

# Rocznik najmu

## AUTORZY

### Rozdział 1

**Karolina Klimaszewska**  
Otodom

### Rozdział 2

**dr Katarzyna Dębska**  
Polityka Insight

### Rozdział 3

**dr Arkadiusz J. Derkacz**  
Uniwersytet Kaliski

### Rozdział 4

**dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH**  
Polityka Insight

### Rozdział 5

**Piotr Pajda, Katarzyna Łachajczak**  
simpl.rent

## REDAKCJA NAUKOWA

**dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH**

## REDAKCJA JĘZYKOWA

**Anna Chyckowska**

## PROJEKT GRAFICZNY

**Urszula Dubiniec**

Partnerem raportu jest Otodom. Polityka Insight dołożyła wszelkich starań by opracowanie było bezstronne i obiektywne. Wszelkie prawa zastrzeżone.

Warszawa, czerwiec 2024 r.

**otodom**

OTODOM to najpopularniejszy serwis nieruchomości w Polsce, co potwierdza prowadzone cyklicznie niezależne badanie Mediapanel Gemius. Każdego miesiąca trafia do nas ok. 6 mln realnych użytkowników, by przeglądać i zamieszczać ogłoszenia sprzedaży i wynajmu nieruchomości: mieszkań, domów, inwestycji deweloperskich czy biur. Otodom nie tylko daje dostęp do ogromnej bazy ogłoszeń, ale też sprawia, że rynek nieruchomości jest bardziej dostępny dla wszystkich interesariuszy: wspiera w transakcjach, wprowadza nowatorskie narzędzia jak np. Otodom Analytics, dzieli się wiedzą ekspertów i najświeższymi danymi, które pozyskuje także w dedykowanych badaniach. Otodom jest częścią Grupy OLX, która prowadzi m.in. serwisy OLX, Otomoto, Fixly i obido. [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)

**POLITYKA  
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 11 lat dostarcza swoim odbiorcom serwisy analityczne dostępne w abonamentach, przygotowuje raporty i prezentacje na zlecenie polskich i międzynarodowych instytucji oraz organizuje debaty i konferencje. Analityków i analityczki Polityki Insight można usłyszeć w regularnie publikowanych autorskich seriach podcastowych, m.in. Nasłuchu i Energii do zmiany. [www.politykainsight.pl](http://www.politykainsight.pl)

# Rocznik najmu



# Spis treści

## Wprowadzenie

7

---

## ROZDZIAŁ 1

8

KAROLINA KLIMASZEWSKA

### Czeka nas kolejny kryzys na rynku najmu?

Co wynika z analizy danych z serwisu otodom za lata 2019–2024? Warto przyjrzeć się im w podziale na dwie kategorie: danych ofertowych o cenach i charakterystykach mieszkań na wynajem oraz danych o wyszukiwaniach ofert przez potencjalnych najemców. W ten sposób dostrzec można bowiem kształtujące się trendy.

---

## ROZDZIAŁ 2

18

DR KATARZYNA DĘBSKA

### Jacy są najemcy i najemczynie w Polsce?

Wiosną 2023 r. na reprezentatywnej próbie 2745 Polek i Polaków firma IQS przeprowadziła badanie ankietowe, które było częścią prac nad serią raportów „Szczęśliwy Dom” przygotowanych wspólnie przez Politykę Insight i SWPS na zlecenie Otodom. Główną osią badania jest stosunek najemców i najemczyń do swojego wynajmowanego mieszkania – co ujawniają wyniki?

DR ARKADIUSZ J. DERKACZ

**Potrzeby najemców a oferta rynkowa**

Czy najemcy mogą w Polsce zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe? Na to pytanie można odpowiedzieć, zestawiając wyniki badań preferencji mieszkaniowych najemców w Polsce z danymi o strukturze ogłoszeń ofert najmu mieszkań zamieszczonych w serwisie Otodom. Zestawienie popytu i podaży – a dokładnie możliwości finansowych mieszkańców Polski z ofertą rynku najmu – daje pewne rozpoznanie.

DR HAB. ADAM CZERNIAK, PROF. SGH

**Jak rodziny uchodźców wojennych z Ukrainy wpłynęły na europejski rynek najmu?**

Aby zbadać wpływ migracji z Ukrainy do innych państw europejskich po rosyjskiej agresji militarnej z lutego 2022 r., w drugiej połowie 2023 r. przeprowadziliśmy badania jakościowe i ilościowe. Polegały one na estymacji modeli regresji panelowej, w których zmienną objaśnianą były średnie ceny najmu w 27 krajach europejskich w okresie I kw. 2017 - I kw. 2023 roku.

