

Tomasz Rzychoń, University of Economics and Humanities (Bielsko-Biała, Poland)  

**PRIVATE RENTED SECTOR OF REAL ESTATE IN POLAND:
PERSPECTIVES FOR GROWTH ON BACKGROUND
OF EUROPEAN UNION**

Abstract: *The article contains literature and statistical overview of conditions and trends in private rented sector of real estate in Poland and in Europe. Based on the collected observations and data the author formulates barriers and opportunities as well as perspectives for growth of the private rented sector in Poland in next 5-10 years.*

Keywords: *renting, private renting, real estate, real estate management, housing loan, housing subsidies*

Tomasz Rzychoń, Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Humanistyczna (Bielsko-Biała, Polska)  

SEKTOR WYNAJMU PRYWATNEGO NIERUCHOMOŚCI W POLSCE: PERSPEKTYWY WZROSTU NA TLE UNII EUROPEJSKIEJ

Streszczenie: *Artykuł zawiera przegląd literaturowy i danych statystycznych w zakresie uwarunkowań i tendencji na rynku wynajmu prywatnego nieruchomości w Polsce i w Europie. W oparciu o zgromadzone obserwacje i dane ilościowe autor formułuje bariery i szanse oraz perspektywy rozwoju wynajmu prywatnego w Polsce na przestrzeni następnych 5-10 lat.*

Słowa kluczowe: *wynajem, wynajem prywatny, nieruchomości, zarządzanie nieruchomościami, kredyt mieszkaniowy, dotacje mieszkaniowe*

Wprowadzenie

W drugiej dekadzie XXI wieku aktualny pozostaje dylemat związany z wyborem polityki mieszkaniowej na poziomie tak całej Unii Europejskiej, jak i jej poszczególnych państw członkowskich. Zarówno wynajem na zasadach względnie wolnorynkowych jak i socjalne programy udostępniania lokali mieszkalnych dla grup narażonych na marginalizację są obciążone kosztami społecznymi, a ich długookresowe oddziaływanie na gospodarkę i jakość życia społeczeństwa jako takiego pozostają w sferze domysłów bądź niezweryfikowanych hipotez. Kierunek ewolucji przepisów prawa regulujących udostępnianie lokali mieszkalnych również nie jest oczywisty pod względem wpływu na powszechność i koszty wykorzystania wynajmu jako wiodącej konstrukcji formalno-prawnej udostępniania lokali na rzecz ogółu społeczeństwa. Niniejszy artykuł zawiera przegląd literaturowy rzucający nowe światło na wskazany problem.

Wynajem prywatny: definicja

Wynajem prywatny czy najem prywatny w Polsce jest potocznie i w ujęciu podatkowym definiowany jako wynajmowanie nieruchomości mieszkalnych lub

niemieszkalnych przez osobę fizyczną nie w ramach działalności gospodarczej¹. W piśmiennictwie zagranicznym *private renting* ma znaczenie szersze. *Private renting* jest tu rozumiany jako działalność tworząca sektor wynajmu prywatnego (ang. *private rented sector* – PRS). Tak definiowany sektor PRS obejmuje wynajem lokali mieszkalnych udostępnianych poza interwencjonizmem państwowym odpowiadającym na potrzeby mieszkaniowe ludności². Zatem w ujęciu międzynarodowym wynajem prywatny to wynajem nieruchomości mieszkalnych w celach komercyjnych bez udziału środków czy dotacji publicznych, w szczególności poza publicznymi programami wsparcia budownictwa mieszkaniowego. W piśmiennictwie zagranicznym monitorowany i analizowany jest wpływ *private renting* na dobrobyt społeczny i wnioski z tych analiz są postulatami dla prawodawców w zakresie tworzenia bądź niwelowania bodźców podatkowych skłaniających podmioty niepubliczne do prowadzenia takiego wynajmu. Raport „Regulation for Private renting” z grudnia 2021 roku opracowany dla rynku brytyjskiego pokazuje, że wśród 4,4 miliona gospodarstw domowych udostępnianych konsumentom w ramach *private renting* w 23 procentach stosunków najmu warunki lokalowe badacze uznali za urągające godności najemców czy lokatorów, przy czym wśród najemców uzyskujących publiczne dopłaty mające poprawić ich warunki mieszkaniowe odsetek ten był wyższy i wynosił 29 procent. Wynik ten odnotowano pomimo, że w latach 2020 i 2021 Wielka Brytania przeznaczyła na tego rodzaju dofinansowania 9,1 miliarda funtów. Jednym z wniosków autorów raportu jest, że publiczne dopłaty dla najemców mające podnieść standardy życia najuboższych powodują, że przedstawiciele w grupach docelowych pomocy nie zmniejszają ale zwiększają wydatki na koszty lokalowe jako procent ich dochodów rozporządzalnych i, co więcej, udział najemców w grupie najuboższych na rynku wynajmu lokali mieszkalnych także rośnie. Wielka Brytania jest przykładem rynku, na którym od lat osiemdziesiątych 20. wieku zwiększał się udział *private renting* w sektorze mieszkaniowym wskutek trendu deregulacji wynajmu w związku z systemowym zwiększaniem dostępności kredytów hipotecznych. W ramach takiej polityki mieszkaniowej Wielka Brytania stwarzała także zachęty podatkowe dla właścicieli

