

Paweł Łuczak*

Zabezpieczenie na starość oparte na majątku gospodarstw domowych: przegląd badań w kontekście polityki społecznej w Polsce

Asset-based welfare for the old-age – a survey of literature in the context of social policy in Poland: The article addresses the concept of asset-based welfare which is a growing research area focused on the role of household estate in old-age security. The paper begins with a general background on the concept of asset-based welfare with particular reference to housing wealth. The author discusses its main features, according to which the individual accumulation of wealth can be a viable alternative to the public system of social policy, especially with regard to old age income support. In the second part, he uses this concept to assess social policy in Poland. Special attention is given to the changes in the tenure structure of the housing system in Poland that resulted from transition to the market economy. The author also emphasizes main limitations of the concept of asset based-welfare and its potential distributional consequences.

Słowa kluczowe: *własność nieruchomości, zabezpieczenie na starość, zasobność gospodarstw domowych, prywatyzacja publicznego zasobu lokalowego, osoby starsze w Polsce*

Keywords: *real estate ownership, old-age security, household wealth, privatization of public housing, elderly in Poland*

* Doktor nauk ekonomicznych, adiunkt Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu; e-mail: pawel.luczak@ue.poznan.pl.

Wstęp

W odróżnieniu od zabezpieczenia emerytalnego czy świadczeń rodzinnych, nie ma zgody co do tego, jaki jest zakres polityki społecznej dotyczącej mieszkalnictwa. Dla części osób zajmujących się polityką społeczną zakres ten ograniczony jest przede wszystkim do wsparcia osób uboższych

i dotyczy zaspokajania ich podstawowych potrzeb lokalowych. W tym ujęciu za działania podejmowane przez władze publiczne uznać można wypłacanie świadczeń takich jak np. dodatki mieszkaniowe, natomiast wydatki ponoszone przez większą część gospodarstw domowych postrzegane są jako sprawa prywatna¹.

Na kwestie związane z mieszkalnictwem z punktu widzenia polityki społecznej można patrzeć również szerzej, i to zarówno z punktu widzenia przedmiotowego (tj. cele i metody polityki), jak i podmiotowego (zakres beneficjentów, który może obejmować też osoby z klasy średniej)². W owym szerszym podejściu jednym z kluczowych problemów politycznych staje się tytuł prawny do zajmowanych przez gospodarstwa domowe lokali. Innymi słowy, chodzi o określenie, w jakim stopniu gospodarstwa domowe są/powinny być właścicielami nieruchomości, w których zamieszkują, a w jakim stopniu rozpowszechnione są/powinny być inne tytuły prawne, przede wszystkim umowa najmu. Każdej z tych form zamieszkiwania towarzyszyć mogą odpowiednie instrumenty polityki społecznej. Przykładowo rynek najmu w danym państwie podlegać może zróżnicowanym metodom wsparcia ze strony władz publicznych, takie jak np. regulacja wysokości czynszów na rynku prywatnym czy oferowanie mieszkań w publicznym zasobie lokalowym. Głównym celem polityki mieszkaniowej może być również wspieranie zakupu mieszkań na własność. I to właśnie ten cel uznany został za nadrzędny w polityce mieszkaniowej w Polsce realizowanej po roku 1989. W efekcie doprowadziło to do zmiany struktury własności (w miastach), w której dominują obecnie lokale będące własnością osób fizycznych.

Wskazane wyżej zjawisko – tj. coraz większy udział własności prywatnej w strukturze własności nieruchomości – stanowi punkt wyjścia w niniejszym artykule. Problem podjęty w tekście odwołuje się do dynamicznie rozwijających się badań dotyczących roli majątku gospodarstw domowych jako indywidualnego zabezpieczenia na starość (ang. *Asset-Based Welfare*, dalej: ABW). Podejście to zakłada, że zgromadzony majątek może być wykorzystany jako metoda zabezpieczenia potrzeb, które tradycyjnie zaspokajane są przez świadczenia realizowane w ramach polityki społecznej, przede wszystkim system emerytalny. W związku z tym, że nieruchomości będące głównym miejscem zamieszkania są najistotniejszym składnikiem majątku gospodarstw domo-

¹ J. Supińska, *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej; miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej* [w:] *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, red. L. Frąckiewicz, Wydawnictwo Śląsk, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Katowice 2005, s. 9–17.

² T. Fahey, M. Norris, *Housing* [w:] *The oxford handbook of the welfare state*, red. F. Castels i in., Oxford University Press, Oxford 2010, s. 479–493.

wych w wielu państwach, to przede wszystkim na aspekcie własności nieruchomości zasadzają się analizy prowadzone w kontekście ABW.

Podejście oparte na koncepcji ABW stanowi swoiste przecięcie dwóch polityk szczegółowych: emerytalnej i mieszkaniowej. Może być ono z powodzeniem zastosowane do sytuacji w Polsce. Wynika to przede wszystkim z coraz powszechniejszego zrozumienia dla skutków dystrybucyjnych tzw. nowego systemu emerytalnego opartego na formule zdefiniowanej składki, którego następstwem będzie wypłacanie niższych świadczeń emerytalnych w porównaniu ze świadczeniami z systemu zdefiniowanego świadczenia obowiązującego wcześniej³. Jak wskazują badania porównawcze, procent osób, obawiających się o swój przyszły dochód na emeryturze, w Polsce jest najwyższy w całej Europie⁴. Istnieją zatem przesłanki, by zakładać, że członkowie gospodarstw domowych, przewidując niskie świadczenia emerytalne w przyszłości, traktują własność nieruchomości jako istotną część swoich strategii związanych z zabezpieczeniem na starość. Dodatkowo w ostatnich publikacjach niemających charakteru akademickiego wskazuje się, że zmiany demograficzne prowadzić będą do „majątkowej rewolucji” w Polsce⁵. Przejawiać się ona będzie między innymi tym, że osoby starsze, które zgromadziły spore zasoby majątkowe – głównie nieruchomości – staną przed koniecznością podjęcia decyzji, w jaki sposób ów majątek wykorzystać.

Biorąc powyższe pod uwagę, można przyjąć, że Polska stanowić może ciekawy przykład analiz z punktu widzenia ABW. W związku z tym, że podejście ABW nie było szerzej wykorzystywane w polskiej literaturze z zakresu polityki społecznej, etapem poprzedzającym bardziej pogłębione badania powinien być przegląd dotychczasowych prac publikowanych w tym nurcie. Taki *właśnie* cel przyświeca niniejszemu tekstowi. Jego struktura jest następująca. W pierwszej części artykułu omówione zostaną główne założenia koncepcji ABW, następnie przedstawiona będzie rola własności nieruchomości jako kluczowego czynnika z punktu widzenia ABW. W drugiej części odniesiono się do przykładu Polski przede wszystkim w zakresie polityki państwa sprzyjającej nabywaniu nieruchomości na własność. Artykuł kończy podsumowanie, w którym wskazano na szanse i ograniczenia zastosowania koncepcji ABW.