PIOTR PAJDA, KATARZYNA ŁACHAJCZAK

**Jak profesjonalizuje się polski rynek najmu?**

Technologia, rozwój sektora PRS (Private Rented Sector), a także wkład środowiska start-upowego i innowacyjnych przedsiębiorstw to siła napędowa transformacji rynku najmu. Przyjrzyjmy się trendom, narzędziom i perspektywom.





# Wprowadzenie

**Z przyjemnością oddajemy w Państwa ręce pierwszy numer Rocznika najmu przygotowanego wspólnie przez Politykę Insight oraz Otodom.** Niniejsza publikacja ma na celu – w przystępny dla różnorodnego grona odbiorców sposób – przedstawić najważniejsze aktualne trendy na polskim rynku najmu oraz przybliżyć wyniki najciekawszych, opublikowanych w ostatnim roku polskich badań naukowych dotyczących tego fragmentu sektora mieszkaniowego. Dlatego **do udziału w przygotowaniu raportu zaprosiliśmy zarówno naukowców, analizujących polski rynek mieszkaniowy, jak i praktyków** – od pośredników przez doradców po przedstawicieli firm działających na rynku najmu.

W naszej ocenie zestawienie ze sobą tekstów pisanych z perspektywy rynkowej oraz badawczej pozwala lepiej wyjaśnić złożoność procesów zachodzących w polskim mieszkalnictwie, a także ułatwia zrozumienie postaw, zachowań i poglądów najemców oraz wynajmujących. Niniejsze opracowanie powinno być zatem użyteczne nie tylko dla specjalistów zajmujących się rynkiem najmu, ale także **szerszego grona odbiorców, którzy żywo zainteresowani są tym, co dzieje się i będzie się dzieć z cenami czynszu, ofertą mieszkań na wynajem, preferencjami najemców, czy dostępnymi produktami wspierającymi proces najmu.**

Pierwszy numer Rocznika najmu składa się z **pięciu rozdziałów**. W pierwszym Karolina Klimaszewska omawia – na podstawie obszernej analizy danych z portalu Otodom – **trendy występujące na rynku najmu**, w tym procesy cenotwórcze oraz zmiany w strukturze i wielkości popytu oraz podaży mieszkań na wynajem. W drugim rozdziale Katarzyna Dębska przedstawia **niecodzienny portret polskich najemczyń i najemców** – przelicza wyniki badania ankietowego zleconego w ramach prac nad raportami z cyklu „Szczęśliwy dom”, aby jak najprecyzyjniej pokazać ich stosunek do najmu, a zwłaszcza do wynajmowanych mieszkań. W rozdziale trzecim Arkadiusz Derkacz prezentuje z kolei w syntetyczny i przystępny sposób **wyniki pierwszego tak przekrojowego badania ankietowego polskich najemców i najemców** przeprowadzonego w 2023 roku przez Narodowy Bank Polski. Na tej podstawie wskazuje najważniejsze czynniki wpływające na decyzję o wyborze mieszkania pod wynajem, a także pokazuje skalę dostępności finansowej i fizycznej mieszkań na wynajem w Polsce. W rozdziale czwartym przybliżam wyniki własnych badań ekonometrycznych nad **wpływem wojennej migracji z Ukrainy na ceny najmu w krajach europejskich**, z których wynika, że napływ uchodźców miał zdecydowanie mniejsze znaczenie dla wzrostu cen najmu w 2022 r. niż się powszechnie uważa. Ważniejsze okazały się inflacja, wzrost dochodów i popandemiczna odbudowa popytu ze strony krajowych najemców. Raport zamyka rozdział napisany we współautorstwie przez Piotra Pajdę i Katarzynę Łachajczak. Jako doświadczeni praktycy rynkowi **opisują skalę i mechanizmy profesjonalizacji polskiego rynku najmu**, a także opowiadają, czym jest branża PropTech i jak bardzo rozwinięta jest w Polsce.

Z życzeniami wartościowej lektury,

**dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH**  
**redaktor naukowy Rocznika najmu**

# Czeka nas kolejny kryzys na rynku najmu?



**Karolina Klimaszewska**  
starsza analityczka  
Otodom

Co wynika z analizy danych z serwisu Otodom za lata 2019-2024? Warto przyjrzeć się im w podziale na dwie kategorie: danych ofertowych o cenach i charakterystykach mieszkań na wynajem oraz danych o wyszukiwaniach ofert przez potencjalnych najemców. W ten sposób dostrzec można bowiem kształtujące się trendy. Ujęto je w podziale na cztery obszary: podaż i struktura oferty; popyt i preferencje najemców; ceny najmu w podziale geograficznym i typu mieszkania, a także opłacalność inwestycji w mieszkania pod wynajem.



