premoženje največji delež bogastva zahodnih družb, mora imeti stanovanjsko vprašanje ključno vlogo tako pri produkciji kot reprodukciji neenakosti. Poročila iz različnih držav (Dorling 2015, Roland, Elsinga 2012) kažejo, da se neenakost na stanovanjskem področju povečuje. Ta je povezana ne zgolj z neenako količino premoženja, vezanega na lastništvo stanovanj, ampak tudi z razmerjem med lastniki in najemniki, med starejšimi in mlajšimi, prebivalci mest in vasi. Neenakost na stanovanjskem področju je tako večplastna, saj so z načinom zadovoljevanja stanovanjskih potreb povezane številne druge priložnosti. Tako ni več dovolj trditi, da se, ko si lahko bogatejši prebivalci privoščijo nakup nepremičnine, medtem ko so revnejši prisiljeni v najem, dohodkovna neenakost prelije v premoženjsko, ampak je treba poudariti, da stanovanjsko področje proizvaja svoje oblike neenakosti. Ena izmed njih je tista med različnimi generacijam; v številnih primerih je bolj povezana z vprašanjem varnosti kot pa s stopnjo dohodka. Lastništvo stanovanj je tako v jedru reprodukcije kot tudi produkcije različnih oblik neenakosti, ki se množijo v razmerah neoliberalizma. Tu se bom osredotočil le na tri: generacijsko, premoženjsko in prostorsko.

Kot sem že omenil, neoliberalna ekonomska politika in družbeni razvoj temeljita na neskončni rasti vrednosti nepremičnin. Tako je gospodarstvo zdravo, vse dokler se cene na nepremičninskih trgih višajo, in bolj ko se višajo, bolj je za celotno družbo. Čeprav se je od sedemdesetih let delež lastništva povečal (Ronald 2008), še vedno obstaja precejšen delež prebivalstva, ki jim lastniški stan ni dosegljiv. Razkorak med lastniki in najemniki se je v zadnjih letih (tudi pred krizo) še povečal, saj se je začel delež lastnikov postopno zmanjševati. Ključno vlogo ima razlika v dostopu do lastniškega statusa med različnimi generacijami. O tem generacijskem konfliktu⁴ ni veliko govora, pa vendar podatki kažejo na velik razkorak med mladimi odraslimi (starimi med 18 in 34 let) in starejšimi. Stanovanjska kriza mladih odraslih se manifestira na različne načine glede na umestitev družbe v globalni delitvi dela. V perifernih državah se nedostopnost doseganja lastniškega statusa kaže v obliki podaljšanega bivanja s starši, v centralnih državah pa v obliki povečanega deleža mladih, ki najemajo na zasebnem trgu.

Takšno stanje ni zgolj posledica vse slabšega položaja mladih na trgu delovne sile, ki jim otežuje dostop do hipotekarnih posojil, ampak je vpisano v samo logiko reševanja stanovanjskega vprašanja v neoliberalizmu. Zaradi prekarne zaposlitve in splošne negotovosti je vse več blaginje gospodinjev povezane z vrednostjo njihove nepremičnine. Toda kdo so potencialni kupci tega premoženja? Kdo se bo moral zaradi vse večje vrednosti stanovanj bolj zadolžiti ali pa bo celo izrinjen iz lastniškega statusa? Nihče drug kot potomci teh istih gospodinjev, ki so bila svojo blaginjo prisiljena utemeljiti na poblagovljenju lastnih domov. Rast cen nepremičnin je tako hkrati vir premoženja gospodinjev kot tudi njihov največji izdatek. V razmerah »na lastništvu utemeljene blaginje« (Malpass 2008) je v interesu individualnega lastnika, da se cena njegovega stanovanja viša, s tem pa vse bolj otežuje vstop mlajših na stanovanjski trg. Delovanje stanovanjskega trga, ki temelji na lastništvu in teži k neskončni rasti cen, tako ustvarja razmere, ki mladim onemogočajo, da bi dosegli lastniški status. Starejši so si zagotovili status lastništva, mlajši pa so vse bolj potisnjeni v status najemnika⁶.

⁴ Ta konflikt seveda ni naraven, ampak je produkt družbene ureditve in političnih odločitev, ki krepijo status lastništva nasproti drugim oblikam bivanja. O tem več v nadaljevanju.

⁵ In s tem za dostop do virov dohodka za varno upokožitev, plačilo stroškov izobraževanja ali za pomoč, najpogosteje prav na stanovanjskem področju, svojim potomcem.

