

Katarzyna Suszyńska

Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Wydział Zarządzania, Katedra Inwestycji i Nieruchomości

katarzyna.suszynska@ue.poznan.pl

**INTERWENCJONIZM
NA RYNKU MIESZKANIOWYM –
ROZWAŻANIA NA TEMAT
TENDENCJI KOMERCJALIZACYJNYCH
BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO**

Streszczenie: Do niedawna interwencjonizm rządu i „niewidzialna ręka rynku” rozumiane były w kategorii antagonizmów, dzisiaj można je uznać za mechanizmy komplementarne. Państwo wspiera rozwój rynku mieszkań społecznych nie tylko poprzez własne programy mieszkaniowe, ale również poprzez promowanie i dotowanie mechanizmów rynkowych. Coraz popularniejszym rozwiązaniem wśród państw europejskich jest stosowanie komercyjnych zasobów mieszkaniowych i rynkowych mechanizmów do rozwiązywania problemów mieszkaniowych niezamożnych gospodarstw domowych. Komercjalizacja zadań publicznych nie oznacza jednak, że państwo może całkowicie wycofać się z regulowania mieszkalnictwa. W pracy omówiono czynniki legitymizujące interwencjonizm w sferę mieszkalnictwa, a także cele i skutki takich działań. Przedstawiono też nowe tendencje w zakresie regulowania rynku czynszowych mieszkań społecznych, a także scharakteryzowano kierunki rozwoju interwencji rządów na omawianym polu w przyszłości.

Słowa kluczowe: interwencjonizm, mieszkania społeczne, mieszkalnictwo.

Klasyfikacja JEL: R30, R38.

STATE INTERVENTION ON THE HOUSING MARKET – A FEW REMARKS ON THE COMMERCIALIZATION OF SOCIAL HOUSING

Abstract: Until recently, state intervention and the “invisible hand of the market” were perceived as antagonistic notions, yet today they appear to be acting as complementary mechanisms. Currently, most European governments support the development of the social housing market not only through own state-driven housing programs, but also by promoting and subsidizing market mechanisms. An increasingly popular solution among European countries is the use of commercial housing stock and market techniques to solve the housing problems of destitute households. The commercialization of public tasks within housing does not mean, however, that the state can withdraw completely from regulating it.

In the paper, factors which justify state intervention in the sphere of housing are explored, as well as the objectives and the consequences of such actions. The author also presents new trends in the market regulation of social housing, and discusses the shape of state intervention on the relevant area in the future.

Keywords: state intervention, social housing, housing.

Wstęp

Międzynarodowe studia porównawcze systemów mieszkaniowych wskazują, że ogólną tendencją na świecie jest ograniczanie administracyjnych mechanizmów regulacyjnych na rzecz rozwiązań rynkowych. Zmiany dokonują się głównie na czterech płaszczyznach: alokacji mieszkań społecznych, kontroli czynszów, ochrony praw lokatorów i zarządzania zasobami mieszkań społecznych. Przesunięcie systemów budownictwa społecznego w kierunku sektora komercyjnego podyktowane jest zwykle próbą zwiększenia efektywności ekonomicznej tych systemów, które w wielu krajach są niewydolne i nie zaspokajają w sposób kompleksowy potrzeb mieszkaniowych grup docelowych. Z drugiej strony istnieje ryzyko, że komercjalizacja publicznych domen doprowadzi do sytuacji, gdzie pierwotna idea mieszkalnictwa społecznego, tj. zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych niebędących w stanie nabyć bądź nająć mieszkania na wolnym rynku, zostanie wypaczona [Balchin 2013]. Coraz częściej społeczne mieszkania czynszowe dostarczane są na rynek przez profesjonalne przedsiębiorstwa działające na rynku komercyjnym, a spółki municypalne oddawane są w zarządzanie podmiotom prywatnym, od których gminy oczekują wygenerowania okre-

ślonych zysków. Próbując osiągnąć cele finansowe poprzez m.in. minimalizację zaległości czynszowych, przedsiębiorstwa te wymogły na gminach w wielu krajach zgodę na przeprowadzanie coraz bardziej restrykcyjnej selekcji lokatorów, np. żądając od potencjalnych najemców udokumentowania dochodów miesięcznych na poziomie trzykrotnego czynszu. Dochodzi do paradoksu – rodziny, które przez wiele lat starały się o przydział mieszkań na danym osiedlu mieszkań społecznych, by w końcu znaleźć się na początku listy oczekujących, po wprowadzeniu nowych zasad nie spełniają już kryteriów alokacyjnych.