³ B. Kłos, *Emerytury z nowego systemu emerytalnego w latach 2011–2015*, seria „Analizy BAS” nr 1(143), 2017, <http://www.bas.sejm.gov.pl/analizy.php> [dostęp: 15 maja 2017 r.].

⁴ D.A. Hershey, K. Henkens, H.P. van Dalen, *What drives retirement income worries in Europe? A multilevel analysis*, „European Journal of Ageing” 2010, t. 7, nr 4.

⁵ Polityka Insight, *Prognoza majątku – jak demografia zmieni aktywa Polaków*, raport dla BZ WBK, 2016.

Koncepcja *Asset-Based Welfare*: kontekst i założenia

W rozważaniach dotyczących wykorzystania indywidualnego majątku jako zabezpieczenia na starość należy uwzględnić polityczny kontekst zmian w polityce społecznej w ostatnich dekadach. W wielu państwach rozwiniętych zmiany te wyrażają się coraz wyraźniejszym przesunięciem odpowiedzialności za zaspokajanie potrzeb społecznych ze sfery publicznej na sferę prywatną⁶. Przykładami tego typu tendencji jest rosnąca rola komercyjnych świadczeniodawców usług społecznych, traktowanie beneficjentów świadczeń jako konsumentów czy postępująca indywidualizacja systemów emerytalnych (np. wprowadzenie większej ekwiwalentności odprowadzanych składek i wypłacanych świadczeń). Postrzeganie indywidualnego majątku gospodarstw domowych jako źródła zaspokajania potrzeb społecznych na starość wpisuje się zatem w urynkowanie polityki społecznej w wielu państwach, które obecnie występuje, do pewnego stopnia, również w Polsce, czego przykładem jest choćby przyjęcie ustawy o odwróconym kredycie hipotecznym⁷.

Koncepcja ABW opiera się na założeniu, że w czasach coraz powszechniejszych systemów emerytalnych opartych na formule zdefiniowanej składki (które wiążą się z transferem ryzyka na osobę ubezpieczoną) gospodarstwa domowe o średnich i niskich dochodach są w stanie zaakceptować większą indywidualną odpowiedzialność za zaspokajanie swoich potrzeb socjalnych. Owa większa gotowość jest możliwa dzięki wsparciu państwa, jakie gospodarstwa domowe otrzymują w zakresie swoich inwestycji w zasoby majątkowe⁸.

Założenia ABW stanowią inspirację polityczną, choć nie zawsze wyrażaną wprost, dla istniejących w niektórych państwach programów społecznych. Jednym z najbardziej znanych przykładów takich programów są amerykańskie *Individual Development Accounts* (IDA), będące instrumentem wsparcia osób o niskich dochodach. Celem IDA jest ułatwienie gospodarstwom domowym gromadzenia środków, które z kolei pozwolą im na zakup nieruchomości, opłacenie edukacji wyższej czy założenia własnej działalności gospodarczej. Innym przykładem programów utrzymanych w duchu IDA jest brytyjski *Child Trust Fund*, który rozpoczął funkcjono-

⁶ R. Ronald, Ch. Lennartz, J. Kadi, *What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security*, „Policy & Politics”, <https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560> [dostęp: 10 kwietnia 2017 r.].

⁷ Ustawa z 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. poz. 1585, ze zm.).

⁸ R. Ronald, Ch. Lennartz, J. Kadi, *What ever happened to asset-based welfare?*, *op. cit.*

wanie w 2005 i zaczął być wygaszany od roku 2011. Zasada tego programu oparta jest na kontach oszczędnościowych prowadzonych dla każdego dziecka. Konta te mają zachęcać rodziców do systematycznego gromadzenia funduszy, które mogą być wypłacone po ukończeniu przez dziecko 18. roku życia. Kolejnym przykładem zastosowania idei ABW jest singapurski *Central Provident Fund*, który polega na odprowadzaniu przez pracownika i pracodawcę środków pieniężnych, które mają na celu opłacenie opieki zdrowotnej, zabezpieczenia emerytalnego i zakupu nieruchomości.

Zwolennicy podejścia ABW wskazują, że zachęcanie i ułatwianie gromadzenia majątku przez gospodarstwa domowe, zwłaszcza gospodarstwa uboższe, pozwoli na zwiększenie ich partycypacji społecznej i obywatelskiej⁹. Co ciekawe, postulaty te wykorzystywane są także przez badaczy zajmujących się nierównościami społecznymi, którzy coraz częściej akcentują majątkowy wymiar nierówności społecznych. Postulują oni zwiększenie wyposażenia gospodarstw domowych w zasoby majątkowe¹⁰, wśród których istotną rolę pełni przede wszystkim możliwość zakupu nieruchomości¹¹.

Własność nieruchomości a koncepcja *Asset Based Welfare*

Kluczem do zrozumienia coraz większej powszechności własności nieruchomości w wielu państwach zachodnich jest postępujące tzw. finansyzacja gospodarek i powiązana z tym liberalizacja rynku kredytów hipotecznych. Warto w tym miejscu odwołać się do głośnego artykułu C. Croucha¹², który wskazuje, że obecny model społeczno-gospodarczy opiera się na rosnącym udziale długu hipotecznego. Autor sugeruje, że odejście od wykorzystywania instrumentów właściwych podejściu keynesowskiemu, jako metod mających zapewnić wzrost gospodarczy (inwestycje publiczne), doprowadziło do przyjęcia innych strategii, które określić można jako „sprywatyzowany keynesizm”. Ta nowa metoda osiągania wzrostu polega na rosnącym zadłużeniu gospodarstw domowych o średnich dochodach, która jest skutkiem

⁹ R. Cramer, *Foundations of and asset-based social policy agenda* [w:] *The Assets Perspective The Rise of Asset Building and its Impact on Social Policy*, red. R. Cramer, T. Shanks, Palgrave Macmillan, 2014.

¹⁰ A. Atkinson, *Inequalities. What could be done?*, Harvard University Press, 2015, s. 170–172.

¹¹ S. Bowles, *The New Economics of Inequality and Redistribution*, Cambridge University Press, Cambridge 2012, s. 161.

¹² C. Crouch, *Privatised Keynesianism: An unacknowledged policy regime*, „British Journal of Politics and International Relations” 2009, t. 11, nr 3.

coraz częstszego korzystania przez owe gospodarstwa z kredytów hipotecznych na zakup nieruchomości. Co istotne, model „sprywatyzowanego keynesizmu” zachowuje stabilność (lub tylko pozory tej stabilności) jedynie w sytuacji wzrostu wartości cen na rynkach nieruchomości.

