

URBANO I STAMBENO PITANJE U SVETLU SVOJINSKIH PROMENA

Skica za sociološku analizu

APSTRAKT: Osnovni cilj ovoga rada jeste da se skrene pažnja na mesto i ulogu razvoja gradova, stanovanja posebno, u modernizaciji našeg društva. Tačnije, da se pokažu tegobe i protivrečnosti svojinskih promena u urbanizmu i stanovanju u društvu koje se nalazi u tranziciji, a koja se otežano ostvaruje u uslovima retko videne društvene krize (raspad države, rat, međunarodna izolacija, megainflacija...).

Preobražaji u urbanoj ekonomiji su značajan deo ekonomskih, pa i društvenih promena, kojima se u našoj sredini ni teorijski ni praktično ne poklanja dovoljno pažnje. Ovde se prvenstveno misli na određene promene u prostornoj ekonomiji: karakter svojine nad gradskim građevinskim zemljištem, privatizacija stanova, preduzetništvo u građevinarstvu i prometu stanova i nekretnina, itd. Uočljivo je da se više i temeljitije proučavalo preduzetništvo u sektoru trgovine (gde je i najzastupljenije), zanatskih, bankarskih i sličnih usluga, nego preduzetništvo u građevinarstvu, prometu stanova i nekretnina i tome slično. Ekonomski i širi razvojni značaj naznačenog sektora nije neophodno posebno isticati kada se zna da, recimo, samo građevinski i stambeni fond čine ogroman, ako ne i najveći deo nacionalnog bogatstva.

U našoj skici za sociološku analizu nastojaćemo da prostorno-svojinške promene povežemo sa promenama u društvenoj strukturi, odnosno, sa pojavama novih društvenih aktera. Novi oblici prostorne organizacije se teško mogu shvatiti bez osvrta na njihovu vezu sa promenama u društvenoj strukturi.

Osim toga, da bi se sociološki aspekti najnovijih svojinskih promena u stanovanju i urbanizmu bolje razumeli neophodno je najpre, u najkraćim crtama, ukazati na osobine naše urbanizacije posle Drugog svetskog rata.

Deformisana urbanizacija

Učešće gradskog stanovništva u ukupnom stanovništvu SRJ (53%), kao i bivše SFRJ (58%) tek je početkom 90-ih godina (poslednji popis 1991) prešlo polovinu. Po stepenu urbanizacije i dalje smo na začelju liste srednjoevropskih i istočnoevropskih, odnosno bivših socijalističkih zemalja (Bugarska-69%, Mađarska-66%, Čehoslovačka-79%, Poljska-63%, Rumunija-55%, Sovjetski Savez 67%).¹ Ipak, od nedavno smo, barem demografski gledano, urbano društvo. Ova činjenica povećava važnost urbanog pitanja u tranziciji.

Zajedničke osobine planiranja urbanizacije u bivšim evropskim socijalističkim zemljama, uključujući i Jugoslaviju, bile su: 1. ekonomski i ideološki uticaj Sovjetskog Saveza; 2. etatističko planiranje; 3. nevažnost zemljišne rente i tržišta; 4. izrazit rast metropola, nedostatak srednjih i malih gradova i 5. državna izgradnja novih naselja (French, Hamilton 1979). S tim u vezi, tačna je Kastelsova tvrdnja da se "socijalistička urbanizacija odlikuje odlučujućom ulogom političke linije partije u organizaciji odnosa u prostoru" (Castells, 1975: 92). Naši sociolozi se slažu da je glavni subjekt urbanizacije kod nas posle Drugog svetskog rata država, i to partijska država. Gradovinosioci opštinskih i regionalnih tj. državnih funkcija bili su razvojni favoriti. Usmeravanje investicija vršila je država i paradržavne institucije raspoloživi bez društvene kontrole društvenom, tačnije državnom-partijskom svojinom. Gradsko zemljište i privatne stambene i druge zgrade su nacionalizovani, četvrtina stambenog fonda, pretežno u većim gradovima, bila je u društvenoj svojini. U Beogradu se oko 52% stambenog fonda nalazilo u društvenoj svojini.

U gotovo svim bivšim socijalističkim zemljama seljaštvo je pre revolucije činilo većinu stanovništva. Hipertrofirana država u zemljama "realno postojećeg socijalizma" i kod nas prisiljava seljaštvo da prihvati teške zahteve koje nameće "skraćeni put industrijalizacije". Industrijalizacija je bila pretežno zasnovana na ekstenzivnom zapošljavanju nekvalifikovane i polukvalifikovane radne snage sa sela.