Kolejną istotną zmianą, obok komercjalizacji zasobów mieszkań społecznych, jest ograniczanie ich produkcji i zawężanie grupy beneficjentów. W krajach, gdzie lokale te stanowią dużą część zasobów mieszkaniowych ogółem (jak kraje skandynawskie, Niemcy, Holandia, Francja), zasoby te nigdy nie były postrzegane wyłącznie jako remedium na złą sytuację mieszkaniową najbardziej potrzebujących. Przeciwnie – aby zapobiec segregacji, gettoizacji i rezydualizacji, osiedla mieszkań społecznych celowo zasiedlano gospodarstwami domowymi o zróżnicowanym statusie materialnym i społecznym, a także dążono do wprowadzenia modelu unitarnego¹ – tj. do zrównania atrakcyjności prywatnego i publicznego systemu mieszkań czynszowych. J. Hoekstra [2010, s. 7] poddał weryfikacji koncepcję Kemeny'ego, przeprowadzając badania empiryczne w sześciu państwach europejskich w celu zbadania zależności pomiędzy dwoma modelami rynku mieszkaniowego a wynikami finansowymi osiąganymi na takich rynkach² (tabela 1).

Należy zauważyć, że obecnie istnienie zintegrowanych systemów czynszowych jest zagrożone z powodu omówionych powyżej tendencji, a także szeroko zakrojonej reorganizacji modelu państwa opiekuńczego i zorientowania polityki mieszkaniowej krajów na wzrost i rozwój zasobów własnościowych. Coraz częściej na drodze do dalszego rozwoju społecznych czynszowych zasobów mieszkaniowych stają też regulacje unijne, które promują rozwiązania rynkowe [Lund 2011, s. 85]. Obserwowane zmiany sprawiają, że można mówić o tworzeniu się nowego paradygmatu budownictwa społecznego w Europie. Na tym etapie rozwoju systemów budownictwa społecznego rodzą się liczne

¹ J. Kemeny, bazując na analizie dywergencji, podzielił segmenty mieszkań czynszowych na systemy unitarne i dualne [Kemeny 1995]. Podział ten do dziś funkcjonuje jako rama konceptualna komparatystyki międzynarodowej w zakresie systemów mieszkaniowych. Za kryterium różnicowania autor przyjął rolę i udział publicznego budownictwa czynszowego w zasobach mieszkaniowych.

² Problematykę projekcji teorii dywergencji na badania empiryczne podjęli w ostatnich latach również W. Matznetter [2002] i M.A. Stamsø [2008].

Tabela 1. Unitarny vs dualny rynek czynszowy w interpretacji J. Hoekstry

Wyszczególnienie	Dualny system czynszowy	Zintegrowany rynek czynszowy*
Udział mieszkań własnościowych w zasobach ogółem	relatywnie duży	relatywnie mały
Standard mieszkaniowy	relatywnie duże różnice w standardzie mieszkaniowym pomiędzy zasobami mieszkań własnościowych a zasobami mieszkań społecznych	relatywnie małe różnice w standardzie mieszkaniowym pomiędzy zasobami mieszkań własnościowych a zasobami mieszkań społecznych
Poziom dochodów lokatorów	znaczna rezydualizacja sektora budownictwa społecznego	ograniczona rezydualizacja sektora budownictwa społecznego
Poziom czynszów (skorygowany o standard mieszkaniowy)	znaczne różnice pomiędzy czynszowym budownictwem prywatnym a budownictwem społecznym	niewielkie różnice pomiędzy czynszowym budownictwem prywatnym a budownictwem społecznym
Badane kraje	Wielka Brytania, Irlandia, Belgia	Holandia, Dania, Austria

* W późniejszych pracach Kemeny [Kemeny i in. 2005] zastępuje pojęcie „systemu unitarnego” pojęciem „zintegrowanego rynku czynszowego”. Pojęcia te są jednak bardzo zbliżone i w pracy autorka posługuje się nimi wymiennie.