**Na początku 2024 roku oferta na rynku najmu na większości rynków powróciła do poziomu sprzed rosyjskiej agresji na Ukrainę dwa lata temu. Ceny najmu, zwłaszcza mniejszych mieszkań w aglomeracjach, których oferta w ostatnich kwartałach rosła najszybciej, ustabilizowały się. Z jednej strony sprzyja to możliwości zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, zwłaszcza przez osoby młode, które nie mogą sobie pozwolić na zakup mieszkania własnościowego, z drugiej zaś obniża opłacalność inwestycji w mieszkania pod wynajem – a to może doprowadzić do nawrotu niedoborów podażowych w kolejnych latach. Przyjrzyjmy się trendom.**

## **1 Podaż: wraca do normy sprzed lat zawieruchy**

Zasady gry na rynku najmu w ostatnich latach zmieniły się wielokrotnie. Na początku 2020 r. świat na chwilę się zatrzymał z powodu wybuchu pandemii COVID-19. Szkoły i uniwersytety zamknięto, powszechniejsza stała się izolacja społeczna i uciekanie z miast. To pociągnęło za sobą masowe zwalnianie wynajmowanych mieszkań, do czego przyczyniły się też rekordowo niskie stopy procentowe napędzające zakup nieruchomości, szczególnie w pierwszym półroczu 2021 r. Pod koniec 2021 r. społeczeństwo nauczyło się już żyć w pandemii – obserwowaliśmy powroty mieszkańców do miast, uprzednio zwolnione mieszkania powoli zaczęły się wynajmować. Jednak rynek najmu nie wrócił już do równowagi – rok 2022 rozpoczął się przecież wybuchem wojny w Ukrainie. Uchodźczynie i uchodźcy masowo przekraczający polską granicę szukali schronienia – zamieszkali nie tylko pod dachami gościnnych Polaków, ale również w wynajętych mieszkaniach i domach. To doprowadziło do spadku poziomu dostępnej bazy mieszkań na wynajem o 70 proc. w ciągu zaledwie kilku tygodni. Z oferty zniknęły przede wszystkim lokale mniejsze i tańsze, co sprawiło, że średnia stawka ofertowa wzrosła nawet o jedną trzecią w ujęciu rocznym. Do końca roku 2022 obserwowaliśmy powolne odbudowywanie się oferty, ale nowo dodawane mieszkania były już droższe niż przed wojną. Wynikało to z silnej pozycji właścicieli mieszkań na wynajem. Z kolei najemcy w obawie przed trudną sytuacją rynkową trzymali się umów, które już mieli. Ich jednak też nie ominęły podwyżki, bo w 2022 r. mieliśmy do czynienia

z historycznie wysokim poziomem inflacji. Skutek? Właściciele obciążyli najemców nie tylko dodatkowymi kosztami widniejącymi na rachunkach, ale również podwyżkami czynszu.

**Po trzech latach zawirowań, bezprecedensowych wydarzeń światowych i geopolitycznych, pojawiła się nadzieja, że rok 2023 przyniesie stabilizację. I rzeczywiście – ten rok na rynku najmu upłynął pod znakiem odbudowywania się bazy dostępnych ofert mieszkań i stabilizacji poziomu zainteresowania wśród najemców, która dwutorowo wspomagała powrót do rynkowej normalności. Początek 2024 i rok 2023 od strony podażowej przypominają ostatni okres przed efektami wybuchu pandemii oraz wojny w Ukrainie.** W ostatnim dniu kwietnia 2024 r. było aktywnych 27 tysięcy ofert mieszkań na wynajem. A to ponadtrzykrotnie więcej niż 30 kwietnia 2022 r. (8,1 tys.) oraz półtorakrotność stanu z 28 lutego 2022 r. Za to w długoterminowym ujęciu w trakcie 2023 r. użytkownicy mogli wybierać spośród średnio 43 tys. dostępnych lokali na wynajem miesięcznie. To przekłada się na 35 proc. wzrost względem przeciętnej z roku 2022 (32 tys.), ale oznacza odpowiednio 13 proc. i 18 proc. spadku w porównaniu do lat 2021 i 2020. Średnia baza w 2023 r. była za to porównywalna z 2018 i 2019 r., a z uwagi na m.in. oferty z nowego budownictwa była nawet o około 5 proc. wyższa.