W krajach postkomunistycznych okoliczności wzrostu znaczenia własności prywatnej nieruchomości były jednak inne. W pierwszych latach transformacji ustrojowej w Polsce kredyty hipoteczne nie były powszechne ze względu na wysoką inflację, przy czym sam udział sektora finansowego jest wciąż mniejszy niż w państwach zachodnich¹³. Przekształcenia struktury własności nieruchomości (w miastach) w pierwszej fazie transformacji były natomiast następstwem prywatyzacji publicznych zasobów lokalowych oraz wykupywaniem przez osoby fizyczne mieszkań spółdzielczych. Proces ten stanowi wspólny mianownik dla państw postkomunistycznych¹⁴, choć jego dynamika była dość zróżnicowana. Należy podkreślić, że Polska należy do tych krajów regionu, w których postępy w prywatyzacji mieszkań komunalnych były relatywnie bardziej ewolucyjne niż te, które miały miejsce np. na Węgrzech czy w państwach bałtyckich¹⁵. Warto wskazać, że wsparcie rządzących udzielane gospodarstwom domowym w ich dążeniu do nabycia własności nieruchomości jest jedną z metod osiągnięcia stabilności społecznej, dzięki której duża część populacji popiera instytucje gospodarki rynkowej przy jednoczesnej niechęci do zmiany „nowego porządku” społeczno-gospodarczego¹⁶.

Dane przedstawione w tabeli 1 dotyczą różnic występujących między wyodrębnionymi grupami państw w zakresie struktury tytułów prawnych do zajmowanej nieruchomości. Wskazują one na bardzo duże znaczenie własności nieruchomości (bez obciążenia hipotecznego) w państwach Europy Środkowo-Wschodniej będące między innymi skutkiem prywatyza-

¹³ M. Lewicki, *Kapitalizm na swoim. Rozwój rynku kredytów hipotecznych w Polsce jako proces finansjalizacji gospodarstw domowych*, „Polityka Społeczna” 2014, nr 5–6 (482–483), s. 35.

¹⁴ Warto wskazać, że prywatyzacja komunalnego zasobu lokalowego wystąpiła także w niektórych krajach zachodnich. Przykładowo w Wielkiej Brytanii rząd od lat 80. XX wieku zachęcał gospodarstwa domowe o niskich dochodach do zakupu nieruchomości na własność głównie przez mechanizmy takie jak *Right to Buy* (nabycie na własność lokali komunalnych) czy instrumenty zachęcające do oszczędzania na zakup pierwszej nieruchomości, w tym współwłasności nieruchomości (*Help to Buy: Shared Ownership*).

¹⁵ M. Stephens, M. Lux, P. Sunega, *Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default?*, „Housing Studies” 2015, t. 30, nr 8.

¹⁶ R. Forrest, Y. Hirayama, *The financialisation of the social project: embedded liberalism, neoliberalism and home ownership*, „Urban Studies” 2015, t. 52, nr 2, s. 3.

cji publicznych zasobów mieszkaniowych. Jednocześnie relatywnie mały, w porównaniu z innymi państwami, udział gospodarstw domowych, które stały się właścicielami nieruchomości przy wykorzystaniu kredytów mieszkaniowych, można przypisać późniejszej ekspansji sektora bankowego w finansowaniu nieruchomości w Europie Środkowo-Wschodniej.

Tabela 1. Tytuł prawny do zajmowanej nieruchomości przez gospodarstwa domowe w 2015 r. (struktura w %)

	Własność obciążona hipoteką	Własność bez obciążenia hipotecznego	Najem na zasadach rynkowych	Najem na zasadach nie-rynkowych
[1] Europa Środkowo-Wschodnia	14,8	69,5	8,7	7,0
[2] Europa Północno-Zachodnia	40,0	23,8	27,8	8,4
[3] Kraje nordyckie	54,1	18,1	22,1	5,7
[4] Kraje śródziemnomorskie	24,7	50,6	15,2	9,6

[1]: Polska, Czechy, Węgry, Słowacja; [2]: Niemcy, Holandia, Belgia, Francja; [3] Szwecja, Norwegia, Dania, Finlandia; [4]: Włochy, Portugalia, Hiszpania, Grecja.

Źródło: na podstawie internetowej bazy Eurostatu (ilc_lvho02) [dostęp: 22 kwietnia 2017 r].

Perspektywa gospodarstw domowych

Logika koncepcji ABW opiera się na założeniu, choć nie zawsze wyrażonym *explicite*, że gospodarstwa domowe są w dużej mierze racjonalne i zorientowane na przyszłość. Biorąc pod uwagę perspektywę cyklu życia, własność nieruchomości pozwala gospodarstwom domowym na redystrybucję dochodu z okresu młodości do starości (wyrównywanie poziomu konsumpcji w cyklu życia). Czynsz imputowany¹⁷ otrzymywany z własności nieruchomości może uzupełnić niższy dochód po zakończeniu ak-

¹⁷ Tradycyjnie w naukach ekonomicznych wyróżnia się dwojakie rozumienie pojęcia „mieszkanie”. Pierwsze z nich odnosi się do „usługi zakwaterowania”, która realizowana jest dzięki użytkowaniu określonej nieruchomości. Drugie znaczenie postrzeżga mieszkanie jako zasób kapitałowy, który wykorzystywany jest do świadczenia tak zdefiniowanej usługi. W związku z powyższym, gdy dane gospodarstwo domowe jest właścicielem nieruchomości będącej głównym miejscem zamieszkania (tj. określonego zasobu kapitałowego), to nie musi ono nabywać usług związanych z zakwaterowaniem. W naukach ekonomicznych przyjmuje się bowiem założenie, że w takiej sytuacji gospodarstwo domowe dokonuje swoistej wewnętrznej transakcji polegającej na „zakupieniu” usługi zakwaterowania od siebie, czyli „wypłacaniu sobie” czynszu imputowanego; zob. T. Fahey, M. Norris, *Housing, op. cit.*

tywności zawodowej, zatem do pewnego stopnia własność nieruchomości może pełnić funkcje właściwe systemowi emerytalnemu.

Własność nieruchomości wiąże się także z kilkoma innymi aspektami ważnymi z punktu widzenia zabezpieczenia na starość: wydatki na mieszkanie są niższe wtedy, gdy splotony zostanie kredyt hipoteczny; nieruchomość może być sprzedana a uzyskane środki pieniężne służyć mogą zaspokojeniu sfinansowaniu bieżącej konsumpcji, wreszcie możliwe jest upłynnienie kapitału nieruchomości poprzez jego stopniową zamianę na raty pieniężne wypłacane właścicielowi¹⁸ (np. odwrócone kredyty hipoteczne). W związku z tym nabycie prawa własności nieruchomości wynika nie tylko z chęci zaspokajania teraźniejszych potrzeb mieszkaniowych czy realizacji obowiązujących norm społecznych, ale jest także motywowane perspektywą przyszłych potrzeb. Własność nieruchomości jest zatem postrzegana jako swoista forma „samoubezpieczenia”¹⁹, która odgrywa szczególną rolę przede wszystkim w kontekście emerytur²⁰ oraz opieki długoterminowej²¹. Dodatkowo w niektórych krajach (np. Węgry) charakter inwestycyjny własności ma szczególne znaczenie wśród osób samozatrudnionych, które nie mogą liczyć na wysokie świadczenia emerytalne czy świadczenia chorobowe ze względu na opłacane niższe (tj. zaniżane) składki na ubezpieczenie społeczne²².