U periodu od 1948. do 1981. godine u Jugoslaviji je iz sela u gradove prešlo oko 6,5 miliona migranata. Bio je to "jedan od najburnijih ruralnih egzodusa koje pamti ljudska istorija". Za seobe takvih razmera sadašnjim evropskim zemljama je svojevremeno bilo potrebno znatno duže vreme. U jugoslovenskim selima to je dovelo do depopulacije, senilizacije i feminizacije

1 *The State of World Population 1994*. UNFPA. New York 1994. str. 57. 58.

stanovništva, tj. do "sumraka seljaštva". Pored toga što je dovela do masovnog napuštanja sela, industrijalizacija je izazvala i brojne cirkulacije (dnevne migracije) na relaciji selo-grad, varošice- srednji i veliki gradovi. Udeo dnevnih migranata u ukupnom broju zaposlenih osoba iznosio je 1971. 34%, a 1981. godine 40%. Osamdesetih godina migracije selo-grad opadaju, ali još preovladaju, dok cirkulacije jačaju i postaju strukturalno sve složenije (Vujović, 1990: 22-46).

Urbani sociolozi pišu o ruralizaciji naših gradova kao posledici masovnog doseljavanja seljaka (više od trećine stanovnika naših najvećih gradova je rođeno na selu) koji sporo prihvataju urbane obrasce ponašanja. To utiče na formiranje različitih stilova života, potkultura, kao i masovne "novokomponovane" kulture (šund, kič, imitacija i pasivna recepcija) koja nove stanovnike grada udaljava od urbaniteta u smislu plemenitog gradskog ponašanja obrazovanih ljudi sposobnih za dijalog, toleranciju i empatiju. Pomanjkanju urbaniteta i deformisanoj modernizaciji u našoj sredini najviše doprinosi činjenica da je u razvoju građanstva bilo drastičnih diskontinuiteta, što je ono malobrojno i nestabilno, odnosno što ne predstavlja društveno konstituisan sloj.

Naši gradovi imaju po pravilu dezurbanizovanu periferiju dobrim delom sačinjenu od ilegalno i polulegalno sagrađenih često podstandardnih kuća. Bespravna stambena i druga izgradnja su masovne pojave. Prema evidenciji Stalne konferencije gradova u periodu 1976-1982. godine u Jugoslaviji je u društvenom sektoru izgrađeno 394.622 stana, a bespravno 149.502 ili 27,4%; u Crnoj Gori i na Kosovu odnos bespravno izgrađenih stambenih objekata i izgrađenih stanova u društvenom sektoru je 45,1:41,3%. Samo u Beogradu danas ima oko 40.000 bespravno podignutih stambenih objekata. S druge strane, usled odlaganja temeljite rekonstrukcije starih delova urbanog tkiva i dalje postoje "nehigijenska naselja" (slamovi) sa stanovništvom koje živi u siromaštvu i bedi. Prema evidenciji Gradskog sekretarijata za komunalne, građevinske i stambene poslove u Beogradu je 1988. godine bilo oko 10.000 nehigijenskih objekata sa oko 18.000 stanova u kojima živi više od 75.000 stanovnika, a to je preko 5% stanovništva glavnog grada koji je 1981. godine imao oko 1,5 miliona stanovnika.

O stihijnosti kao izrazitoj dimenziji naše urbanizacije svedoče i podaci po kojima je 1971. godine bilo urađeno 900 urbanističkih planova, a imali smo preko 3556 naselja sa više od 2000 stanovnika. Druga Jugoslavija nije imala jedinstveni prostorni plan. Imale su ga svaka republika ponaosob, osim Srbije. Srbija ga još nije usvojila ni u trećoj Jugoslaviji. Zapravo, krajem 1993. završena je javna rasprava o prostornom planu Srbije, ali on još nije usvojen i nema snagu zakona. I to je podatak koji govori o voluntarizmu u razvoju naših gradova.

Nova stambena naselja koja su, u stvari, veće stambene zone kolektivnog stanovanja sa elementarnom opremom, oivičene saobraćajnicama,

podignute na slobodnim terenima najčešće na periferiji gradova, po mišljenju urbanih sociologa, kao i najvećeg dela stanovnika novih naselja, nisu "adekvatan okvir za kvalitetan svakodnevni život na lokalnom nivou" (Seferagić, 1985: 137).

