

doi: 10.3935/rsp.v24i3.1477

THE FINANCIALIZATION OF HOUSING. A POLITICAL ECONOMY APPROACH

Manuel B. Aalbers

London i New York: Routledge, 2016., 158 str.

Najnovija knjiga Manuela B. Aalbersa, profesora humane geografije, sociologije i urbanog planiranja s belgijskog Sveučilišta u Leuvenu, sadrži – uz uvodno i zaključno – šest poglavlja sačinjenih uglavnom od ranije objavljenih znanstvenih radova na temu financijalizacije stanovanja u suvremenim zapadnim društvima.

Prvim (uvodnim) poglavljem o odnosu financijalizacije i stambenih studija autor isprva ističe temeljne pojmove korištene u knjizi. Riječ je o eklektičnim kombinacijama postojećih definicija na temelju kritika istih. Shodno izrečenom, financijalizacija kao proces podrazumijeva »povećanje dominacije financijskih aktera, tržišta, praksi, mjerenja i narativa, na različitim razinama, koje rezultira strukturalnom transformacijom gospodarstava, poduzeća (uključujući financijskih institucija), država i kućanstava« (str. 2). U nastavku su također definirani pojmovi financija, stanovanja, komparativnih stambenih studija, stambenih sustava, stambenog tržišta te pojmovno razlikovanje neoklasične ekonomike i političke ekonomije. Smatrajući da su stanovanje i financijalizacija međusobno uvjetovani fenomeni, autorov opći cilj knjige bazira se na ponovnom »uvođenju« financijalizacije u stambene studije, kao i stanovanja u raspravu o financijalizaciji. Ističe se da stanovanje nije i ne bi trebalo biti ograničeno na socijalnu politiku, već zaslužuje tretman zasebne javne politike iz razloga što pred-

stavlja jedan od stupova kapitalističkog gospodarstva, kao i »stup ideologije privatnog vlasništva« (str. 10).

Drugim poglavljem napisanim u suradnji s B. Christophersom naziva »Smještanje stanovanja u središte političke ekonomije« teorijski su problematizirani izostanak istraživanja stanovanja u razvijenim zapadnim državama poslije Drugog svjetskog rata te odmak od analize stambenih tržišta na temelju neoklasičnog ekonomskog pristupa evociranjem središnjeg pojma političke ekonomije – kapitala – i identifikacijom višestrukih uloga stanovanja kada se kapital javlja kao: proces cirkulacije, socijalni odnos te ideologija (str. 16). Prvim se oblikom stanovanje predstavlja po uzoru na Marxovu cirkulaciju kapitala, odnosno shemu novac-roba-novac. Drugim oblikom podrazumijevaju se odnosi nejednakosti pojedinaca i društvenih skupina prema kriteriju (ne)posjedovanja stambene nekretnine. Najmoprimci i kućevlasnici čine, uvjetno rečeno, »stambene klase«. Trećim oblikom, stanovanje je tretirano kao središnja kategorija »ideološke institucije kapitala« koja se manifestira trima komponentama: privatnim vlasništvom, slobodnim tržištem i akumulacijom bogatstva. Zaključkom je rekapitulirana davna rasprava o budućnosti »stambenog pitanja«, uz isticanje smjernica za empirijska istraživanja.

Treće poglavlje naziva »Financijalizacija doma i kriza hipotekarnog tržišta« autor otvara kratkim kritičkim uvodom o financijalizaciji kao »zamjeni kapitala iz primarnog, sekundarnog ili tercijarnog kruga prema (...) kvartarnom krugu (sektoru – op. J. P.) kapitala« (str. 41 i dalje) po uzoru na »kritičku« (marksističku) urbanu političku ekonomiju D. Harveyja. Prvi sektor odnosi se na proizvodni industrijski sektor, drugi na izgrađeni okoliš za proizvodnju (infrastruktura) i potrošnju (stanovi), a treći na socijalnu infrastrukturu (tehnologija, zna-