1 Takie rozumienie wynajmu prywatnego wynika z analizy treści artykułów krajowych o charakterze porad prawnych i podatkowych, w popularnych serwisach internetowych takich, jak ksiegowosc.infor.pl, poradnikprzedsiębiorcy.pl czy pit.pl.

2 Analiza różnych definicji pojęcia *private renting* przedstawiona w atykułe *Private renting* w raporcie pt “Shaping Futures: Changing the Housing Story Final report” z marca 2019.

zarządzających nieruchomościami w ramach *private renting*, a także wdrażała uproszczenia i ułatwienia w sprawozdawczości podatkowej *private renting* po stronie właścicieli³.

Rynek wynajmu prywatnego w Polsce na tle Europy: przegląd literatury i aktualnych raportów

W latach 2009-2011 w Europie odsetek lokali mieszkalnych udostępnianych w ramach *private renting* wynosił około 20%, jednak ze znaczącymi odchyleniami od średniej. W Niemczech i Szwajcarii udział ten był skrajnie wysoki (odpowiednio: 49% i 47%), a w niektórych krajach Europy Wschodniej było to od 2 do 11 procent. Generalnie, według autorów raportu „The private rented (...)”⁴ odsetek ten w Europie nie rósł w pierwszej dekadzie 21. wieku. Pomimo silnego zróżnicowania form i skali *private renting* w Europie widoczny jest trend deregulacji *private renting* w większości państw tzw. starej Unii, gdzie ustawodawcy w szczególności nie ograniczają praw właścicieli w zakresie wysokości stawek czynszów. Interwencjonizm państw w Europie ogranicza się do działań bardziej subtelnych i celowanych, jak próby zapewnienia godziwych standardów jakości wynajmowanych lokali czy penalizowanie właścicieli naginających przepisy. Jak stwierdzają autorzy raportu „The private rented (...)”, brak jest na poziomie Unii Europejskiej konsensusu w kwestii tego, czy *private renting* należy ograniczać prawnie czy wręcz przeciwnie – deregulować. Jednocześnie w państwach, które słabo lub umiarkowanie regulują *private renting* w aspekcie wyrównywania szans grup najuboższych, sektor PRS rośnie w ujęciu procentowym jako odsetek rynku wynajmu ogółem⁵.

W ocenie Anny Piętki, autorki raportu „Prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce – perspektywy i wyzwania”) z 2023 roku, w Polsce prognozuje się dalszy wzrost ilościowy lokali mieszkalnych udostępnianych w ramach *private renting* pomimo silnej preferencji własności w relacji do preferencji najmu przez lokatorów, przy czym nie

3 Christine Whitehead, Sanna Markkanen, Sarah Monk, Kathleen Scanlon, Connie Tang, *The private rented sector in the new century – a comparative approach*.

4 Christine Whitehead, Sanna Markkanen, Sarah Monk, Kathleen Scanlon, Connie Tang, *The private rented sector in the new century – a comparative approach*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London, dostęp w dniu 9.05.2024 r. pod adresem: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Archive/HEIF-4-2010-11-Series/private-renting-learning-the-lessons-from-other-countries.pdf>.

5 Steve Rolfe, Jennifer Hoolahan, Tom Simcock i inni, „The role of private landlords in making a rented house a home The role of private landlords in making a rented house a home”. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2019882>.

przewiduje się znaczącego wzrostu udziału w sektorze PRS właścicieli instytucjonalnych, tj. innych niż osoby fizyczne.