Opšte stanje u našim gradovima bi se moglo nazvati *podurbanizovanošću* u smislu nedovoljnog broja i neravnomernog prostornog i društvenog rasporeda objekata društvenog standarda (sredstva za kolektivnu potrošnju, javnih dobara).

Može se zaključiti da je naša posleratna urbanizacija bila pod žigom monopola državne intervencije. Drugim rečima, bila je to uglavnom dirigovana ili komandna urbanizacija zbog toga što je njene ciljeve određivao hijerarhizovani kolektivitet vladajuće klase. S druge strane, budući da se život ne može potpuno kontrolisati i organizovati, nosioci suhijnog dela urbanizacije su bili pretežno pripadnici siromašnih slojeva koji su primenjujući jednu vrstu sive ekonomije "divlje" gradili. Istini za volju, divlje su gradili "vikendice" i imućniji građani, ali u manjem obimu.

Bilo kako bilo, u okviru nepotpune, bolje rečeno deformisane modernizacije globalnog društva i urbanizacija je morala biti deformisana.

Promene i dileme 90-ih godina

Devedesetih godina društvena kriza kulminira: građanski rat, međunarodna izolacija, megainflacija, pauperizacija, izbeglice itd. U takvim uslovima dolazi do promene političkog sistema u pravcu višepartijskog parlamentarnog poretka i ustavnog sankcionisanja ravnopravnosti tri tipa svojine: državne, društvene i privatne. Dakle, u situaciji duboke društvene krize javljaju se elementi "preduzetničkog društva", stupaju na scenu novi društveni akteri, sporo, nedovoljno, uz otpore sprovodi se svojinska transformacija.

Šta se zbilo sa svojinom nad gradskim zemljištem i društvenim stambenim fondom?

Gradsko zemljište je još uvek nacionalizovano. Posle 1945. godine je eksproprijacijom i nacionalizacijom ukinuto privatno vlasništvo nad gradskim zemljištem i stambenim zgradama sa više stanova. I danas je gradsko zemljište državna svojina kojom upravlja gradska vlast.

Društveni stambeni fond je bezmalo u celini privatizovan. Oko 95% stanova u društvenoj svojini je otkupljeno i postalo privatno vlasništvo stanara. Sada se broj onih koji još nisu otkupili stanove i broj podstanara izjednačio i iznosi oko 5%.

Sadašnje stambene prilike su sledeće. Od starog stanja i dalje traje: oskudica stanova, osobito u velikim gradovima, postojeći stanovi ne odgovaraju veličini i strukturi, tj. potrebama naših domaćinstava, značajne razlike u stambenom položaju pripadnika pojedinih društvenih slojeva, segregacija

po mestu stanovanja. Novo je: pojačana recesija u građevinarstvu, ogromna većina (94%) od oko 400.000 izbeglica u stanovima porodica-domaćina, porast broja protivzakonito useljenih stanova i zajedničkih prostoriya u stambenim zgradama, pojava prvih udruženja građana za zaštitu vlastitih stambenih i komunalno-urbanističkih interesa, javni protesti beskućnika, privatizacija (otkup) stanova koja seže do rasprodaje društvenog stambenog fonda, nemogućnost da se koriste sopstvene vikendice i stanovi van teritorije SRJ a na području druge Jugoslavije, elementi sive ekonomije u stanogradnji i urbanizmu, bujanje privatnih agencija za promet stanova i nekretnina, prve privatne firme u građevinarstvu... (Vujović, 1994: 93-100).

Osnovna promena u odnosu na raniju stambenu situaciju jeste privatizacija društvenog stambenog fonda, odnosno pretvaranje tzv. nosilaca stanarskog prava u vlasnike stanova. Teorijski spor o stambenom pitanju između Engelsa i Prudona (prudonista) i kod nas je praktično rešen u korist Prudona. Pre privatizacije, pripadnici viših društvenih slojeva – rukovodioci i stručnjaci su, proporcionalno, bili najbrojniji nosioci stanarskog prava. Takav stambeni status je bio svojevrsna privilegija s obzirom na niske (neekonomске stanarine), uglavnom solidan kvalitet stanova i njihovu povoljnu lokaciju. Radnici i privatnici (zanatlije i seljaci) bili su u većini među vlasnicima kuća, bilo da su ih podigli legalno, polulegalno ili ilegalno. Među vlasnicima vikendica preovlađivali su pripadnici viših i srednjih društvenih slojeva, odnosno nosioci stanarskog prava (Vujović, 1991: 292-293). Međutim, privilegije u stanovanju su se činom privatizacije održale jer su stanovi o kojima je reč, zbog megainflacije, ali pre svega zbog očuvanja interesa nosilaca stanarskog prava, otkupljivani gotovo u bescenje. Došlo je do diskontinuiteta u tipu svojine, ali do kontinuiteta u privilegijama.