⁶ Odnos med najemniki in lastniki je bil v keynesianskem obdobju razmeroma enakopraven, v neoliberalizmu, v katerem stabilnost in varnost bivanja vse bolj temeljita na individualnem premoženju, pa se je razlika med njimi povečala. Na primer, ker je varnost upokožitve odvisna od zmožnosti prodaje nepremičnine ali pa vsaj od zmanjšanja stroškov bivanja z odplačilom hipotekarnega kredita, so najemniki v veliko slabšem položaju za doseganje varne starosti.

Vendar ta neenakost med generacijami ni enakomerno porazdeljena, saj med mladimi obstajajo različni družbeni statusi, ki določajo njihovo prihodnost. Generacijska neenakost je proizvod delovanja stanovanjskega trga, premoženjska neenakost pa bolj sodi na področje reprodukcije in poglobljanja že obstoječih neenakosti.

V prihodnosti bo stanovanjske razmere mladih ljudi vsaj delno določalo, ali imajo njihovi starši v lasti nepremičnino, v kateri lahko živijo, in ali jo lahko podedujejo. (Forrest, Hirayama 2009: 101)

Neenakost se tako reproducira tudi po zaslugi stanovanjskega trga, saj nekaterim omogoča nakup, druge pa potiska v najem. Ta podedovana neenakost pa je zgolj ena izmed oblik premoženjskih neenakosti, ki se producirajo in reproducirajo na stanovanjskem področju.

Z vse večjo neenakostjo se večja premoženje premožnih, to pa je povod za vedno nove načine upravljanja z njihovim bajnim bogastvom. Kot sem nakazal v prejšnjem poglavju, neoliberalizem temelji na prepletu nepremičnin in financ, zato ni naključje, da se velik del premoženja svetovne elite⁷ steka v stanovanjske trge. Ker se vsakega državljanca zdaj spodbuja, naj postane investitor ali podjetnik, ni presenečenje, da se tisti z največ kapitala vedejo najbolj podjetno in vlagajo v rastoče nepremičninske trge.

Podobne vzorce je moč najti, kjer in kadar je ljudem dopuščeno, da neobdavčeno kopičijo zemljo, in kadar se lahko pridobiva stanovanja kot premoženje, namesto da bi bila uporabljena predvsem kot streha nad glavo. (Dorling 2015: 92)

Pritekanje velikanskih količin kapitala v stanovanja, ki so vse bolj razumljena kot investicija, radikalno spremeni delovanje stanovanjskih trgov in povečuje neenakosti.

Zaradi rasti cen, ki je hkrati vzrok in posledica tega toka kapitala, si lahko nakup stanovanja in s tem pridobitev statusa lastnikov premoženja privoščijo vse manj ljudi. Vendar se neenakost večja ne samo zaradi omejevanja dostopa do lastništva, ampak tudi zaradi različnih slojev znotraj lastniškega statusa. Z večanjem neenakosti si lahko bogatejši privoščijo nakup boljših stanovanj, katerih cena raste hitreje kot pa cena drugih. Trendi raznovrstne rasti na stanovanjskem trgu tako povečujejo premoženjsko neenakost, ki izvira iz dohodkovne. Hkrati pa različna kupna moč posameznih delov prebivalstva povzroča spreminjanje ponudbe na stanovanjskem trgu. Tako se vedno bolj investira v luksuzno gradnjo, ki zadovoljuje investicijske potrebe ali življenjske navade bogatih, delež socialnih, manjših in cenejših stanovanj se je zmanjšuje.

Neenakost tako dobiva prostorsko podvojitev, ki še povečuje neenake priložnosti na stanovanjskem področju. Tako Danny Dorling (2015) v svoji analizi stanovanjske krize v Združenem kraljestvu poudarja, da je zdaj v državi največ spalnic na prebivalce v vsej zgodovini te države, so pa te vse bolj neenako razporejene. Bogatejši si z dodajanjem sob ne samo večajo premoženje, ampak si kupujejo tudi višji status. Njihovim potrebam podrejena gradnja pa zato napihuje cene na celotnem nepremičninskem trgu. Ko se po Londonu gradijo nebotičniki s petnadstropnimi luksuznimi stanovanji v vrednosti 51 milijonov funtov (Booth, Bengtsson 2016) in se najdražja hiša prodaja za 300 milijonov funtov (Dorling 2015), plačilo 500.000 funtov, kot znaša povprečna cena stanovanja v britanski prestolnici, nikakor ni videti nerazumno. S spreminjanjem cen na stanovanjskem trgu in predvsem s spreminjanjem ponudbe se postopno izriva nižje sloje iz določenih delov mesta.