Polska w latach 2020-2023 wprowadziła bodziec fiskalny utrudniający koncentrację lokali mieszkalnych w rękach stosunkowo nielicznej grupy osób fizycznych: podatek od czynności cywilnoprawnych według podwyższonej 6-procentowej stawki obowiązującej od sierpnia 2023 roku w przypadku zakupu drugiego i kolejnego mieszkania na rynku wtórnym, z jednoczesnym zwolnieniem z PCC osoby nabywającej na rynku wtórnym jej pierwsze mieszkanie. Jednocześnie w Polsce utrzymany został bodziec fiskalny zniechęcający do spekulowania na lokalach mieszkalnych czy też do szybkiego ich sprzedawania na rynku wtórnym: w przypadku sprzedaży lokalu przed upływem pięciu lat po jego zakupie sprzedający jest zobowiązany do zapłaty podatku od wzbogacenia naliczanego jako 20 procent różnicy pomiędzy ceną sprzedaży i ceną nabycia. Jednocześnie Polska nie stwarza bodźców zniechęcających do prowadzenia wynajmu, w szczególności pozwala na to, by osoby fizyczne realizowały wynajem w oparciu o ryczałt, uproszczoną formę opodatkowania niewymagającą niemal żadnych czynności formalnych ze strony wynajmującego. Ryczałt w Polsce to opodatkowanie wpływów pieniężnych bez odliczania kosztów uzyskania przychodu czy odpisów amortyzacyjnych z progresywną stawką podatku, tj. 8,5% od kwoty faktycznych wpływów do 100 000 zł wpływów rocznie, gdzie nadwyżka wpływów przekraczająca 100 000 zł w ciągu roku kalendarzowego jest opodatkowana stawką 12,5%. W ryczałcie nie jest konieczne, aby wynajmujący składał organom podatkowym jakiegokolwiek formularze czy dokumenty sprawozdawcze w ciągu roku. Samo dokonanie wpłaty do organu podatkowego z zaznaczeniem formularza podatkowego PPE jest uznawane za deklarację wyboru formy opodatkowania na przykład wynajmu prywatnego. Po zakończonym roku obrotowym wynajmujący jest zobowiązany złożyć do organu podatkowego sprawozdanie roczne PIT-36 z wykazaną w nim kwotą wpływów, którą zdecydował się opodatkować w formie ryczałtu⁶. Obszarem wątpliwości w polskim prawodawstwie było do 2021 roku to, czy istnieje próg wyznaczony przez ilość lokali wynajmowanych przez jednego właściciela, osobę fizyczną, powyżej której osoba ta powinna prowadzić wynajem w ramach działalności gospodarczej, a więc płacąc składki ubezpieczenia zdrowotnego i inne dotyczące ubezpieczeń społecznych. Dylemat ten uznaje się za rozstrzygnięty z dniem 24 maja 2021 roku na mocy Uchwały Siedmiu Sędziów Naczelnego Sądu Administracyjnego (NSA), która stanowi, że to sam podatnik wedle

6 T. Rzychoń i inni, *Zarządzanie wynajmem garaży w świecie cyfrowym*, 2023, s. 18-24.

swojego uznania decyduje, czy traktuje swoje lokale na wynajem jak prywatną lokatę kapitału czy jak działalność gospodarczą. Uchwała Siedmiu Sędziów pozwala na prowadzenie przez osobę fizyczną bez działalności gospodarczej wynajmu dowolnej ilości lokali dowolnego typu, o ile osoba ta nie podejmuje czynności zmierzających do wyraźnego wyodrębnienia przedsiębiorstwa przez stworzenie zorganizowanego zespołu składników materialnych i niematerialnych mających służyć tej działalności, nie buduje struktury organizacyjnej do zarządzania tą wydzieloną częścią majątku i nie wypracowuje strategii rozwoju tej działalności. Tym samym to sam podatnik decyduje, czy wiąże swoje aktywa z wykonywaniem działalności gospodarczej czy nie. Nie jest bowiem uznawany za działalność gospodarczą sam wynajem nieruchomości jako taki i na podstawie samej wielkości osiąganego przychodu czy ilości wynajmowanych nieruchomości nie można na mocy polskiego prawodawstwa wnioskować na temat tego, czy najem jest lub powinien być prowadzony w ramach działalności gospodarczej⁷.