Značajno povećanje broja vlasnika stanova u gradovima otvorilo je mogućnosti za prodaju stanova, za lakšu i češću zamenu stanova i davanje pod zakup podstanarima, privatnim preduzetnicima za poslovni prostor, ili, pak, za razvoj vlastitog privatnog preduzetništva. To je podstaklo bujanje agencija za promet stanova i nekretnina, kojih samo u Beogradu ima oko 600.

Malo je verovatno da će privatizacija u domenu stanovanja dovesti do poboljšanja stambenih uslova žrtava stambene krize: beskućnika i loše nastanjenih. Ono što je trenutno izvesno jeste da se zbog neraščišćenih imovinsko-pravnih problema i slabe platežne moći mnogih koji su otkupili stanove dovodi u pitanje valjano održavanje zgrada, liftova, zajedničkih instalacija u zgradi i sl. Na taj način se pogoršavaju stambeni uslovi.

S obzirom na predmet naše analize postavlja se pitanje: da li smanjivanje državne regulative u korist tržišta donosi pored veće mogućnosti izbora načina rešavanja stambenog problema i više društvene (ne) jednakosti? U odgovoru na to pitanje ne postoji saglasnost među urbanim sociolozima. Tako su se o društvenim aplikacijama privatizacije u Mađarskoj izdvojila tri različita stanovišta (Mandić, 1987).

Prvo stanovište podržava državnu regulativu. Po tom stanovištu, tržišni zakoni povećavaju napetosti i nejednakosti među platežno različitim društvenim grupama, dok državna intervencija pomaže siromašnima. Favorizovanje tržišnog stambenog sektora stvorice socijalne i političke sukobe, jer će niži društveni slojevi teže dolaziti do stana.

Drugo stanovište pozitivno ocenjuje ulogu tržišta kao činioca koji smanjuje nejednakosti koje prouzrokuje državna alokacija stanova. Zbog toga će povećana uloga tržišta značiti i više jednakosti u stanovanju.

Treće stanovište se takođe zalaže za tržište, jer ono putem "filtracije" poboljšava stambenu situaciju i tako efikasno dopunjuje državnu regulativu. Osnovna teza pristalica tog stanovišta jeste da stambene prilike siromašnih slojeva moguće poboljšati "filtracijom" kojom se oslobađaju stanovi koje, preselivši se u nove, napuštaju srednji i viši slojevi i ostavljaju ih nižim slojevima koji tako poboljšavaju svoj stambeni standard. To je moguće zato što će ispražnjeni stanovi povećati stambenu ponudu, a to će izazvati pad cena stanova do nivoa pristupačnog nižim slojevima društva. Pobornici takvog stanovišta, sa određenim modifikacijama, urbani su sociolozi Selenji i Tošić. Srna Mandić, koja je pisala o ovoj problematici, pominje mađarsku inovaciju pod imenom "novac-ključ" koja se sastoji u tome da lokalna vlast isplati nosiocu stanarskog prava određenu sumu novca da napusti državni stan, a ovaj tu sumu i svoju uštedevinu ulaže u novi stan. Na taj način država jeftinije dolazi do praznog stana nego da gradi novi i dodeljuje ga drugom korisniku.

Sociolog Hegediš je proučavao dejstvo tržišne i državne regulative na kvalitet stanova određenih društvenih slojeva. Zaključio je da društvenim nejednakostima u kvalitetu stanovanja doprinose i državna i tržišna alokacija. Grupe sa višim primanjima, višom stručnom spremom, većom imovinom i višim nivoom potražnje raspolazu i kvalitetnijim stanovima. Takav je rezultat i u državnom i u tržišnom sektoru, uz napomenu da tržište ipak rezultira većim razlikama nego državni sektor.

Proveravajući valjanost postavki teorije "filtracije" u Mađarskoj, Hegediš je čak ustanovio da u njegovoj zemlji država sve više igra ulogu koju ova teorija inače pripisuje tržištu. Hegedišovo istraživanje je pokazalo da nejednakostima u stanovanju doprinose i državna i tržišna regulativa i da u socijalističkim zemljama ni tržište ne deluje u skladu sa teorijskim predviđanjima.