S povečevanjem nedostopnosti določenih delov za revnejše prebivalce se zato povečuje prostorska neenakost tako med regijami in mesti kot znotraj njih. Neenak prostorski razvoj je inherenten produkciji prostora v kapitalizmu, kajti:

Kapital se premika v smer najvišje (ali vsaj visoke) profitne stopnje in njegovi premiki so sinhronizirani z ritmi akumulacije in kriz. Mobilnost kapitala prinaša razvoj delov z visoko stopnjo profita in nerazvitost tistih, kjer je ta nizka. (Smith 2010: 197)

⁷ To velja tako za individualna gospodinjstva kot tudi za podjetja. Na eni strani svetovna elita shranjuje in večja svoje premoženje z vlaganjem v stanovanja na pregretem nepremičninskem trgu svetovnih metropol (Sassen 2015). Na drugi pa finančna podjetja in banke, ki nadzorujejo vse večje količine globalno premikajočega se kapitala, vse bolj vlagajo tako v proizvodnjo kot tudi prodajo in oddajo stanovanj.

Z večanjem dotoka kapitala v grajeno okolje pa se ta oblika neenakosti povečuje. Tako se revnejše prebivalce izriva na obrobja mest, osrednji deli pa vse bolj pripadajo bogatim. Izrivanje v razmerah ekstremne neenakosti ne prizadene le najrevnejših, ampak omejuje priložnosti bivanja tudi bolje situiranim. Mestna krajina se tako z izgonom določenih slojev prebivalstva zelo preoblikuje.

Negostoljubna pokrajina je regenerirana, očiščena in vanjo je vrnjena srednjerazredna občutljivost; vrednost nepremičnin se povečuje; japiji trošijo; množično proizvedeni stili razlik demokratizirajo imenitnost elit. (Smith 1996: 12.)

Takšna produkcija prostora povečuje neenakost na dva načina.

Prvič, ker je vrednost nepremičnine relacijska in je odvisna od simbolnega pomena lokacije, vrednosti okoliških nepremičnin in oddaljenosti (ta je lahko merjena v razdalji ali pa v ločenosti) od revnih delov, je umeščenost stanovanja v okolje ključna za določanje njegove vrednosti. Ta logika delovanja nepremičninskega trga pomeni, da imajo različne lokacije različne vzorce rasti vrednosti premoženja, to pa povzroča različne vzorce vlaganja. Tako lokacije z bogatejšimi prebivalci in stavbami z višjo vrednostjo načelno rastejo hitreje, deli z revnimi prebivalci pa so velikokrat podvrženi postopni devalvaciji. Če pa se začne vrednost nepremičnin povečevati hitreje v revnih delih, to po navadi povzroča izseljevanje revnejših prebivalcev, ki si ne morejo več privoščiti vse večjih življenjskih stroškov.

Druga oblika neenakosti pa je povezana s priložnostmi, ki jih določena lokacija ponuja. Prostorska segregacija, ki jo proizvaja neenak razvoj, ima za posledico različne dostopnosti do izobraževanja, trga delovne sile, zdravstvenega sistema, različnih storitev in ne nazadnje prostora časnih dejavnosti. Kar se v manjši državi, kakršna je Slovenija, kaže kot neenakost med regijami, se v večjih mestih izraža v obliki razlik med njihovimi deli. Bogatejši deli so dobro povezani z infrastrukturo, naj bo to prometno omrežje ali sanitarna oprema, imajo boljšo ponudbo izobraževalnih, zdravstvenih in drugih ustanov ter ponujajo številne načine za kakovostno preživljanje prostega časa⁸. Neenaka razporeditev priložnosti po prostoru dodatno povečuje neenakost in z oteževanjem socialne mobilnosti ustvarja razmere za reprodukcijo te neenakosti. Čeprav je eden izmed pogojev socialne mobilnosti tudi prostorska, ki omogoča gibanje posameznikov med različnimi priložnostmi, nedostopnost stanovanj zelo omeji njihove možnosti⁹. Tako prostorska neenakost povečuje že obstoječe dohodkovne in premoženjske neenakosti ter hkrati proizvaja svoje oblike.