W omówieniu badań jakościowych przeprowadzonych w 8 europejskich państwach stojących na różnym poziomie rozwoju podkreślono, że zapewnienie miejsca do życia było najważniejszym motywem stojącym za zakupem nieruchomości²³. Niemniej wartość rynkowa nieruchomości, postrzegana w perspektywie potencjalnych dalszych inwestycji, stanowiła kolejny istotny motyw, który pojawiał się w wypowiedziach respondentów w każdym państwie²⁴.

¹⁸ M. Elsinga, J. Hoekstra, *The Janus Face of Homeownership – based Welfare. The Basics of Asset-based Welfare and the Role of Housing*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.

¹⁹ J. Costa-i-Font, J. Gil, O. Mascarilla-Miró, *Housing wealth and housing decisions in old age: sale and reversion*, „Housing Studies” 2010, t. 25, nr 3.

²⁰ J. Doling, R. Ronald, *Property-based welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension?*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.

²¹ S. Mandič, *Housing for care: A response to the post-transitional old-age gap?*, „Journal of European Social Policy” 2016, t. 26, nr 2.

²² H. Szemző, J. Hegedüs, *The Role of Housing Assets in Shaping the New Welfare Regime in Transition Countries: The Case of Hungary*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.

²³ *Home ownership beyond asset and security: Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*, red. M. Elsinga, IOS Press, Delft, 2007.

²⁴ *Ibidem*.

Należy jednak wskazać, że duża część osób starszych wykazuje się niechęcią wobec upłynnienia kapitału, gdyż dąży do tego, by przekazać nieruchomości w spadku swoim dzieciom. Ten ostatni aspekt ma kluczowe znaczenie dla kształtowania się kierunku i siły więzi transferów międzypokoleniowych, co wpływa z kolei na znaczenie opieki nieformalnej jako dominującą formę wsparcia osób starszych²⁵. Własność nieruchomości jest bowiem najważniejszym zasobem, który może zostać wykorzystany w ramach transferów międzypokoleniowych. Postrzeganie własności jako „samoubezpiecznia” może zatem przyczynić się do wzrostu znaczenia krewniczej opieki nieformalnej. W tym wypadku wynika to ze współzamieszkiwania osób starszych z członkami rodziny, którzy będą stanowić źródło wsparcia na wypadek niesamodzielności czy ewentualnego przekazania nieruchomości w spadku osobom, które dostarczają opieki nieformalnej²⁶.

Efekty dystrybucyjne

Ubezpieczenie w polityce społecznej²⁷ opiera się na dzieleniu ryzyka w ramach większej grupy osób. Z oczywistych względów takie dzielenie ryzyka nie występuje w przypadku indywidualnego majątku²⁸. Własność nieruchomości pozbawiona jest bowiem kluczowych cech ubezpieczenia społecznego, takich jak np. zabezpieczenie przed ryzykiem przedwczesnego wykorzystania wszystkich zgromadzonych środków (np. poprzez wykorzystanie dożywotnich annuitetów), indeksacji wypłacanych świadczeń czy rozłożenia kosztów administracyjnych na większą grupę osób²⁹. W związku z powyższym jednostki chcące wykorzystać majątek jako zabezpieczenie na starość są narażane na takie rodzaje ryzyka, które mogą być skuteczniej minimalizowane w systemie ubezpieczeń społecznych.

Dodatkowo właściciele nieruchomości są narażeni na specyficzne rodzaje ryzyka związane z istotą rynku mieszkaniowego, które wystąpić mogą na róż-

²⁵ P. Łuczak, *Opieka długoterminowa w Polsce i w Republice Czeskiej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2015.

²⁶ B. Isengard, M. Szydlik, *Living Apart (or) Together? Coresidence of Elderly Parents and Their Adult Children in Europe*, „Research on Aging” 2012, t. 34, nr 4.

²⁷ Ubezpieczenie rozumiane jest tutaj jako cel polegający na dzieleniu ryzyka, a nie jako metoda, tj. mechanizm aktuarialny – zob. N. Barr, *Ekonomia polityki społecznej*, tłum. K. Czarnecki, P. Łuczak, M. Żukowski, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2016, s. 143.

²⁸ S. Köppe, *Housing Wealth and Asset-based Welfare as Risk*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.

²⁹ N. Barr, *Ekonomia polityki społecznej*, op. cit.

nych etapach cyklu życia, np. w sytuacji zakupu nieruchomości czy zamieszkiwania (m.in. ryzyko wzrostu rat kredytu hipotecznego w sytuacji zmiennego oprocentowania). Należy wreszcie wskazać, że upłynnienie kapitału nieruchomości bądź inne sposoby wykorzystania zgromadzonego majątku (np. podnajem) wiążą się z występowaniem różnych rodzajów ryzyka związanego z tego typu transakcjami. Co istotne, ryzyko to jest nierównomiernie rozłożone w społeczeństwie i w większym stopniu dotyczy kobiet (przede wszystkim samotne wdowy) oraz gospodarstw o niskich dochodach³⁰. Kwestia ta musi być brana pod uwagę, jeśli zgromadzony majątek miałby pełnić rolę „ostatniej deski ratunku” dla gospodarstw o niskim statusie społeczno-gospodarczym. Stanowi ona również przesłankę do odpowiednich działań ze strony polityki społecznej, w tym odpowiedniej regulacji mającej na celu zmniejszenie asymetrycznej pozycji występującej na rynku finansowym.

B.A. Searle i S. Köppe³¹ wskazują, że w świetle wyników dotychczasowych badań można stwierdzić pozytywną korelację między faktem posiadania zasobów majątkowych przez gospodarstwa domowe a wyższym indywidualnym poczuciem bezpieczeństwa na wypadek zaistnienia nagłych potrzeb socjalnych czy lepszą możliwością poradzenia sobie ze skutkami różnego rodzaju ryzyka socjalnego. Niemniej o wiele trudniej jest rozpatrywać owe zjawiska w kategoriach przyczynowo-skutkowych. Autorzy ci wskazują, że gromadzenie majątku jest w dużej mierze wynikiem przebiegu wcześniejszej kariery zawodowej czy uzyskanego wykształcenia, w mniejszym zaś chęcią zabezpieczenia na starość. Innymi słowy, w przypadku zabezpieczenia na starość opartego na majątku osoby z wyższym statusem społeczno-ekonomicznym mogą znajdować się w uprzywilejowanej sytuacji, zwłaszcza wtedy gdy polityka państwa ułatwia gromadzenie zasobów majątkowych. Taka polityka może charakteryzować się daleko idącą degressywnością, co stoi w konflikcie z takimi celami polityki społecznej, jak ograniczanie ubóstwa czy zmniejszanie nierówności.