nost, uvjeti zaposlenih, zdravlje i obrazovanje). Preljevanje vrijednosti iz primarnog u sekundarni uobičajena je protukrizna strategija u slučaju viška akumulacije gdje tipični primjer predstavljaju državna ulaganja u javna dobra. Kvartarnim je nazvan financijski sektor koji postoji »zbog sebe samog« jer je njegova svrha ponajprije očigledna u reprodukciji trgovinskih tokova novca, kredita i sekuritizacije, a ne poticanju drugih tržišta. Tržišta hipotekarnih kredita su izvorno stvorena kao kreditna tržišta za pribavljanje stambenih nekretnina, a proširuju se ne služeći poticanju stambene potražnje, već akumulaciji profita iz financijskih investicija baziranih na kreditnom dugu. Financijskom uzrokovana međuzavisnost sektora podrazumijeva i zajedničku ranjivost u slučaju nastanka krize, što čini stanovanje kao podmirivanje stambene potrebe inherentno nesigurnim. Prateći povijest razvoja hipotekarnih tržišta i njihove uloge u »Velikoj depresiji« (1929.-1933.) koja započinje financijskim krahom u SAD-u, autor temeljito razlaže institucionalni okvir privatnih i javnih organizacija koje čine američko tržište hipotekarnih kredita (str. 45-50). Ovdje se ističe sekuritizacija kao prodavanje »prepakiranih« stambenih kredita (dugova) u obliku jedinstvenih financijskih proizvoda privatnim »investitorima« od strane javnih financijskih institucija te procesi bodovanja kreditne sposobnosti. Trećerazredno i predatorno posuđivanje relativno su novi fenomeni kojima autor također pridaje pažnju. Zaključkom ovog poglavlja naglašava se kako je ekspanzija tržišta hipotekarnih kredita neodrživa bez ekspanzije realnog gospodarstva. Izvorni članak objavljen je 2008., dok se u postskriptu iz 2016. autor osvrće na neuspjeh predviđanja krize od strane društvenih znanstvenika te uz ponavljanje apokaliptičnog narativa o globalnom širenju »američke« krize.

U četvrtom poglavlju naziva »Velika umjerenost, veliki eksces i globalna stambena kriza« autor kronološki problematizira odnos globalne financijske krize i nacionalnih stambenih tržišta, periodizacijom višedesetljetnog razvoja stambenih tržišta i politika, ponajviše u SAD-u. Spomenuta periodizacija kojoj pripisuje status heurističkog sredstva, sastoji se od četiri razdoblja: predmodernog, modernog ili fordističkog, fleksibilnog neoliberalnog ili postfordističkog te nastajuće postkrizno ili kasno neoliberalno (str. 70). Najveća se pažnja ipak posvećuje razdoblju »velike umjerenosti« koje počinje procesima deregulacije gospodarstva i financijskog sektora posebno, privatizacije javnih službi i uspona financijaliziranih stambenih tržišta početkom 1980-ih, a završava padom cijena nekretnina, odnosno pucanjem nekretninskog balona i globalnom financijskom krizom 2007.-2008. Ovo razdoblje obilježava makroekonomska stabilnost očitovana relativno manjim fluktuacijama BDP-a i kamatnih stopa u odnosu na prethodne (poslovne) cikluse, ali je također riječ i o razdoblju »velikog ekscesa« zbog rastućih nejednakosti dohotka i imovine, ekscesivnog stambenog kreditiranja i duga (str. 65). Usporavanje i smanjenje realnog rasta dohotka nižih i srednjih klasa *kompensiran* je povećanjem pristupa kreditiranju u svrhu poticanja gospodarstva povećanom potrošnjom, a kapitalizam je kao sustav postao ovisan o financijskom kapitalu (str. 76).

Peto poglavlje napisano u suradnji s R. Fernandezom naziva »Financijalizacija i stanovanje: između globalizacije i varijanti kapitalizma« sadrži dosta ponavljanja izrečenog u prethodnim poglavljima/radovima. Pokušaj formulacije vlastite tipologije divergencije prema »stambeno induciranom obliku financijalizacije« (str. 88) u najrazvijenijim državama svijeta proširenjem studije o »varijantama rezidencijalnog ka-

pitalizma« H. Schwartz i L. Seabrookea, autor povezuje s analizom konvergencijskih elemenata poput porasta omjera privatnog duga (kućanstava) prema BDP-u i indeksa hipotekarnog tržišta te visokog stupnja povezanosti istih. Sinergijom divergentne i konvergentne perspektive predlaže se formulacija »tipologije putanja« država kako bi se istodobno naglasile njihove statične institucionalne različitosti i zajednički smjerovi promjene. Zaključnim dijelom, autor se ponovno kritički osvrće na teorijski pristup »varijanti kapitalizma« P. A. Halla i D. Soskicea te navodi smjernice za buduća istraživanja odnosa globalizacije, urbane politike i financijalizacije.

U šestom poglavlju pod nazivom »Hipotekarno kreditiranje i razvoji cijena stanova u Njemačkoj, Italiji, Španjolskoj, Nizozemskoj i SAD-u« autor se nadovezuje na prethodno poglavlje »empirijskim ilustracijama« (trendovima prikazanim deskriptivnom statistikom – udio kućevlasnika, cijene stanova, udio hipoteka u BDP-u i dr.) – država navedenim u naslovu poglavlja. Najvažniji nalaz predstavlja zaključak da odnos ponude i potražnje neadekvatno objašnjava fluktuacije cijena stanova u ovim državama, već je uzroke potrebno tražiti u svijetu financija, odnosno kreditnoj ponudi u »doba financijskog kapitalizma«.