Stanovanje je v jedru politične ekonomije (gl. Aalbers, Christophers 2014) in torej v jedru (re)produkcije neenakosti v sistemu, ki jo povečuje. Delovanje stanovanjskega trga, ki temelji na večanju lastništva in neskončni rasti cen, tako proizvaja različne oblike marginalizacije in izključenosti, te pa povečujejo obstoječe in proizvajajo nove oblike neenakosti. Sistem, ki utemeljuje kupno moč, dostop do socialnih storitev in varnost v lastništvu nepremičnin nujno proizvaja vedno več izključenih. Kot poudarja Saskia Sassen (2014: 211):

... premik od keynesianizma h globalni dobi privatizacije, deregulacije in odprtih meja za nekatere je vključeval prehod od dinamike vključevanja ljudi k dinamiki, ki ljudi odriva.

⁸ Ponazorimo to zgolj z enim izmed nešteti primerov proizvodnje neenakih priložnosti v mestih sveta. V Stockholmu na skrajnem severu mesta v soseski Hubsy, kjer so leta 2013 potekali upori (Thorn 2013), prebivajo večinoma revni priseljenci z globalnega juga. Sicer urejena in lepo ozelenjena soseska je brez vsakršnih storitev ali ponudbe aktivnosti, center meščanov je prazen, športna igrišča brez opreme, prostor je brez lokalov ali trgovin, edina stavba, ki vabi, je protestantska cerkev. Še celo plakatov za dogodke, s katerimi je mesto sicer preplavljalo, ni mogoč najti v tej, 35 minut od središča oddaljeni soseski. Popolno nasprotje je najdražji in najbogatejši del, imenovan Ostermalm, v mestnem središču. Po ulicah luksuzne četrti se med kopico trgovin in lokalov vozijo terenski in športni avtomobili, na vsakem vogalu ponujajo različne dejavnosti, drugi deli mesta pa so dostopni s podzemno železnico, avtobusom ali ladjico.

⁹ V svetu, kjer je gibanje kapitala deregulirano, medtem ko se mejni režimi krepijo, je razlika v možnostih in hitrosti premikanja po prostoru eno ključnih orodij dominacije globalne elite nad preostalimi prebivalci (gl. Glasilo študentskega društva Iskra 2015).

Toda čeprav avtorica trdi, da je v kompleksnem globalnem sistemu nemogoče odkriti in napasti natančno določenega akterja, ki je vodilen pri proizvajanju in ohranjanju obstoječega stanja, jaz trdim nasprotno. V jedru neoliberalnega družbenega reda je spremenjena vloga države. Tako imajo tudi na stanovanjskem področju ključno vlogo aktivne in pasivne politike države.

Ni neoliberalizma brez države

Odnos neoliberalizma do države po navadi teoretizirajo s poenostavljeno tezo o umiku. Različni teoretiki so jo zgotlili v formulo »privatizacija, deregulacija in krčenje socialnih storitev«. Vendar takšna interpretacija predpostavlja, da je trg družbena nujnost, podjetništvo pa naravna človekova lastnost, ki se vzpostavi, ko država ukine reguliranje. Te kritike neoliberalizma tako govorijo podobno kot apologeti neoliberalne družbene ureditve, le da obstoječe družbeno stanje sodijo z drugačnimi merili. Umik države naj bi povzročil poblagovljenje socialnih storitev in družbenih odnosov, deregulacija naj bi sprostila pohlep in individualizem, ki sta inherentna človeškemu bitju, privatizacija naj bi okrepila tržne tendence, ki so notranje človeštvu. Takšna interpretacija popolnoma zanemari produktivno vlogo oblastnih razmerij in pozablja, da je poblagovljenje vedno produkt družbene ureditve in da ni trga brez njegove bolj ali manj nasilne uveljavitve. O tem nas najboljše poučijo spremembe socialne zakonodaje, ki so socialne pravice ne samo skrčile, ampak so jih vezale na delovanje, če ne celo moralnost prejelnika (Lessenich 2015). Tako bolj pronicljive analize poudarjajo, da je neoliberalno stanje produkt spremembe vloge in delovanja države. Kot poudarja Wacquant (2012: 68), je ključna uporaba države kot ključnega akterja, ki aktivno izdeluje subjektivnosti, družbene odnose in kolektivne reprezentacije, ki so primerne za ustvarjanje fikcije trga.

Tako na stanovanjskem področju država ideološko in materialno proizvaja lastništvo kot idealen, naraven in najbolj racionalen način bivanja. Lastništvo ni samo po sebi najboljši način posedovanja stanovanja, ampak je kot tak proizveden.