W kontekście problemu starzejącego się społeczeństwa wskazuje się, że osoby starsze są najczęściej również właścicielami nieruchomości, w których mieszkają. Niemniej za tak ogólnym twierdzeniem skrywać się mogą także różnego rodzaju nierówności, począwszy od tych będących skutkiem rynkowej wartości nieruchomości po różnice w umiejętnościach i kompetencjach finansowych w grupie osób starszych³².

³⁰ S. Köppe, *Housing Wealth and Asset-based Welfare as Risk*, op. cit.

³¹ B.A. Searle, S. Köppe, *Assets, savings and wealth, and poverty: a review of evidence – final report to the Joseph Rowntree Foundation*, University of Dundee, 2014.

³² L. Fox O'Mahony, L. Overton, *Asset-based Welfare, Equity Release and the Meaning of the Owned Home*, „Housing Studies” 2014, t. 30, nr 3, s. 392.

W państwach, w których rola zgromadzonego majątku jako zabezpieczenia na starość jest szczególnie duża (jak np. w Australii, gdzie nieruchomości określa się jako „czwarty filar emerytalny”³³), obserwuje się, że gospodarstwa domowe osób starszych, które wcześniej nie zakupiły nieruchomości, znajdują się pod wieloma względami w gorszej pozycji. W porównaniu z gospodarstwami, które są właścicielami, dysponują one niższymi zasobami majątkowymi, niższymi dochodami rozporządzalnymi, mają wyższe bieżące wydatki mieszkaniowe oraz wyższe prawdopodobieństwo ubóstwa³⁴.

Dodatkowo, obok samego tytułu do nieruchomości, istotne znaczenie ma jakość mieszkania. W tym kontekście należy przywołać wyniki badania opartego na danych zbieranych na poziomie gospodarstw domowych (EU-SILC) w państwach zachodnioeuropejskich. Zgodnie z nimi osoby, które są właścicielami, również doświadczają deprivacji mieszkaniowej³⁵. W związku z powyższym nie można przyjmować, że własności nieruchomości zawsze towarzyszy lepsze zaspokajanie bieżących oraz, co szczególnie istotne z punktu widzenia koncepcji ABW, przyszłych potrzeb.

Polityka mieszkaniowa w Polsce a koncepcja ABW

Struktura własności

W porównaniu z najbogatszymi państwami UE Polska charakteryzuje się bardzo wysokim odsetkiem gospodarstw domowych, których członkowie są właścicielami głównego miejsca zamieszkania³⁶. W Polsce, podobnie jak innych krajach postkomunistycznych, nie występuje bowiem, w odróżnieniu od wielu państw zachodnioeuropejskich, silna pozytywna korelacja między dochodem gospodarstwa a własnością nieruchomości³⁷. Oznacza to, że część gospodarstw domowych, których dochody pieniężne nie są wysokie, jest równocześnie właścicielami nieruchomości (co w literaturze określa się jako *asst-rich, income-poor*). W związku z tym grupa właścicieli

³³ J. Yates, B. Bradbury, *Home ownership as a (crumbling) fourth pillar of social insurance in Australia*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.

³⁴ *Ibidem*.

³⁵ M. Filandri, M. Olagnero, *Housing Inequality and Social Class in Europe*, „Housing Studies” 2014, t. 29, nr 7.

³⁶ NBP, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego 2014 r.*, Warszawa 2015, s. 28

³⁷ S. Mandič, *The changing role of housing assets in post-socialist countries*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.

nieruchomości jest bardzo zróżnicowana, a tytuł prawny do nieruchomości nie może być wykorzystany jako użyteczne kryterium opisu i wyjaśnienia pozycji danego gospodarstwa z punktu widzenia stratyfikacji społecznej³⁸.

Struktura własności nieruchomości w Polsce w 1989 r. zmieniała się (w miastach) na korzyść własności prywatnej, co przedstawione jest w tabeli 2. Niemniej zjawisko to wygląda inaczej, jeśli zwrócimy uwagę na poszczególne grupy wiekowe. Wartościowych informacji dotyczących sytuacji mieszkaniowej osób starszych dostarczają opracowania wyników badania „PolSenior”: prawo własności do zajmowanej nieruchomości – samodzielnie lub ze współmałżonkiem – posiada 72% osób powyżej 65. roku życia³⁹. Wraz ze wzrostem wieku w grupie seniorów odsetek ten znacząco i systematycznie maleje, wynosząc tylko 43% wśród osób powyżej 90. roku życia, co może świadczyć o przejmowaniu własności nieruchomości przez członków rodziny i równoczesnym wyprowadzaniu się osób starszych do nieruchomości ich opiekunów⁴⁰. Co istotne, z badania „PolSenior” wynika też, że osoby starsze tylko w marginalnym stopniu (5% populacji) zamieszkują nieruchomości, które zostały wybudowane przed rokiem 1989⁴¹.

Tabela 2. Zmiany udziału nieruchomości w miastach będących własnością osób fizycznych w Polsce w latach 1988–2011

1988	2002	2011
25%	37,5%	52,5%

Źródło: GUS, *Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002*, Warszawa 2003, s. 91; GUS, *Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Warszawa 2013, s. 25.

Polityka wspierająca własność prywatną w Polsce po 1989 r.

Jak wskazuje M. Lewicki⁴², inwestycje oddawane do użytku w Polsce są w 90% dokonywane przez osoby prywatne (bezpośrednio lub pośrednio przy wykorzystaniu deweloperów), przy 1–4% ogółu inwestycji dokonywanych przez gminy. Obrazuje to radykalną zmianę, jaka dokonała się w zakresie budownictwa mieszkaniowego w Polsce po 1989 r., która polegała,

³⁸ M. Filandri, M. Olagnero, *Housing Inequality and Social Class in Europe*, *op. cit.*, s. 979.

³⁹ A. Bartoszek, *Badania socjologiczne PolSenior – dane ilościowe* [w:] *Środowisko zamieszkania polskich seniorów w badaniach interdyscyplinarnych*, red. E. Niezabitowska i in., Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2013, s. 92.

⁴⁰ *Ibidem*.

⁴¹ *Ibidem*, s. 91.

⁴² M. Lewicki, *Kapitalizm na swoim*, *op. cit.*, s. 35.

najogólniej mówiąc, na wycofaniu się władz publicznych z aktywności mających powiększać dostępny dla obywateli zasób lokalowy.