Šesto poglavlje naziva »Financijalizacija subvencioniranog najamnog stanovanja« predstavlja novi pokušaj tumačenja privatizacijskih promjena koje se događaju u sektoru socijalnog i javnog najamnog stanovanja. U ovom smislu, privatizacija se ne vezuje isključivo uz izravnu prodaju stambenih jedinica u javnom vlasništvu, već uz »financijaliziranu privatizaciju« kojom se javljaju i »financijalizirani najmodavci« (špekulanti). Detaljnim analizama spomenutih procesa u SAD-u, Njemačkoj te u Nizozemskoj i Ujedinjenom Kraljevstvu jasno se ukazuje na dugoročne negativne

posljedice financijalizacije javnog stambenog sektora (nepriuštivost, neadekvatnost) kojem je svrha upravo stambeno zbrinjavanje kućanstava bez vlastite nekretnine.

U zaključnom poglavlju podnaslova »Stambeno pitanje u dvadeset i prvom stoljeću« autor rekapitulira najvažnije doprinose iz prethodnih poglavlja te sumira argument knjige: stanovanje je »visokokvalitetni kolateral« i stoga je bila očekivana njegova financijalizacija, ali je »potreba za visokokvalitetnim kolateralom, podržana od strane neoliberalne ideologije, diskurzivnih praksi stambenih statusa koje favoriziraju kućevlasništvo, i politike vlada koje guraju financijski sektor kao ključni pogon ekonomskog rasta, međunarodno (...) napuhnuła balone hipotekarnih financija« (str. 134). Prema ovakvom shvaćanju, država nije samo korektiv tržištu, već aktivno sudjeluje u stvaranju predispozicija za financijalizaciju stanovanja: samo je pitanje vremena kada će svako stambeno tržište biti financijalizirano. Pred kraj poglavlja, autor ispituje alternative financijalizaciji oslanjajući se na tradiciju javne stambene opskrbe zbog jednostavne činjenice da je upravo kućevlasništvo dominantno podržavano od strane države različitim mjerama poput poticaja za stambenu štednju i poreznih olakšica za kupnju nekretnine. Alternative uključuju: stambenu politiku baziranu na neutralnosti stambenih statusa, promociji zadruga, legalizaciji skvotiranja, promjeni regulacije hipotekarnih tržišta, propisivanju maksimalnih omjera duga prema vrijednosti dohotka, uvođenju javnog osiguranja za prezadužena kućanstva te međudržavni »izvoz« pravila o sekuritizaciji hipoteka i kamatnih stopa.

Poput mnogih drugih »zbirki« znanstvenih članaka, ova knjiga predstavlja sadržajno neujednačeno i često repetitivno, ali tematski povezano štivo. Osim stilskih primjedbi koje i sam autor u predgovoru

pripisuje esejističkom karakteru pisanja znanstvenih radova, postoje i pojmovne, metodološke te političke.

Članci su unatoč impresivnoj razini informativnosti svejedno obilježeni ideološkom i istraživačkom orijentacijom autora koja je nesumnjivo ljevičarska, točnije marksistička. Iz korištene literature može se zaključiti da autor nije sklon navođenju analiza koje ne konformiraju njegovoj kritičkoj perspektivi. Također, neopreznim formuliranjem vlastitih tvrdnji, često se upada u zamku terminoloških višeznačnosti svojstvenih marksističkoj misli. Najbolji primjer, uz ostale, predstavlja tvrdnja da »pod neoliberalnim, financijaliziranim kapitalizmom, postoji permanentna stambena kriza priuštivosti, nesigurnosti, isključivanja, segregacije i degradacije okoliša« (str. 147). O eksplanatornoj nemoći pojma »neoliberalizam« već je pisano¹, a ovdje se slično može reći o »neoliberalnom financijaliziranom kapitalizmu« koji se, poput »kapitala« često predstavlja kao fetišizirani »nadindividualni entitet misteriozno obdaren moćima djelovanja«². Također, nije jasno što točno jednu stambenu krizu čini permanentnom.