Preferencje konsumentów w Polsce: najem a zakup mieszkania

Sposób zorganizowania rynku nieruchomości, zwłaszcza mieszkalnych, w Polsce zależeć będzie w nadchodzących latach od preferencji konsumentów dotyczących ich skłonności do korzystania z najmu jako trwałej czy długookresowej opcji mieszkaniowej. Należy spodziewać się, że stopień tej preferencji będzie wpływać na kurs państwa w kierunku ewentualnego zwiększania dostępności kredytów mieszkaniowych i dotacji publicznych na cele mieszkaniowe⁸. Jednym z źródeł najbardziej aktualnych jest sondaż United Surveys wykonany w dniach 19-20 kwietnia 2024 roku na ogólnopolskiej próbie 1000. pełnoletnich Polaków metodą telefoniczną i kwestionariuszy online⁹. W sondażu 45% ankietowanych zadeklarowało poparcie inwestycji w rozwój mieszkań na tani wynajem, a 29% poparło dopłaty do rat kredytów mieszkaniowych. Ten szeroko komentowany w krajowych mediach sondaż pokazuje, że regulator rynku mieszkaniowego powinien rozważyć niekorzystne społecznie skutki stosowania dotacji publicznych do budowy nowych nieruchomości mieszkalnych, takie jak wzrost cen mieszkań powodowany przez tani kredyt z dopłatami państwowymi czy uciążliwość systemu redystrybucji środków publicznych na cele

⁷ Tamże, s 18-21

⁸ Anna Piętka, *Prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce – perspektywy i wyzwania*, 2023. <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.28>

⁹ Sondaż przeprowadzony metodą telefonicznych wywiadów kwestionariuszowych wspomaganych komputerowo (CATI) oraz z wykorzystaniem kwestionariuszy udostępnianych za pomocą Internetu (CAWI), źródło: serwis internetowy Polskiej Agencji Prasowej S.A. (pap.pl).

mieszkaniowe dla beneficjentów wsparcia, np. wysoki poziom złożoności instrumentów i dokumentów z nimi związanych oraz wynikający z tego ograniczony poziom rozumienia funkcjonowania mechanizmów wsparcia zwłaszcza w gronie najbardziej potrzebujących czy długi czas procedury prowadzącej do wydania decyzji o udzieleniu wsparcia.

Według rządowego raportu „Stan mieszkalnictwa w Polsce” opublikowanego przez Ministerstwo Rozwoju, w 2020 roku udział osób młodych w wieku 25-34 lata mieszkających wspólnie z rodzicami wyniósł 45,1% na tle średniej dla Unii Europejskiej równej 28,6%. Jednocześnie 84% Polaków zamieszkiwało mieszkania własnościowe, a pozostałe 16% lokale wynajmowane, co jest wielkością podobną jak w innych państwach Europy Środkowo-Wschodniej, jednak zdecydowanie niższą niż w państwach Europy Zachodniej, jak prezentuje wykres poniżej. Dane na wykresie wskazują, że w państwach Europy Zachodniej znacząco większy odsetek mieszkańców niż w Polsce żyje w mieszkaniach wynajmowanych i jednocześnie w Polsce znacząco większy odsetek ludzi młodych mieszka z rodzicami. Jeśli założyć, że jakość życia i wzorce kulturowe w Polsce stopniowo zrównują się z tymi w Europie Zachodniej, można wyciągnąć wniosek, że znacząca część ludzi młodych w Polsce będzie przenosić się z mieszkań z rodzinami wielopokoleniowymi do mieszkań wynajmowanych.

Jak pokazuje rządowy raport „Stan mieszkalnictwa w Polsce” z 2020 roku, niezmiennie w kulturze ludzi młodych w Polsce kupno własnego mieszkania jest kojarzone z podjęciem życiowej decyzji o stabilizacji w docelowej lokalizacji: w badanym okresie w 2019 roku najliczniejszą grupę (35%) wśród kupujących mieszkania stanowiły osoby w wieku 30-40 lat, w tym ponad połowę reprezentowali pracownicy etatowi (53%) z ustabilizowaną sytuacją życiową. Jednocześnie największą barierą w decyzji o zakupie własnego mieszkania było obciążenie psychiczne związane z koniecznością zaciągnięcia wysokiego kredytu (ten problem wskazało 84% respondentów) i wysokie ceny mieszkań oraz ryzyko wzrostu stóp procentowych (problem wskazany przez 80% respondentów)¹⁰.