Już od początku transformacji ustrojowej wprowadzano instrumenty prawne korzystne z punktu widzenia właścicieli nieruchomości. Przyjęta w połowie 1991 r. ustawa o podatku dochodowym od osób fizycznych pozwalała odliczyć od podstawy opodatkowania wydatki, które zostały poniesione na budowę i rozbudowę domów i mieszkań oraz zakup działki budowlanej⁴³. Przez pierwsze lata obowiązywania tej ustawy możliwe było, bardzo korzystne dla podatników, odliczanie poniesionych kosztów od dochodu, a od 1997 r. odliczeń od podatku. Likwidacji tej ulgi w 2001 r. (podatnicy, którzy nabyli uprawnienie do niej wcześniej, mogli wciąż z niej korzystać) towarzyszyło wprowadzenie ulgi odsetkowej, która polegała na odliczaniu od podatku odsetek od kredytów na zakup nowo wybudowanego mieszkania czy budynku. Ustawa odsetkowa obowiązywała do 2007 r. W ostatnich latach podstawowymi programami publicznymi z zakresu polityki mieszkaniowej, której adresatami nie są osoby o niskich dochodach, było wsparcie młodych ludzi w zakupie mieszkań na własność: „Rodzina na swoim” (dopłaty do rat kredytu hipotecznego) oraz do 2014 r. „Mieszkania dla młodych” (dopłaty do wkładu własnego).

Obok instrumentów zachęcających gospodarstwa domowe do zakupu nieruchomości na własność wprowadzano, choć z różnym skutkiem i determinacją, działania mające zmierzać do zwiększenia znaczenia mieszkalnictwa czynszowego dla osób o średnich dochodach. Jednym z głównych przykładów takiego podejścia był Krajowy Fundusz Mieszkaniowy funkcjonujący w latach 1995–2009, który miał przede wszystkim wspierać towarzystwa budownictwa społecznego oraz spółdzielnie mieszkaniowe. W ostatnich latach toczyły się dyskusje dotyczące ułatwienia możliwości wykupu mieszkań dla najemców mieszkań zbudowanych przez towarzystwa budownictwa społecznego.

Dopiero niedawno rozpoczęła się bardziej ożywiona dyskusja polityczna o alternatywnych możliwościach polityki mieszkaniowej adresowanej do gospodarstw domowych o średnich dochodach, które dotyczą przede wszystkim zwiększenia powszechności najmu długoterminowego wspieranego ze środków publicznych⁴⁴. Głównym celem zainicjowanego w 2017 r. (podpisanie pierwszej umowy dotyczącej budowy mieszkań) rządowego

⁴³ M. Zalewski, *Klasa średnie a ukryte państwo opiekuńcze*, „Polityka Społeczna” 2011, nr 3, s. 6.

⁴⁴ I. Herbst, *Potrzeby mieszkaniowe w Polsce – dostęp do mieszkania w kontekście polityki prorodzinnej*, Kancelaria Prezydenta RP, Warszawa 2013, s. 20.

program „Mieszkanie+” ma być wzrost znaczenia najmu w Polsce, choć z perspektywą wykupu nieruchomości na własność przez najemców.

Prywatyzacja zasobów komunalnych i spółdzielczych

Ogromna skala zmian dotyczących zasobów komunalnych w Polsce, która wystąpiła od początku lat 90. XX wieku, jest skutkiem sprzedaży mieszkań gminnych (oraz tych należących do zakładów pracy) dotychczasowym lokatorom oraz innym osobom. Począwszy od 1988 r. przez dwie kolejne dekady gminy sprzedawały ok. 1 miliona mieszkań, przede wszystkim te o relatywnie najlepszym standardzie⁴⁵. Prywatyzacja mienia komunalnego miała co do zasady charakter rozproszony, gdyż lokale były sprzedawane na ogół każdej osobie zainteresowanej, bez przyjęcia strategicznych ustaleń w zakresie tego, które budynki powinny być nią objęte⁴⁶. Między 1992 r. a 2001 r. prywatyzacja gminnych zasobów mieszkaniowych lokalowych dotyczyła łącznie ok. 45% wszystkich lokali, w przypadku lokali należących do zakładów pracy udział ten wynosił aż ok. 90% stanu⁴⁷.

Komunalne lokale mieszkalne były sprzedawane dotychczasowym najemcom po preferencyjnych cenach, zatem cała transakcja nie miała charakteru rynkowego. Dość często zakłada się, że nabywcami prywatyzowanych lokali były przede wszystkim osoby o relatywnie niskich dochodach, które obecnie są już najczęściej w starszym wieku. Powyższe stwierdzenie niestety nie może być skonfrontowane z danymi, gdyż brakuje informacji o skali przekształceń własnościowych, które pozwoliłyby wyodrębnić sytuację osób starszych⁴⁸.

Wysoki udział dotychczasowych najemców wśród osób korzystających z prywatyzacji komunalnych zasobów mieszkaniowych tłumaczony był swoistą rekompensatą za wysokie koszty transformacji gospodarki, które poniesione zostały przez „przeciętnych” obywateli⁴⁹. W literaturze wska-

⁴⁵ J. Kornilowicz B. Uchman, *Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi*, „Problemy Rozwoju Miast” 2011, t. 8, s. 1–2.

⁴⁶ M. Majchrzak, *Gospodarka i polityka mieszkaniowa w gminach* [w:] *Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, red. A. Zalewski, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2005, s. 211.

⁴⁷ P. Lis, S. Zwierchlewski, *Dilemmas of and Methods for Transforming State-Owned Enterprises and Public Housing Stock in Poland – An Attempt at Defining the Model of Privatization*, „American International Journal of Social Science” 2015, nr 2, s. 85.

⁴⁸ M. Zrałek, *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian* [w:] *O sytuacji ludzi starszych*, red. J. Hryniewicz, Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa 2012, s. 103.

⁴⁹ P. Lis, S. Zwierchlewski, *Dilemmas of and Methods for Transforming State*, *op. cit.*, s. 83.

zuje się także na inny polityczny cel prywatyzacji komunalnych zasobów lokalowych, którym było tworzenie klasy średniej, czyli grupy społecznej legitymującej się własnością⁵⁰.

Obok przekształceń własnościowych w komunalnych zasobach lokalowych, ogromne zmiany dotknęły również sektor spółdzielni mieszkaniowych. Ustawa o spółdzielniach mieszkaniowych z 15 grudnia 2000 r. umożliwiała osobom legitymującym się spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu (ograniczone prawo rzeczowe pozwalające m.in. zbyć mieszkanie) do ustanowienia wyodrębnionej własności. Jednak największe kontrowersje wzbudziła zmiana tej ustawy z 2007 r. pozwalająca na wykup mieszkań spółdzielczych za „złotówkę”. Zmiana ta została uznana przez Trybunał Konstytucyjny za w części niekonstytucyjną.