Źródło: [Hoekstra, 2010, s. 90.].

pytania o przyszły kształt tych sektorów, a także o konieczność kontynuacji interwencjonizmu na poziomie rządowym czy municypalnym, w mieszkalnictwo dla osób niebędących w stanie samodzielnie zaspokoić swych potrzeb mieszkaniowych na wolnym rynku.

1. Legitymizacja interwencjonizmu w sferę mieszkalnictwa

Autorzy raportu Szwedzkiego Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej, Budownictwa i Planowania Boverket³ [Raport Boverket 2011, s. 9–12] do podstawowych przesłanek ingerencji państwa w sferę mieszkalnictwa zaliczają:

- 1) Kluczową rolę, jaką mieszkanie odgrywa dla każdego gospodarstwa domowego. W hierarchii potrzeb człowieka mieszkanie znajduje się wśród najbardziej podstawowych. Z racji swoich funkcji i znaczenia dla społeczeństwa, mieszkanie staje się czymś więcej niż towarem równym innym, usługą bądź przedmiotem inwestycji. Każdy człowiek dąży do zapewnienia

³ Centralny organ nadzoru budowlanego w Szwecji, podporządkowany Ministerstwu Polityki Społecznej, do kompetencji którego należą zadania z zakresu planowania, zarządzania gruntami i zasobami wodnymi, rozwoju urbanistycznego, budownictwa i mieszkalnictwa.

sobie schronienia, jednak muszą wystąpić warunki, które pozwolą mu to dążenie zrealizować. Zadaniem państwa jest stworzenie ram prawnych i instytucjonalnych rynku mieszkaniowego jako systemu.

- 2) Priorytety polityki społecznej (i w węższym ujęciu – rodzinnej). Obecnie wszystkie systemy polityki rodzinnej stoją wobec fundamentalnych wyzwań wynikających ze zmian demograficznych, a także socjoekonomicznych i politycznych wpływających na profil gospodarstwa domowego. Coraz pilniejszym problemem staje się zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych seniorów, a także zwiększanie dzietności rodzin – realizacja tych celów wiąże się niechybnie z koniecznością produkcji nowych mieszkań i przystosowaniem istniejących zasobów do potrzeb ewoluującego gospodarstwa domowego.
- 3) Konieczność zagwarantowania odpowiednich warunków sanitarnych w zasobach mieszkaniowych w celu wyeliminowania środowisk mieszkaniowych, które zagrażają życiu lub zdrowiu ludzi.
- 4) Jakość zasobów mieszkaniowych. Rolą każdego rządu jest dążenie do likwidacji luki mieszkaniowej, optymalizacji wykorzystania dostępnych powierzchni i ciągła poprawa standardu mieszkaniowego.
- 5) Sprawiedliwość społeczna. Mieszkanie to najdroższy produkt w koszyku większości konsumentów – koszt jego budowy lub zakupu stanowi zwyczajowo wielokrotność rocznych dochodów gospodarstw domowych. Zakup mieszkania jest często zwieńczeniem wieloletniego oszczędzania gospodarstwa domowego na ten cel, a także pozyskania pożyczek lub kredytów od banków czy z programów rządowych. Zadaniem państwa jest stanie na straży praw do nieruchomości mieszkaniowych, a także zapobieganie nieuczciwym praktykom związanym z ich obrotem i zarządzaniem.
- 6) Silna współzależność z rynkiem pracy. W strukturze zatrudnienia branża budownictwa mieszkaniowego zajmuje istotną pozycję. Stąd też państwo powinno dążyć do wyrównania koniunktury budowlanej w celu zapewnienia stabilności gospodarczej i równowagi na rynku pracy.
- 7) Zrównoważony rozwój i ochrona środowiska. Wysokie koszty energii mobilizują rządy do inwestowania w badania i rozwój budownictwa energooszczędnego oraz pasywnego.

Próbie uzasadnienia interwencji rządów w sferę mieszkalnictwa podjęło wielu autorów. Ch. Donner zaangażowanie państwa w sferę mieszkalnictwa tłumaczy stwierdzeniem, że tylko w ten sposób możliwe jest zapewnienie wszystkim gospodarstwom domowym odpowiedniego mieszkania po przystępnej cenie [Donner 2001, s. 29]. Cel ten można osiągnąć poprzez kontrolę trzech aspektów: dostępu do mieszkań, poziomu wydatków mieszkaniowych

oraz ściśle sprzężonej z nimi alokacji środków finansowych [Holmans, Scanlon i Whitehead 2002, s. 3].