Metodološke se primjedbe vežu uz teorijske zbog upotrebe funkcionalističkog objašnjenja u marksizmu. Poput D. Harveyja, autor često koristi metodološki pogrešno (funkcionalističko) objašnjenje jednokratnih događaja prema kojem »svaka institucija ili bihevioralni obrazac u kapitalističkom društvu služi interesima kapitalizma i održava se zbog toga što slu-

ži ovim interesima«.³ Manipulacijom vremenskim slijedom, odnosno tumačenjem djelovanja države na temelju mogućnosti razgraničenja kratkoročnih i dugoročnih interesa kapitalista ili kapitalizma, uspostavlja se *ad hoc* kauzalno objašnjenje. U slučaju da djelovanje države kratkoročno šteti kapitalizmu, dugoročno je u interesu njegovog očuvanja⁴: »Država aktivno – ali ne uvijek svjesno – stvara uvjete za financijalizaciju stanovanja i druge imovine, sektora i tržišta, često kroz proces 'regulirane deregulacije'. Termin ukazuje na to da se država ne povlači već biva restrukturirana (...) na način koji favorizira interese nekih, često financijaliziranih korporacija, na štetu drugih« (str. 135). Samo je na taj način moguće interpretirati interese kapitalizma ili neke unificirane kapitalističke klase kao uzrok ulaganja u infrastrukturu i stanove protukriznim »prelijevanjem« viška akumuliranog kapitala što je pogrešno jer su isključivo »intencionalni akteri« (pojedinci) sposobni donositi takve odluke, a ne homogeno zamišljene države. Posljedicama je logički neispravno i metafizički nemoguće objašnjavati uzroke događaja, odnosno »učitavati« ih u prošlost. Uz prethodne, sljedeći citat predstavlja pravi primjer ovakve »zavjereničke interpretacije povijesti«⁵, jer osim što nije jasno tko to zaista namjerava povući navedene poteze, ne postoje empirijski dokazi o takvim namjerama: »Ekspanzijom hipotekarnog tržišta nije samo namjeravano povećati broj kućevlasnika, već je također namjeravano upotrijebiti istu kao sredstvo promicanja

¹ Kurelić, Z. (2010). Prikaz knjige: Srećko Horvat i Igor Štik: Pravo na pobunu: uvod u anatomiju građanskog otpora. *Političke analize*, 1 (3): 65-67.

² Elster, J. (1986). *Introduction to Karl Marx*. Cambridge: Cambridge University Press, str. 191.

³ Elster, J. (1984). *Ulysses and the Sirens. Studies in Rationality and Irrationality*. Cambridge: Cambridge University Press, str. 34.

⁴ Vidjeti: Poulantzas, N. (1978). *Politička vlast i društvene klase*. Beograd: Komunist.

⁵ Elster, J. (1984). *Ulysses and the Sirens. Studies in Rationality and Irrationality*. Cambridge: Cambridge University Press, str. 35.

neoliberalne agende privatnog vlasništva, firmi i rastućih profita« (str. 44). U svim se nabrojanim slučajevima eventualno može govoriti o nenamjeravanim posljedicama različitih djelovanja, ali nikako o posljedicama kao izvorima objašnjenja.

Političke se primjedbe odnose na problem autorovog sporadičnog podržavanja radikalizma: »Ne govorim da bi država trebala ukinuti stambeno tržište – *iako je ovo zasigurno otvoreno za raspravu* – ali ne bi trebala gurati prema ovakvom [neoliberalnom - op. J. P.] modelu stanovanja« (str. 147 – kurziv J. P.). Istim se etatističko-nacionalizacijskim diskursom predlaže i legalizacija skvotiranja, što je u potpunoj suprotnosti s ustavnim načelom nepovredivosti (privatnog) vlasništva. Konačno, korišten je zavjerenički diskurs u interpretaciji moći lobističkih skupina (str. 143).

Unatoč istaknutim nedostacima, ova knjiga ima gotovo prevratnički značaj. Prisustvo financijalizacije u stambenim istraživanjima najavljuje pojavu nove paradigme kojom će biti obilježena svaka buduća rasprava u stambenoj politici i stambenim studijama. Svaki segment stambenih sustava uključujući strukturu stambenih statusa, stambenu opskrbu te opću stambenu politiku bit će u budućnosti vezan uz financijski kapital i institucije, pa se pokazuje izlišnim proučavati navedene segmente bez njihove veze s financijalizacijom. Autorova ideološka pristranost pažljivom čitatelju ne bi trebala odvrćati pažnju od dragocjenih analitičkih detalja i mnoštva korisnih podataka koji su često nedostupni javnosti. Iz navedenih je razloga objavu ove knjige potrebno pozdraviti kao početnu točku novih istraživanja o budućnosti stanovanja u svjetlu financijalizacije.

Josip Pandžić

Poslijediplomski doktorski studij socijalne politike