Najnowsze opracowanie autorstwa T. Skotarczaka i M. Błaske⁵¹ prezentuje wyniki badania przekształceń własnościowych w spółdzielniach szczecińskich, uwzględniające ich społeczny kontekst. Autorzy wskazują, że odrębną własnością lokalu w zasobach spółdzielczych legitymują się osoby o wyższych dochodach, natomiast wśród osób o niższych dochodach (do 1000 zł na osobę posiadającą tytuł do lokalu) ten status występuje rzadko. Dodatkowo podkreślają, że w latach 2000–2015 systematycznie wzrasta liczba lokali, których spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu przekształcane jest w odrębne prawo własności⁵².

Podsumowanie

Wzrost udziału własności prywatnej w strukturze nieruchomości w danym państwie może być spowodowany dwoma, mogącymi wystąpić niezależnie od siebie, czynnikami: rozwojem gospodarczym (co do zasady, aż do osiągnięcia pewnego poziomu zamożności, wzrasta również udział własności prywatnej) oraz dominującą ideologią czy narracją polityczną, która uzasadnia podejmowanie działań wspierających własność prywatną⁵³. W praktyce trudno jest określić, który z tych czynników ma większe

⁵⁰ J. Korniłowicz, T. Żelawski, *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007, s. 39.

⁵¹ T. Skotarczak, M. Błaske, *Spółdzielnie mieszkaniowe. Problemy ekonomiczne i społeczne w okresie przekształceń własnościowych*, Difin, Warszawa 2016.

⁵² W 2010 r. udział lokali ze spółdzielczym własnościowym prawem do lokalu wynosił 74,01%, a z odrębną własnością lokalu 21,96%, natomiast w 2014 odpowiednio 63,12% i 35,76%.

⁵³ J. Doling, *De-commodification and welfare: evaluating housing systems*, „Housing, Theory and Society” 1999, t. 16,

znaczenie. Można co najwyżej pokusić się o stwierdzenie, że oba z nich wystąpiły z dużym nasileniem w Polsce po 1989 r. Niemniej w niniejszym tekście więcej miejsca poświęcono drugiemu czynnikowi, zaniedbując kwestię wzrostu dochodu narodowego. Wskazano, że zmiana struktury własności nieruchomości była efektem określonej wizji politycznej, nawet jeśli jej realizacja była nieskoordynowana, gdyż odbywała się na poziomie poszczególnych gmin czy spółdzielni. Nasuwa się zatem pytanie, czy konsekwencja realizowanej polityki mieszkaniowej – rosnący udział własności prywatnej (w miastach) – stanowić będzie podstawę do realizacji kolejnego projektu politycznego, tj. uczynienia majątku gospodarstw domowych elementem strategii zabezpieczenia ich potrzeb na starość. Innymi słowy, czy efekty polityki mieszkaniowej można postrzegać jako uwarunkowania polityki dotyczącej zabezpieczenia na starość, które utrzymane byłoby w duchu koncepcji ABW?

Odpowiedź na powyższe pytanie musi przede wszystkim brać pod uwagę to, czy gospodarstwa domowe osób starszych w Polsce chcą wykorzystać zgromadzony majątek (nieruchomości) jako zabezpieczenie na starość, a jeśli tak, to w jaki sposób. Niektóre z dotychczasowych badań pozwalają stwierdzić, że osoby starsze w Polsce cechują się generalnie niską gotowością do zamiany mieszkania na inne, i to nawet mimo dostrzeganych wad nieruchomości dotyczących najczęściej jej funkcjonalności⁵⁴. Niemniej pewna grupa osób, a mianowicie osoby na „przedpolu starości” (osoby w wieku 55–59 lat), które zamieszkiwały większe miasta i były lepiej wykształcone, częściej dopuszczały możliwość takiej zamiany⁵⁵. W związku z tym, że grupa osób starszych będzie się jeszcze bardziej różnicować w najbliższych dekadach, można przyjąć, że zmienią się także praktyki dotyczące wykorzystania zgromadzonego majątku. Tego typu wypowiedzi pojawiały się zresztą już wcześniej, gdy omawiano perspektywy wykorzystania odwróconych kredytów hipotecznych⁵⁶.

Nawet jeśli wielce prawdopodobne jest to, że zabezpieczenie na starość oparte na majątku gospodarstw domowych już wkrótce stanie się w Polsce ważnym tematem debat politycznych, to nie można zapominać o doświadczeniach innych państw, w których wcześniej wdrażano koncepcje ABW. Przykład krachu na amerykańskim rynku hipotecznym w 2008 r. dowodzi, że oparcie zabezpieczenia na starość na kapitale nieruchomości obarczone jest

⁵⁴ A. Bartoszek, *Badania socjologiczne PolSenior – dane ilościowe*, op. cit., s. 106–107.

⁵⁵ *Ibidem*.

⁵⁶ I. Olejnik, *Odwrócona hipoteka jako finansowe zabezpieczenie przyszłości emerytalnej*, „Polityka Społeczna” 2011, numer specjalny „Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie”.

dużym ryzykiem, w związku z czym odpowiedni zakres interwencji państwa wydaje się konieczny⁵⁷. Interwencja ta uzasadniona jest przede wszystkim niepewnością co do poziomu cen nieruchomości w przyszłości, narastaniem nierówności w grupie osób starszych (właściciele i najemcy) czy złożonością produktów finansowych, takich jak odwrócone kredyty hipoteczne⁵⁸.

Bibliografia

- Atkinson A., *Inequalities. What could be done?*, Harvard University Press, 2015.
- Barr N., *Ekonomia polityki społecznej*, tłum. K. Czarnecki, P. Łuczak, M. Żukowski, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2016.
- Bartoszek A., *Badania socjologiczne PolSenior – dane ilościowe* [w:] *Środowisko zamieszkania polskich seniorów w badaniach interdyscyplinarnych*, red. E. Niezabitowska i in., Wydawnictwo Naukowe Śląsk, Katowice 2013.
- Bowles S., *The New Economics of Inequality and Redistribution*, Cambridge University Press, Cambridge 2012.
- Costa-i-Font J., Gil J., Mascarilla-Miró O., *Housing wealth and housing decisions in old age: sale and reversion*, „Housing Studies” 2010, t. 25, nr 3.
- Cramer R., *Foundations of an asset-based social policy agenda* [w:] *The Assets Perspective: The Rise of Asset Building and its Impact on Social Policy*, red. R. Cramer, T. Shanks, Palgrave Macmillan, 2014.
- Crouch C., *Privatised Keynesianism: An unacknowledged policy regime*, „British Journal of Politics and International Relations” 2009, t. 11, nr 3.
- Doling J., *De-commodification and welfare: evaluating housing systems*, „Housing, Theory and Society” 1999, t. 16.
- Doling J., Ronald R., *Property-based welfare and European homeowners: How would housing perform as a pension?*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.
- Fahey T., Norris M., *Housing* [w:] *The oxford handbook of the welfare state*, red. F. Castels i in., Oxford University Press, Oxford 2010.
- Elsinga M., Hoekstra J., *The Janus Face of Homeownership – based Welfare. The Basics of Asset-based Welfare and the Role of Housing*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.
- Home ownership beyond asset and security: Perceptions of housing related security and insecurity in eight European countries*, red. M. Elsinga, IOS Press, Delft 2007.