Takvih istraživanja, na žalost, još uvek nema u našoj sredini.

Ovde ćemo ukazati na jednu novu i zanimljivu pojavu vezanu dobrim delom za problem "vikendaša" gubitnika. Zbog rata i raspada druge Jugoslavije nezanemarljiv broj vlasnika vikendica iz SRJ je privremeno ili stalno ostao bez tog dobra. Vikendice su, van SRJ, bile locirane na hrvatskom i slovenačkom primorju. Trenutno, one su ili srušene, ili oduzete, ili privremeno naseljene. Međutim, žilavost i snalažljivost "vikendaša" gubitnika brzo su došle do izražaja. Oni su se snašli tako što su kupili stanove za odmor,

placeve, ili počeli da grade vikendice na crnogorskom primorju i na drugim atraktivnim područjima SRJ. Akteri u ovom poslu su i građevinski privatni preduzetnici koji su osetili konjunkturu i masovno grade stanove za ovakvo tržište. Naravno u tom poslu nalaze interes i s preduzetnicima zdušno saraduju vlasnici placeva, odnosno lokalnog građevinskog zemljišta. Sve bi to bilo podnošljivo da nije prilično u znaku sive ekonomije. O čemu je konkretnije reč? Zbog opštinske besparice građevinski preduzetnici sami finansiraju izradu urbanističkih planova i projekata, a to im "daje za pravo" da utiču na njihov sadržaj, a osobito na realizaciju, odnosno da "poludivlje" grade (povećanje gabarita, povećanje spratnosti, povećanje broja stanova itd.), ne vodeći računa o ambijentalnim vrednostima naselja, nedovoljnosti komunalne infrastrukture, prevelikim gustinama – rečju, o ugrožavanju određenih delova primorja koji su planovima višeg reda određeni za visoki i ekskluzivni inostrani turizam. Stara praksa poludivlje ili divlje izgradnje vikend-kuća i vikend-stanova se nastavlja u novom ruhu, odnosno uz učešće nešto drugačijih aktera kad je reč o privatnim građevinskim preduzetnicima.

Pored toga, na velegradskoj, naročito beogradskoj sceni, ima primera da se decenijama čuvane atraktivne lokacije daju za izgradnju objekata brzometno obogaćenim privatnicima, među kojima ima "mafiozo-menadžera".

Kad je reč o novim akterima na gradskoj sceni treba reći da su se u uslovima kakve-takve demokratizacije pored mnoštva političkih stranaka pojavila i brojna udruženja građana čiji je cilj zaštita komunalnih i stambenih interesa: Udruženje sopstvenika stambenih zgrada i stanova Srbije, Udruženje vlasnika useljivih-neuseljivih stanova i porodičnih zgrada Jugoslavije, Udruženje podstanara, Odbor za zaštitu i očuvanje Savinca, Čbure i Neimara, Udruženje za zaštitu ambijentalnih celina Beograda, Društvo za bolji grad iz Budve, Udruženje za zaštitu imovinskih prava Srbije... Ta udruženja nemaju stepen organizovanosti i snagu urbanih socijalnih pokreta koji su bili aktivni krajem 60-tih i 70-tih godina u zapadnoevropskim i svetskim metropolama, niti zasad imaju njihov učinak, ali svedoče o novim građevinskim inicijativama, samoorganizovanju građana i o sve većoj složenosti i konfliktnosti urbanog potrošačkog sindikalizma.

Napetostima i konfliktima na gradskoj sceni naročito doprinosi rivalstvo "opozicionih" i "pozicionih opština" unutar istog grada, ili rivalstvo u opštinskim upravama među pripadnicima raznih političkih stranaka. Iza njihovog rivalstva često stoje realni interesi vezani za upotrebu građevinskog zemljišta, poslovnog prostora i tome slično.