Pravica do posesti je družbena in pravna institucija, ki je družbeno proizvedena in se razlikuje glede na čas, države in kulture. Pravica do posesti določa družbene odnose, pravico do lastnine in uporabe stanovanja ter lahko odslikava odnose v družbi nasploh. (Ronald 2008: 50)

Država proizvaja razmere, v katerih je za posamezno gospodinjstvo najbolj racionalno postati lastnik nepremičnine, to pa mora večinoma početi na račun drugih. Te politike države, ki vodijo v poblagovljenje odnosov na stanovanjskem področju, lahko razdelimo na dva različna načina delovanja. Prve so politike umika, ki jih lahko razumemo kot aktivno poseganje z neaktivnostjo, druge pa politike spodbujanja, to pa so aktivni posegi na področja, ki zadevajo stanovanjsko vprašanje.

Najočitnejše je umikanje države iz stanovanjskega področja v obsežni privatizaciji stanovanj v javni lasti. To je ena izmed osrednjih stanovanjskih politik neoliberalne dobe in je zaznamovalo tako razvite zahodne države kot postsocialistično periferijo.

Privatizacija stanovanj izraža in reproducira ideologijo kapitala; s spreminjanjem »mrtvega«, javnega kapitala v zasebnega in likvidnega, pomnoži kroženje kapitala; in v tem procesu pomeni eksplicitno preoblikovanje družbenih odnosov, s procesom družbenoekonomskega »ograjevanja«, v katerem se spodbuja individualizirano, zasebno akumulacijo z razlašanjem javnih virov. (Aalbers, Christophers 2014: 386)

Vendar privatizacija ni bila namenjena zgolj umikanju države iz stanovanjskega področja in materializaciji prehoda od sistema preskrbe k sistemu omogočanja (Mandič 1996), temveč se v njej skriva tudi prevzgojna funkcija politike. Ta meri ne samo na razbremenitev javnih proračunov, ampak predvsem na spreminjanje odnosa med državo, trgom in državljanom: »ki goji prvo, da vsiljuje pečat drugega na tretjega« (Wacquant 2012: 71). Gre za produkcijo novih tipov subjektivitet, ki bodo nagrajevane za podjetnost in kaznovane za nedobičkonosnost.

Ta začetni akt umika države iz stanovanjskega področje je bil pospremljen še z drugimi politikami, ki potiskajo ljudi v lastniški status in proizvajajo razmere, v katerih so vse druge oblike bivanja prekarne. Z odprodajo družbenih stanovanj se je skrčil delež stanovanj z neprofitno najemnino, to pa je povzročilo daljšanje čakalnih vrst za socialni najem, predvsem pa rezidualizacijo sektorja. »Storitve, ki so bile zasnovane za širše množice in pozneje postanejo storitve za revnejše prebivalce, skoraj vedno postanejo slabše storitve« (Dorling 2015: 10). Z zmanjševanjem deleža gospodinjstev, prebivajočih v javnih stanovanjih, se je hkrati zmanjšala tudi moč države za reguliranje zasebnega najema. Ta je zaradi krčenja javnih in neprofitnih alternativ postal bolj prekaren, izkoriščevalski in manj kakovosten. K temu so pripomogle tudi državne politike deregulacije, na primer omejevanje višanja najemnin in krčenja pravic najemnikov. Najemni trg se je tako zaradi državnih politik iz razmeroma varnega in lastništvu konkurenčnega statusa spremenil v način bivanja, ki po kakovosti zelo zaostaja za lastništvom stanovanj.

Država pa potiska ljudi v lastništvo ne samo na ravni deregulacije ponudbe, ampak tudi na ravni ustvarjanja povpraševanja. S krčenjem socialne pomoči in deregulacijo trga delovne sile je državljanom odvzela temelje za varno načrtovanje prihodnosti. Ko zaposlitev ne ponuja več stabilnega dohodka in pokojnina ni več pravica, ki bi izhajala iz dela, ko socialne pravice niso več univerzalne ter se zneski in storitve krčijo¹⁰, se lastništvo nepremičnine kaže kot eden izmed redkih temeljev, na katerega se lahko gospodinjstvo opre. Lastništvo pa ne ponuja varnosti samo po sebi (možnost deložacije zaradi padca cen na nepremičninskih trgih dokazuje prav nasprotno), ampak ga kot takšnega proizvajajo državne politike krčenja drugih oblik stabilnega bivanja. Tako se socialna preskrba, ki temelji na lastništvu, vedno bolj privatizira in izgublja univerzalni in solidarnostni značaj. V nekaterih državah so se te politike še radikalizirale s povezovanjem dostopa do socialnih storitev z lastniškim statusom. Tako se državljanje spodbujajo, naj posežejo v premoženje, ujeta v njihovih domovih, in si tako financirajo upokožitev, zdravstvene storitve ali nepričakovane izdatke¹¹ (De Decker, Dewilde 2010).