⁵⁷ M. Elsinga, J. Hoekstra, *The Janus Face of Homeownership*, op. cit.

⁵⁸ J. Toussaint, M. Elsinga, *Exploring „Housing Asset-based Welfare”. Can the UK be Held Up as an Example for Europe?*, „Housing Studies” 2009, t. 24, nr 5.

- Filandri M., Olagnero M., *Housing Inequality and Social Class in Europe*, „Housing Studies” 2014, t. 29, nr 7.
- Forrest R., Hirayama Y., *The financialisation of the social project: embedded liberalism, neoliberalism and home ownership*, „Urban Studies” 2015, t. 52, nr 2.
- Fox O’Mahony L., Overton L., *Asset-based Welfare, Equity Release and the Meaning of the Owned Home*, „Housing Studies” 2014, t. 30, nr 3.
- Główny Urząd Statystyczny, *Raport z wyników Narodowego Spisu Powszechnego 2002*, Warszawa 2003.
- Główny Urząd Statystyczny, *Mieszkania. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011*, Warszawa 2013.
- Herbst I., *Potrzeby mieszkaniowe w Polsce – dostęp do mieszkania w kontekście polityki prorodzinnej*, Kancelaria Prezydenta RP, Warszawa 2013.
- Hershey D.A., Henkens K., Dalen H.P. van, *What drives retirement income worries in Europe? A multilevel analysis*, „European Journal of Ageing” 2010, t. 7, nr 4.
- Isengard B., Szydlik M., *Living Apart (or) Together? Coresidence of Elderly Parents and Their Adult Children in Europe*, „Research on Aging” 2012, t. 34, nr 4.
- Kłos B., *Emerytury z nowego systemu emerytalnego w latach 2011–2015*, seria „Analizy BAS” nr 1(143), 2017, <http://www.bas.sejm.gov.pl/analizy.php>.
- Korniłowicz, T. Żelawski, T., *Mieszkalnictwo w Polsce w latach 1991–2005*, Instytut Rozwoju Miast, Kraków 2007.
- Korniłowicz J., Uchman B., *Aspekty społeczne, ekonomiczne, techniczne gospodarki komunalnymi zasobami mieszkaniowymi*, „Problemy Rozwoju Miast” 2011, t. 8.
- Köppe S., *Housing Wealth and Asset-based Welfare as Risk*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.
- Lewicki M., *Kapitalizm na swoim. Rozwój rynku kredytów hipotecyjnych w Polsce jako proces finansjalizacji gospodarstw domowych*, „Polityka Społeczna” 2014, nr 5–6(482–483).
- Lis P., Zwierzchlewski S., *Dilemmas of and Methods for Transforming State-Owned Enterprises and Public Housing Stock in Poland – An Attempt at Defining the Model of Privatization*, „American International Journal of Social Science” 2015, nr 2.
- Łuczak P., *Opieka długoterminowa w Polsce i w Republice Czeskiej*, Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego w Poznaniu, Poznań 2015.
- Majchrzak M., *Gospodarka i polityka mieszkaniowa w gminach [w:] Nowe zarządzanie publiczne w polskim samorządzie terytorialnym*, red. A. Zalewski, Szkoła Główna Handlowa, Warszawa 2005.
- Mandič S., *Housing for care: A response to the post-transitional old-age gap?*, „Journal of European Social Policy” 2016, t. 26, nr 2.
- Mandič S., *The changing role of housing assets in post-socialist countries*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.

- NBP, *Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego 2014 r.*, Warszawa 2015.
- Olejnik I., *Odwrócona hipoteka jako finansowe zabezpieczenie przyszłości emerytalnej*, „Polityka Społeczna” 2011, numer specjalny „Problemy zabezpieczenia emerytalnego w Polsce i na świecie”.
- Polityka Insight, *Prognoza majątku – jak demografia zmieni aktywa Polaków*, raport dla BZ WBK, 2016.
- Ronald R., Lennartz Ch., Kadi J., *What ever happened to asset-based welfare? Shifting approaches to housing wealth and welfare security*, „Policy & Politics”, <https://doi.org/10.1332/030557316X14786045239560>.
- Searle B.A., Köppe S., *Assets, savings and wealth, and poverty: a review of evidence – final report to the Joseph Rowntree Foundation*, University of Dandee, 2014.
- Skotarczak T., Blaszkę M., *Spółdzielnie mieszkaniowe. Problemy ekonomiczne i społeczne w okresie przekształceń własnościowych*, Difin, Warszawa 2016.
- Stephens M., Lux M., Sunega P., *Post-Socialist Housing Systems in Europe: Housing Welfare Regimes by Default?*, „Housing Studies” 2015, t. 30, nr 8.
- Supińska J., *Miejsce polityki mieszkaniowej w polityce społecznej; miejsce polityki społecznej w polityce mieszkaniowej* [w:] *Przeszłość i przyszłość polskiej polityki mieszkaniowej*, red. L. Frąckiewicz, Wydawnictwo Śląsk, Instytut Pracy i Spraw Socjalnych, Katowice 2005.
- Szemző H., Hegedüs J., *The Role of Housing Assets in Shaping the New Welfare Regime in Transition Countries: The Case of Hungary*, „Critical Housing Analysis” 2015, t. 2, nr 1.
- Toussaint J., Elsinga M., *Exploring „Housing Asset-based Welfare”. Can the UK be Held Up as an Example for Europe?*, „Housing Studies” 2009, t. 24, nr 5.
- Ustawa z 23 października 2014 r. o odwróconym kredycie hipotecznym (Dz.U. poz. 1585, ze zm.).
- Yates J., Bradbury B., *Home ownership as a (crumbling) fourth pillar of social insurance in Australia*, „Journal of Housing and the Built Environment” 2010, t. 25, nr 2.
- Zalewski M., *Klasa średnia a ukryte państwo opiekuńcze*, „Polityka Społeczna” 2011, nr 3.
- Zrałek M., *Zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych osób starszych. Dylematy i kierunki zmian* [w:] *O sytuacji ludzi starszych*, red. J. Hryniewicz, Zakład Wydawnictw Statystycznych, Warszawa 2012.