U nesavršenosti državno-partijskog monopola žestoko smo se uverili, ali iskustvo tržišno orijentisanih društava pokazuje da i tržište gradskog zemljišta karakterišu različiti vidovi nesavršenosti. "To dovodi do umanjenja efikasnosti alokacije resursa, odnosno do umanjenja blagostanja, što otvara prostor za alokativnu državnu intervenciju, tj. intervenciju u cilju poboljšanja

alokacije resursa, odnosno uvećanja blagostanja. Kao najznačajniji vidovi nesavršenosti pomenutog tržišta identifikovani su "eksterni efekti, neodgovarajuća ponuda lokalnih javnih dobara i nepotpuna informisanost i rizik" (Begović, 1992:31). Korektiv za nesavršenosti tržišnog sistema korišćenja gradskog zemljišta je, pored ostalog, urbanističko planiranje koje ima i distributivni i alokativni karakter.

Doneti odluku o tome kojim putem krenuti i koje modele izabrati je mnogo teže u slučaju jednog iz temelja uzdrmanog, zavisnog i perifernog društva kakvo je naše sadašnje društvo.

U svakom slučaju, tegoban prelazak na efikasniju privredu, tj. na stvarnu tržišnu privredu, mora da bude praćen ispunjenjem zahteva elementarne *socijalne pravde*. U suprotnom bi u uslovima konkurencije i slobodnog preduzetništva najmanje sposobni i obezbedeni građani zapali u bedu i socijalnu nesigurnost. To znači da je u sistem slobodnog tržišta neophodno uvesti mehanizme tzv. države blagostanja. Pored građanskih i ličnih sloboda neophodno je svim pojedincima priznati i određena prava, odnosno "pravo na grad" i "pravo na stan". Tako bi se zahtevi za socijalnom pravdom izmirili sa zahtevima ekonomske racionalnosti.

Budući da je urbanistički i komunalno-stambeni sektor veoma složen i povezan sa mnogim drugim sektorima, neophodno je stvoriti i održavati takav društveni, institucionalni okvir koji će omogućavati i štiti *političku demokratiju* (slobodu mišljenja i izražavanja, slobodu političkog i privrednog delanja i udruživanja, višestranački sistem, parlament sa opozicijom, odnosno kontrolu i smenjivost političkih predstavnika), *socijalnu pravdu*, *nacionalnu trpeljivost*, pretpostavke za racionalnu tržišnu privredu u kojima će postojati ujednačenije urbane, stambene i druge razvojne šanse pojedinaca i društvenih grupa.

Literatura

1. Begović, B. (1992): *Urbanističko planiranje kao oblik državne intervencije*. Centar za ekonomske studije, Beograd
2. Bolčić, S. (1994): *Tegobe prelaza u preduzetničko društvo*. ISI FF, Beograd
3. Castells, M. (1975): "La question urbaine". *Maspero*. Paris French R.A.
4. Hamilton J.F.E. (1979), *The Socialist City*, John Villy and Sons, London
5. Seferagić, D. (1985): *Kvaliteta života u novim stambenim naseljima*. HSD, Zagreb
6. Mandić, S. (1986): "Obezbeđivanje stana kao ograničenog dobra". *Sociološki pregled*, 3-4, Beograd
7. Vujović, S. (1990): *Ljudi i gradovi*. Mediteran-Budva i Filozofski fakultet, Beograd, Beograd
8. Vujović, S. (1994): "Promene u materijalnom standardu i načinu života društvenih slojeva" u: *Razaranje društva*, priredio Mladen Lazić, izd. Filip Višnjić, Beograd

9. Vujović, S. (1991): "Stanovanje i društvene nejednakosti". u: *Srbija krajem osamdesetih*, priredio Mihajlo Popović, ISI FF, Beograd

Summary

URBAN AND HOUSING ISSUE IN THE LIGHT OF OWNERSHIP CHANGES

An outline for a sociological analysis

The work points to difficulties and contradictions of the current ownership changes in the development of cities and housing in a society in transition, which in under way in the conditions of unprecedented social crisis.

While urban land is still in public ownership and administered by city authorities, public housing stock has been almost entirely privatized. In this way about 95% of tenants became flat owners. However, this privatization did not remove earlier housing privileges. Due to mega-inflation, but above all to safeguard the interests of tenants, public flats were sold almost for pennies. It is highly unlikely that privatization will improve the position of homeless and people with inadequate housing. In other words, deregulation in housing did not diminish social inequalities in this area.

The work also covers the emergence of new social actors on the urban scene: private contractors in construction, real estate agents and associations of citizens for the protection of their interests in the area of public utility services and housing.

Since the experience of Western countries points to imperfections in the use of urban land based on market principles, the author believes that government intervention in zoning plans and other areas is necessary as a corrective measure. This means that mechanisms of so-called welfare state should be introduced in a free enterprise economy.