Če zgoraj opisane politike nakazujejo na umik države iz stanovanjske preskrbe, pa jih je nemogoče razumeti brez aktivnih posegov, ki so temeljno spremenili motivacije državljanek na stanovanjskem področju. Če je s krčenjem regulacije, privatizacijo in spodbujanje razvoja privatnih najemodajalcev država skrčila privlačnost ter smiselnost najema¹², pa je po drugi strani z raznolikimi politikami spodbujala lastniški status. Ključno vlogo igrajo tako raznolike sheme, ki olajšajo prve nakupe nepremičnin, kot tudi monetarne politike, ki lajšajo zadolževanje in napihujejo cene nepremičnin. Kopica raznolikih ukrepov spodbuja mlade, da postanejo lastniki. Tako se je v Sloveniji izvajala varčevalna shema za nakup stanovanja, v Veliki Britaniji se financira gradnja cenejših »domov za odskok«, ki bi mladim omogočili vstop v lastniški staž, v Združenih državah Amerike dajejo državne institucije ugodna posojila, v mnogih državah

¹⁰ Povečan obseg lastništva pa ni zgolj posledica krčenja socialnih pravic, ampak tudi vzrok zanj. Kemeny (1992) tako poudarja, da veliki deleži lastništva povzročajo občutke samozadostnosti in torej nasprotovanje višanju ali celo ohranjanju socialnih izdatkov. Ta, nekoliko socialnopsihološki argument lahko dopolnimo z analizo političnih priložnosti, ki jih ponujajo veliki deleži lastništva. Ti državi omogoča krčenje socialnih pravic, ne da bi sprožila prevelik upor ali družbeno bedo, saj se lahko državljanji vedno umaknejo v svoj lasten dom.

¹¹ Takšna socialna politika je izjemno problematična, a tu bom poudaril zgolj njeni praktični težavi. Prva je nujnost po izjemno razviti finančni industriji in množici finančnih instrumentov, ki omogočajo poseganje v fiksno premoženje stavbe. Tako celotno socialno področje podredi načinom delovanja finančnih trgov in njihovi inherentni volatilnosti. Druga težava pa je povezovanje prevelikega števila nalog z nepremičnino, saj bi naj ta financirala tako prihodnost otrok kot upokožitev lastnikov, hkrati pa bi naj poskrbela še za vse nepričakovane izdatke članov gospodinjstva. Takšna socialna politika je tako po nujnosti konfliktna in destruktivna, saj sili v odpovedovanje in izbiranje med potrebami članov gospodinjstva.

¹² K temu je treba dodati še uvajanje tržnih mehanizmov v javne institucije. Tako se je v Združenem kraljestvu oddajanje neprofitnih stanovanj v veliki meri preneslo na nevladne organizacije, ki so bile hkrati izpostavljene tržnim pritiskom. Podobno so na Švedskem, v trdnjavi socialne politike in državno vodene stanovanjske preskrbe, pred leti uvedli načelo profita v delovanje javnih stanovanjskih skladov.

pa lahko uveljavljaš davčne olajšave za nakup stanovanja. Ti premiki od spodbujanja najema k spodbujanju lastništva tako aktivno proizvajajo stanovanjski trg, ki teži k lastništvu¹³.

Stanovanjska politika je zelo povezana z monetarnimi politikami in regulacijo finančnega sistema, ti pa so tudi v jedru neoliberalnih pristopov k upravljanju družbe in vodenju politik. Neoliberalna regulacija družbe stavi vse na cenovne signale in tržne mehanizme, zato ni naključje, da se velik del ukrepov nanaša na denarno politiko. Tako se velik del ekonomskih politik držav vse od začetnega akta dviga obrestne mere na začetku osemdesetih v veliki meri osredotočajo na manipuliranje dotoka denarja. Ključna orodje spodbujanja rasti, ki temelji na dostopu do kredita, je monetarna politika nizkih obrestnih mer, ki zelo pocenijo zadolževanje. Takšna politika na stanovanjskem trgu omogoča dostopnost posojil, ki so pogoj za nakup. Z aktivno politiko manipuliranja obrestnih mer tako država ustvarja razmere za povečan obseg lastništva kljub stagniranju plač in socialnih dohodkov. Hkrati pa nizke obrestne mere in dostopnost posojil večata dotok kapitala na stanovanjske trge in povzročata hitrejšo rast cen nepremičnin. Monetarna politika države tako spodbuja nepremičninski balon, ki ga potem v naslednjem koraku in z drugimi politikami razglasi za ključen vir družinskega premoženja in blaginje.