Eksperci rynku mieszkaniowego są zgodni, że konieczność interwencji państwa w tę dziedzinę wynika ze strukturalnych problemów rynku jako niedoskonałego mechanizmu zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Rynek ten wymaga rozwiązania problemów związanych [Łaszek 2004, s. 49]:

- ze sztywną podażą, która uniemożliwia szybką reakcję rynku na wzrost popytu na mieszkania,
- z małą płynnością mieszkania ze względu na cenność dobra oraz lokalny charakter rynku mieszkaniowego,
- z nierównym dostępem do mieszkań dla gospodarstw domowych o różnym statusie finansowym – słabsze ekonomicznie grupy społeczne nie są w stanie zrealizować swoich potrzeb mieszkaniowych samodzielnie na otwartym rynku,
- z niestabilnością spowodowaną negatywnym wpływem procesów zachodzących w otoczeniu danego rynku.

Charakterystyczne dla rynku mieszkaniowego jest to, że słabsze jednostki są na nim dyskryminowane. Bez pomocy ze strony państwa nie jest możliwe zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli.

2. Skutki i cele interwencjonizmu

Ingerencja państwa w sferę mieszkalnictwa powinna prowadzić do optymalizacji w kwestiach: dostępu do mieszkań, wydatków gospodarstw domowych na cele mieszkaniowe oraz alokacji środków finansowych. Aby zwiększyć dostęp do mieszkań, rządy najczęściej podejmują kroki w kierunku pobudzania produkcji nowych mieszkań. Poprzez instrumenty polityki mieszkaniowej, jak np. rządowe dopłaty do odsetek od kredytów mieszkaniowych, całkowite koszty budowy ulegają zmniejszeniu, a w konsekwencji produkcja mieszkaniowa zwiększa się. Ulgi czy zwolnienia z podatku, a także subwencje i dotacje do sektora, determinują strukturę produkcji nowych jednostek, wpływając tym samym na wielkość rynku mieszkań czynszowych. Kolejnym bodźcem determinującym rozmiar i kierunki rozwoju tego rynku są regulacje rynku mieszkań czynszowych (np. poprzez zamrożenie stawek czynszu lub ustalenie limitu wzrostu czynszów za dany okres rządu ryzykują znaczne obniżenie aktywności inwestorów na rynku mieszkań na wynajem).

Kolejnym celem interwencji rządu jest ustalenie pożądanego poziomu wydatków na cele mieszkaniowe poprzez oddziaływanie na rozwój czynszów

i cen mieszkań. Na gruncie teorii zarówno cena mieszkania, jak i czynsz determinowane są przez stronę podażową (głównie poprzez koszty budowy) oraz popytową (wydatki mieszkaniowe, łącznie z kosztem nabycia lokalu). Jako że instrumenty polityki mieszkaniowej mają bezpośredni wpływ na poziom wspomnianych kosztów, interwencja rządowa przekłada się bezpośrednio na poziom cen mieszkań i czynszów. Podniesienie podatku od nieruchomości zwiększa wydatki mieszkaniowe, w efekcie prowadzi do uszczuplenia budżetów gospodarstw domowych, czego rezultatem może być spadek cen domów [Enström i Turner 2001].

Trzecim celem interwencji państwa w sferę mieszkalnictwa jest właściwa alokacja środków finansowych przeznaczonych na poprawę sytuacji mieszkaniowej niezamożnych gospodarstw domowych. Według B. Turnera, najbardziej efektywną strategią jest metoda „precyzyjnego uderzenia” (szw. *precisionsbombning*), czyli skierowania pomocy finansowej do gospodarstw domowych, które najbardziej jej potrzebują bądź które są marginalizowane lub wykluczone z zasięgu obecnej polityki mieszkaniowej [Turner 2001].