Wśród czynników wpływających na decyzje zakupowe na rynku nieruchomości w Polsce konieczne jest uwzględnienie wzrostu cen i wzrostu kosztu pieniądza. Zwłaszcza od 2017 roku w Polsce ma miejsce gwałtowny wzrost cen mieszkań. Jak wynika z „Raportu o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r.” opublikowanego w 2023 roku przez Narodowy Bank Polski, w 6. największych

¹⁰ Źródło: opracowanie własne na podstawie: (1) „Raport: stan mieszkalnictwa w Polsce”, Ministerstwo Rozwoju, 2020 r. oparty na danych Eurostatu oraz (2) Anna Piętka, *Prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce – perspektywy i wyzwania*, „Studia BAS” 4(76) 2023, studiabas.sejm.gov.pl.

miastach w Polsce średnie ceny za metr kwadratowy mieszkań wzrosły w latach 2017-2022 łącznie o około 75% na rynku pierwotnym i około 84% na rynku wtórnym. W tym samym okresie stopa referencyjna NBP wzrosła z 1,50% w grudniu 2017 roku do 6,75% w grudniu 2022 roku. Obydwie te tendencje występujące łącznie podniosły znacząco poprzeczkę dla osób młodych rozważających decyzję o zakupie własnego mieszkania.

Wskazane tendencje zachodzą na tle postępującej w Europie koncentracji aktywów w rękach ludności należącej do klasy średniej mieszczącej się zdaniem ekonomisty Thomasa Piketty pomiędzy uboższą połową społeczeństwa i najbogatszym decylem społeczeństwa, tj. w przedziale pomiędzy dolnymi 50 procentami i górnymi 10 procentami ludności sklasyfikowanej pod względem wartości majątku. Biorąc pod uwagę strukturę majątkową ludności w 2020 roku we Francji, którą Thomas Piketty uważnie zdiagnozował i przeanalizował, dla 20-30 procent reprezentujących najuboższą część mieszkańców Francji:

samo pojęcie własności jest cokolwiek abstrakcyjne: niektórzy posiadają wyłącznie długi, podczas gdy inni mają w najlepszym wypadku kilka tysięcy euro (na przykład równowartość jednej lub dwóch pensji) w gotówce na koncie lub rachunku oszczędnościowym. Gdy idziemy dalej, sumy stopniowo się zwiększają, ale pozostają bardzo skromne: średni majątek posiadany przez mieszkańców należących do najbiedniejszych 50% to zaledwie 20 tysięcy euro (około jedna dziesiąta średniego majątku całej populacji oraz jedna dwudziesta – czyli 5% – majątku ogółem). (...) Jeżeli przyjrzymy się osobom z grupy następnych 40%, to znacząco sytuujemy się pomiędzy najuboższymi 50% a najbogatszymi 10%, o majątkach rozkładających się w przybliżeniu między 100 tysięcy euro a 400 tysięcy euro, stwierdzimy, że posiadają one głównie mieszkania i domy¹¹.

Zdaniem Thomasa Piketty, koncentracja własności w Europie w rękach tak rozumianej klasy średniej postępuje od lat dwudziestych XX wieku i gwałtownie przyspieszyła w drugiej połowie ubiegłego stulecia. Niewiele wskazuje na odwrócenie tej tendencji na przykład przez wprowadzenie w niedalekiej przyszłości zdecydowanych instrumentów fiskalnych, które miałyby doprowadzić do redystrybucji dochodów od ludności już posiadającej znaczący kapitał w tym akumulującej własność większości nieruchomości do uboższej połowy mieszkańców Europy.