Politike spodbujanja lastništva z manipuliranjem dotoka kredita pa se ne končajo pri obrestnih merah, ampak se navezujejo tudi na regulacijo finančnega sistema. Tako v državah z »razvitim finančnim trgom« spodbujajo razvoj različnih finančnih instrumentov, ki omogočajo stalen dotok poceni posojil na hipotekarne trge. Z ustvarjanjem videza varnosti in lažjim pretakanjem denarja med različnimi prostori in sektorji se ustvarjajo pogoji za dostopnost posojil vedno večjemu številu prebivalcev. Kompleksni mehanizmi lastninjenja so ne samo finančna špekulacija, ampak tudi način večanja dostopnosti posojil¹⁴ in s tem povečevanja obsega lastništva. Ključno vlogo pri razvoju finančnih instrumentov pa je imela spet država, saj je s sistemom garancij in odkupovanja hipotekarnih kreditov na sekundarnih trgih (npr. v ZDA z institucijama Freddie Mac in Fannie Mae) ustvarjala pogoje za razvoj nepregledne piramide finančnega premoženja. To zraščeno monetarne politike države, finančnih trgov in krepitve lastniškega statusa je na najbolj brutalen način empirično ponazorila finančna kriza, saj je povzročila zlom bančnega sektorja in množico deložacij (Colau, Alemany 2014). Državna promocija lastništva je tako v jedru ekspanzije finančnega kapitala.

Državne politike so tako v jedru proizvajanja lastništva kot najboljšega načina bivanja, ki je povzročilo povečevanje neenakosti. Teorije, ki razumejo državo kot ključno orodje za krepitev moči in premoženja globalne elite, se glede stanovanjska področja gotovo ne motijo. Ne drži, da država nima sredstev, s katerimi bi se odzvala na stanovanjsko krizo, vendar pa ta sredstva raje uporablja za krepitev nepremičninskega bogastva premožnih. Hkrati tudi ne drži, da nima orodij za regulacijo trga. Tem orodjem se je aktivno odpovedala, druga pa je celo aktivno uporabila za proizvajanje novih tržnih odnosov in poblagovljenja. S politikami krčenja neprofitnega najema in deregulacijo zasebnega najema je ukinila alternative lastništvu. S spodbujanjem zadolževanja za dostop do lastništva je reševanje stanovanjskega vprašanja povezala s potrebami finančnega kapitala. S tem pa je povečala že obstoječe in ustvarila nove oblike neenakosti, ki se producirajo in reproducirajo na stanovanjskem področju. Zdajšnje stanje, ki se pospešeno slabša, tako ni stanje naravnih družbenih silnic ali posledica neizogibnega razvoja, temveč produkt različnih politik, ki so jih zavestno in nezavedno sprejemale obstoječe in pretekle vlade. Če stanje ni dano, pomeni, da ga je moč spremeniti. Prvi korak s spremembam pa je razumevanje. Ta zelo splošen prispevek je tako poskus razumevanja, ki lahko omogoči prihodnje in bolj poglobljene analize prepleta neenakosti in stanovanjskega vprašanja.

¹³ Te procese smo doživeli tudi v Sloveniji. Družbeni najemni sektor, v katerem je sredi osemdesetih let 20. stoletja prebivalo 30 % prebivalcev, je bil varen, ugoden in razmeroma kakovosten. S privatizacijo družbenih stanovanj v času tranzicije pa se je najemni sektor zelo poslabšal, saj večina gospodinjstev danes stanovanja najema na črno.

¹⁴ Tu je treba poudariti, da se je dostop do posojil povečeval zelo neenako. Za vlogo rase pri dodeljevanju drugorazrednih posojil gl. Dymski 2012.