Interwencjonizm państwa można uznać za zasadny przede wszystkim wtedy, kiedy prowadzi do zwiększenia efektywności ekonomicznej, wyrównania różnic społecznych bądź minimalizacji ich skutków [Haffner i Boelhouwer 2006]. Jednak warunkiem osiągnięcia optymalnego poziomu efektywności ekonomicznej jest równoczesne wystąpienie czterech czynników: pełnej informacji, doskonałej konkurencji, w pełni rozwiniętego rynku oraz całkowicie stabilnej koniunktury [Barr 1998]. Jako że rynek mieszkaniowy daleki jest od spełnienia powyższych warunków, rząd zmuszony jest do wspierania jego mechanizmów poprzez adaptację regulacji prawnych, organizacyjnych i instytucjonalnych.

Interwencję państwa w sferę mieszkalnictwa można, w zależności od kryterium zasięgu, podzielić na wąską (selektywną) oraz szeroką (ogólną). Im jest węższa, tym precyzyjniej sformułowana jest kategoria jej beneficjentów. Różne mogą też być grupy docelowe programów rządowych: określone jednostki, gospodarstwa domowe, regiony bądź mieszkańcy wybranych zasobów mieszkaniowych. We wszystkich krajach rozwiniętych obserwuje się tendencję do zawężania i ściślejszego ukierunkowywania interwencji rządowej, co prowadzi nie tylko do zmniejszenia kosztów pomocy, ale również do zwiększenia jej efektywności.

Jedną z najskuteczniejszych strategii wspierania mieszkalnictwa jest wspieranie obniżania kosztów finansowania inwestycji mieszkaniowych, przy równoczesnej stymulacji wzrostu dochodów gospodarstw domowych. Wzrost dochodów przekłada się na większą dostępność produktów rynkowych.

A Holmans twierdzi nawet, że całkowite przekierowanie wsparcia finansowego z zasobów mieszkaniowych na obywateli prowadzi do optymalizacji efektywności interwencjonizmu, jako że regulacja popytu na rynku nieruchomości mieszkaniowych daje lepsze efekty niż regulacja podaży [Holmans, Scanlon i Whitehead 2002].

Zakończenie

Zadaniem polityki mieszkaniowej jest dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wszystkich obywateli, przy czym realizację tego celu warunkują sytuacja ekonomiczna gospodarki, wolumen i stan techniczny istniejących zasobów mieszkaniowych oraz ramy prawne i instytucjonalne systemu gospodarki mieszkaniowej. Chociaż sektory mieszkań społecznych w UE przechodzą szeroko zakrojoną transformację, są nadal w znacznym stopniu regulowane przez państwo. Zdaniem P. Kinga, wytlumaczeniem tego zjawiska jest to, że immanentną cechą interwencjonizmu rządowego w sferę mieszkalnictwa jest ułomność i nieefektywność [King 2009].

Nie oznacza to jednak, że interwencja rządu na polu mieszkalnictwa ma taki sam zakres i charakter jak przed laty. Stosunkowo nowym, ale coraz popularniejszym wśród rządów państw rozwiązaniem jest stosowanie rynkowych lub komercyjnych metod i mechanizmów do rozwiązywania kwestii mieszkaniowych. Do niedawna interwencjonizm rządu i „niewidzialna ręka rynku” rozumiane były w kategorii antagonizmów, dzisiaj są to mechanizmy komplementarne. Przykładem mogą być innowacyjne metody alokacji mieszkań społecznych, bazujące na rynkowym mechanizmie dopasowywania mieszkania do potrzeb indywidualnego najemcy⁴. Innym przykładem może być wykorzystywanie zasobów mieszkań czynszowych prywatnych do realizacji zadań publicznych. W Belgii i Luksemburgu na rynkach mieszkań społecznych funkcjonują agencje, które pośredniczą w zawieraniu umów najmu pomiędzy prywatnymi właścicielami mieszkań a średnio zamożnymi lub

⁴ Ogłoszenia o niewynajętych lokalach społecznych zamieszczane są w prasie lokalnej lub/i na dedykowanych forach internetowych dla osób zarejestrowanych na listach osób oczekujących na przydział mieszkania społecznego. Kandydaci po zapoznaniu się ze specyfikacją danego lokalu mogą aplikować o jego najem. Jeżeli aplikuje więcej niż jeden kandydat, najemca wyłaniany jest na podstawie ostatecznego kryterium, ustalonego dla konkretnej nieruchomości. W ten sposób organizacje mieszkaniowe maksymalizują prawdopodobieństwo właściwego dopasowania lokalu do potrzeb rodziny oraz gwarantują zainteresowanym (przynajmniej częściowo) uwzględnienie ich preferencji mieszkaniowych.