11 Thomas Piketty, *Krótką historia równości*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej, 2023, s. 48.

Podsumowanie

W najzamożniejszych państwach Europy Zachodniej ludność w niemal 50 procentach żyje w lokalach wynajmowanych bez dopłat z środków publicznych, co można uznać za poziom docelowy dla Polski w długim okresie w relacji do stanu obecnego na poziomie 16 procent. Wobec braku jednoznacznych danych mogących wskazywać na istotne korzyści społeczne netto interwencjonizmu państwowego zmierzającego do lepszego zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych uboższej połowy ludności, większość państw w Europie, w tym Polska, nie ogranicza sektora wynajmu prywatnego (PRS od *private rented sector*) i nie stwarza silnych restrykcji fiskalnych czy proceduralnych wymierzonych we właścicieli, którzy wynajmują nieruchomości w sposób zgodny z prawem i bez łamania zasad etyki społecznej. Jednocześnie Polska podejmuje próbę zniechęcania do koncentracji wielu lokali mieszkalnych w ręku jednego właściciela prywatnego. Konsumenci w Polsce w 2024 roku, to jest po kilkuletnim okresie 80-procentowego wzrostu cen nieruchomości i znaczącego wzrostu kosztu kredytu, w sposób zdecydowany preferują mieszkanie w lokalu wynajmowanym w relacji do korzystania z dopłat publicznych do kosztów kredytów mieszkaniowych w wariacie zakupu własnego lokalu. Ta preferencja konsumentów wpisuje się w ogólny trend panujący w Europie od lat dwudziestych 20. wieku polegający na stopniowej koncentracji majątków w rękach klasy średniej definiowanej jako ludność usytuowana pomiędzy uboższą połową społeczeństwa i jego najbogatszym decylem, tj. w przedziale pomiędzy 50% i 10% ludności sklasyfikowanej pod względem wartości majątku. Brak jest w Europie widoków na odwrócenie w najbliższych kilku czy kilkunastu latach trendu dalszego rozwarstwiania się społeczeństwa pod względem majątkowym, w szczególności do zaprzestania podnoszenia poziomu poprzeczki finansowej dla osób młodych rozważających zakup własnego mieszkania w miejsce powszechnie dostępnego wynajmu.

Bibliografia:

1. Gibb, K., Pawson H., Hulchanski D., *Private Renting*, artykuł opublikowany w raporcie pt "Shaping Futures: Changing the Housing Story Final report" w marcu 2019 r., a także udostępniony w serwisie researchgate.net, dostęp w dniu 9.05.2024 pod adresem: https://www.researchgate.net/publication/333659467_Chapter_Seven_Private_Renting.

2. Piętka, A. (2023) *Prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce – perspektywy i wyzwania*, „Studia BAS”, 4(76), studiabas.sejm.gov.pl. <https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.28>.
3. Piketty, T. (2023). *Krótką historia równości*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej.
4. Piketty, T. (2023) *Kapitał w XXI wieku*, Wydawnictwo Krytyki Politycznej.
5. „Raport: stan mieszkalnictwa w Polsce” (2020), Ministerstwo Rozwoju.
6. Raport o sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w 2022 r., (2023) Departament Stabilności Finansowej, Narodowy Bank Polski, Warszawa, serwis internetowy NBP (nbp.pl).
7. “Regulation of private renting”, raport opracowany dla brytyjskiego Department for Levelling Up, Housing & Communities, 10 grudnia 2021 r., dostęp w dniu 9.05.2024 r. w serwisie internetowym brytyjskiego National Audit Office, pod adresem: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.nao.org.uk/wp-content/uploads/2021/09/Regulation-of-private-renting-Summary.pdf>.
8. Rolfe, S., Hoolachan J., Simcock T., i inni. (2022) *The role of private landlords in making a rented house a home*, “International Journal of Housing Policy”, luty 2022, artykuł opublikowany w serwisie researchgate.net. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.2019882>.
9. Rzychoń, T., Adrian Tabak, Bartosz Olma i inni. (2023) *Zarządzanie wynajmem garaży w świecie cyfrowym*, Bielsko-Biała: Wyższa Szkoła Ekonomiczno-Humanistyczna.
- Scanlon, K., Kochan, B. (2011). *Towards a sustainable private rented sector - the lessons from other countries*, LSE London.
11. Whitehead, C., Markkanen, S., Monk, S., Scanlon, K., Tang, C., *The private rented sector in the new century – a comparative approach*, Cambridge Centre for Housing and Planning Research and LSE London, dostęp w dniu 9.05.2024 r. pod adresem: <chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.lse.ac.uk/geography-and-environment/research/lse-london/documents/Archive/HEIF-4-2010-11-Series/private-renting-learning-the-lessons-from-other-countries.pdf>

Źródła prawa:

1. Uchwała NSA w składzie siedmiu sędziów z dn. 24 maja 2021 r., sygn. akt: II FPS 1/21.