Viri

- Aalbers, M., Christophers, B., (2014), Centering housing in political economy. *Housing, Theory and Society*, 31, 4: 373–394.
- Brenner, R. (2006), *The economics of global turbulence: the advanced capitalist economies from long boom to long downturn, 1945–2005*. London: Verso.
- Booth, R., Bengtsson, H., (2016) The London skyscraper that is a stark symbol of the housing crisis. *Guardian*, 24. 5. 2016.
- Colau, A., Alemany, A. (2014), *Mortgaged lives: from housing bubble to the right to housing*. Los Angeles/Leipzig/London: Journal of Aesthetics & Protest Press.
- Dardot, P., Laval, C. (2014), *The new way of the world: on neoliberal society*. London: Verso.
- De Decker, P., Dewilde, C. (2010), Home-ownership and asset-based welfare: the case of Belgium. *Journal for Housing and the Built Environment*, 25, 2: 243–262.
- Dorling, D. (2015), *All that is solid: how the great housing disaster defines our time, and what we can do about it*. Milton Keynes: Penguin Book.
- Dumenil, G., Levy, D. (2011), *The crisis of neoliberalism*. London: Harvard University Press.
- Dymski, G. (2012), Racial exclusion and the political economy of the subprime crisis. V: Lapavistas, C. (ur.), *Financialisation in crisis*. Leiden, Boston: Brill.
- Engels, F. (1977), O stanovanjskem vprašanju. V: Marx, K., Engels, F., *Izbrana dela IV*. Ljubljana: Cankarjeva založba (341–452).
- Forrest, H., Hirayama, Y. (2009), The uneven impact of neoliberalism on Housing opportunities. *International Journal of Urban and Regional Research* 33, 4: 998–1013.
- Glasilo študentskega društva Iskra* (2015), Kdo te ogroža? Dostopno na: <http://studentska-iskra.org/?cat=114> (15. 3. 2017).
- Hackworth, J. (2007), *The neoliberal city: governance, ideology, and development in american urbanism*. New York: Cornell University.
- Harvey, D. (1989), *The urbanization of capital*. Oxford: The Johns Hopkins University Press.
- (2006), *The limits to capital*. London: Verso.
- (2007), *A brief history of neoliberalism*. Oxford: Oxford University Press.
- Kemeny, J., (1992), *Housing and social theory*. London: Routledge.
- Kržan, M. (2013), Pregled gospodarske krize v Sloveniji s poudarkom na bančnem sektorju. *Borec*, 65, 698–702: 132–160.
- Lazzarato, M. (2012), *Proizvajanje zadolženega človeka: esej o neoliberalnem stanju*. Ljubljana: Maska.
- Lessenich, S. (2015), *Ponovno izumljanje socialnega: socialna država v prožnem kapitalizmu*. Ljubljana: Krtina.
- Lopez, I., Rodriguez, E. (2011), The Spanish model. *New Left Review*, 69: 5–28.
- Malpass, P. (2008), Housing and the new welfare state: wobbly pillar or cornerstone? *Housing Studies*, 23, 1: 1–19.
- Mandič, S. (1996), *Stanovanje in država*. Ljubljana: Znanstveno in publicistično središče.
- Milanovic, B. (2016), *Global inequality: a new approach for the age of globalization*. Cambridge, London: The Belknap Press of Harvard University Press.
- Orhangazi, O. (2008), *Financialization and the US economy*. Northampton: Edward Elgar Publishing.
- Prashad, V. (2014), *The poorer nations: a possible history of the global South*. London: Verso.
- Ronald, R. (2008), *The ideology of home ownership: homeowners societies and the role of housing*. New York: Palgrave Macmillan.
- Ronald, R., Elsinga, M. (ur.) (2012), *Beyond home ownership: housing welfare and society*. London: Routledge.
- Sassen, S. (2014), *Expulsions: brutality and complexity in the global economy*. London: The Belknap Press of Harvard University Press.
- Smith, N. (1996), *The new urban frontiere: gentrification and the revanchist city*. London: Routledge.
- (2010), *Uneven developmen: nature, capital and the production of space*. London: Verso.

- Thorn, C. (2013), The Stockholm uprising and the myth of Swedish social democracy. Dostopno na: http://www.newleftproject.org/index.php/site/article_comments/the_stockholm_uprising_and_the_myth_of_swedish_social_democracy (11. 5. 2016).
- Wacquant, L. (2012) Three steps to a historical anthropology of actual existing neoliberalism. *Social Anthropology/Anthropologie Sociale*, 20, 1: 66–79.