uboższymi klientami. Plany utworzenia podobnych instytucji powstały już we Włoszech, Hiszpanii i na Węgrzech [Pittini i in. 2015]. Prywatni deweloperzy w Szwecji, otrzymując pozwolenie na realizację osiedli mieszkaniowych, często otrzymują warunek przeznaczenia części nowych zasobów na wynajem po obniżonych stawkach czynszu lub dla konkretnych grup [Suszyńska 2014]. Niektóre kraje (np. Włochy) oferują ulgi podatkowe prywatnym właścicielom oferującym niskie stawki czynszu najmu w swoich lokalach, w innych na właścicieli domów niezamieszkałych nakłada się wyższe podatki (np. w Portugalii, Brukseli, w niektórych regionach Hiszpanii).

Jakkolwiek nieefektywne byłyby systemy mieszkań w sektorze publicznym, trudno polemizować z tezą, że nie wszystkie gospodarstwa domowe są w stanie zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe na wolnym rynku. Zdaniem autorki, rozważania na temat interwencjonizmu rządowego w sferę mieszkalnictwa nie powinny koncentrować się na zasadności zjawiska, ale raczej na formie i zakresie zjawiska w zmieniającym się otoczeniu, a także na jak najlepszym dopasowaniu oferty mieszkań społecznych do realiów lokalnego rynku komercyjnego.

Bibliografia

- Balchin, P. (ed.), 2013, *Housing Policy in Europe*, Routledge, London.
- Barr, N., (ed.), 1998, *The Economics of the Welfare State*, 3rd ed., Oxford University Press, London.
- Donner, Ch., 2000, *Housing Policies in the European Union. Theory and Practice*, Austrian Federal Ministry of Economic Affairs and Labour, Wiena.
- Enström, C., Turner, B., 2001, *Bostadsbidrag & prisbildning – en kunskapsöversikt*, w: *SOU 2001:24 Ur fattigdomsfällan, slutbetänkande av Familjeutredningen*, Sztokholm.
- Haffner, M.E.A., Boelhouwer, P.J., 2006, *Housing Allowances and Economic Efficiency*, *International Journal of Urban and Regional Research*, vol. 30, iss. 4, s. 944–959.
- Hoekstra, J.S.C.M., 2010, *Divergence in European Welfare and Housing Systems*, Delft University of Technology, Delft.
- Holmans, A., Scanlon, K., Whitehead, C., 2002, *Fiscal Incentives for Affordable Housing*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research, Cambridge.
- Kemeny, J., 1995, *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London.
- King, P., 2009, *Understanding Housing Finance: Meeting Needs and Making Choices*, Routledge, New York.
- Lund, B., 2011, *Understanding Housing Policy*, Policy Press, Bristol.

- Łaszek, J., 2004, *Sektor nieruchomości mieszkaniowych w Polsce. Stan i perspektywy rozwoju*, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa.
- Matznetter, W., 2002, *Social Housing Policy in a Conservative Welfare State: Austria as an Example*, *Urban Studies*, vol. 39, iss. 2.
- Pittini, A., Ghekiere, L., Dijol, J., Kiss, I., 2015, *The State of Housing in the EU*, Housing Europe, Brussels.
- Raport Boverket, 2011, *De allmännyttiga bostadsföretagens utveckling och roll på bostadsmarknaden*, Regeringsuppdrag, Karlskrona.
- Stamsø, M.A., 2008, *Housing and the Welfare State in Norway*, *Scandinavian Political Studies*, vol. 32, no. 2, s. 195–220.
- Suszyńska, K., 2014, *Doświadczenia społeczno-budownictwa mieszkaniowego w Szwecji i możliwości ich wykorzystania w polskiej praktyce*, rozprawa doktorska, Katedra Inwestycji i Nieruchomości, Uniwersytet Ekonomiczny w Poznaniu, Poznań.
- Turner, B., 2001, *Bostadspolitik och samhällsekonomi*, w: Lindbom, A. (red.), *Den nya bostadspolitiken*, Borea, Umeå.
- Ustawa z dnia 27 lipca 2005 r. Prawo o szkolnictwie wyższym, Dz.U. nr 164, poz. 1365.