Co zaskakujące, nie we wszystkich miastach w długim okresie można odnotować zwiększenie się bazy ofert. W Warszawie w ciągu kwietnia 2024 r. było aktywnych 13 tys. ogłoszeń, a więc o 16 proc. więcej niż pięć lat temu. Na drugim co do wielkości rynku najmu – w Krakowie – wyjątkowo widoczny był spadek

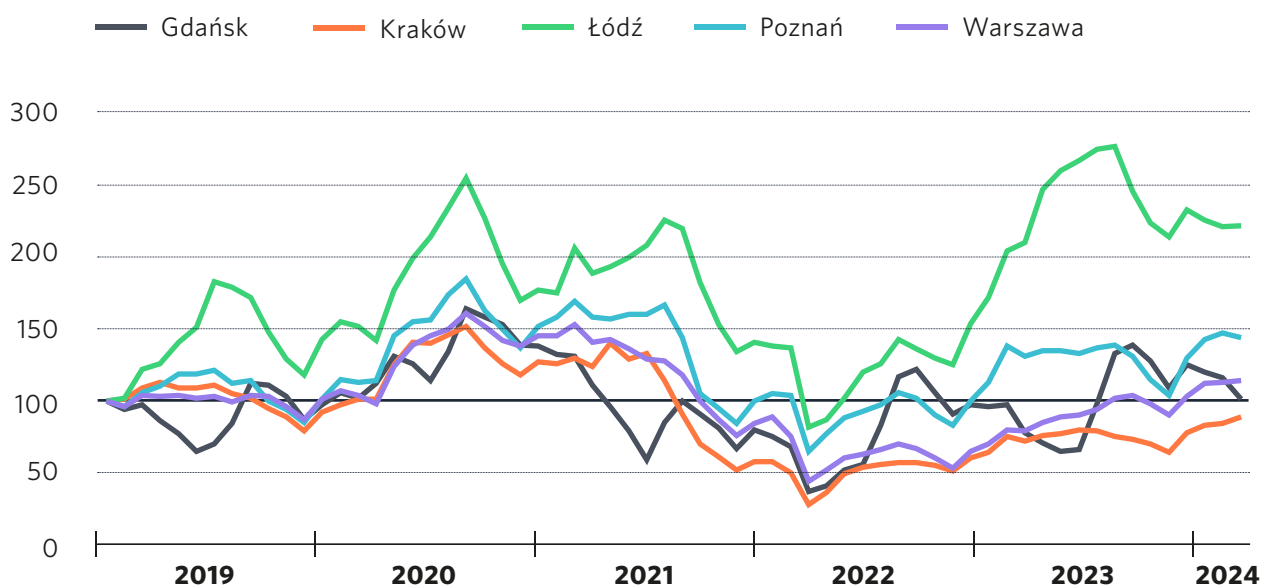
bazy aż o 19 proc. Kolejne miasta, takie jak Wrocław, Trójmiasto czy Poznań, również notują duże wzrosty, na poziomie 20–50 proc. Jednak to Łódź, z większą o 121 proc. ofertą, zajmuje pierwsze miejsce pod względem dynamiki rozwoju bazy wśród największych miejskich rynków najmu.

Wyjątkowy w zestawieniu Kraków wciąż ma trudność z odbudowaniem oferty mieszkań na wynajem do poziomu jeszcze sprzed pandemii. I chociaż tempo jej odbudowy po wybuchu wojny w Ukrainie należy do jednego z najszybszych wśród miast wojewódzkich, to liczba dostępnych mieszkań dopiero w kwietniu 2024 znacząco przebiła poziom 5,6 tys. pierwszy raz od 2021 r. A to wciąż o około 1,5 tys. mniej niż średnia z lat 2018–2019. Przyczyn wolniejszego tempa odbudowy oferty w Krakowie należy doszukiwać się w jednej z największych baz najmu krótkoterminowego w Polsce oraz w ograniczonej podaży nowo budowanych mieszkań. I tak jak pierwszy czynnik ma charakter lokalny, tak w przypadku drugiego wydaje się on prawidłowością dla większych miast. A to dlatego, że rynek najmu nowym budownictwem stoi. W roku 2019 r. średnio niecałe 50 proc. dostępnej oferty stanowiło ówczesne nowe budownictwo, tj. budynki wybudowane po 2010 r. W trakcie wybuchu pandemii to właśnie lokale

zlokalizowane na tego typu osiedlach były najszybciej zwalniane, a ich udział skoczył w kwietniu 2024 r. do poziomu 53 proc. wszystkich dostępnych ofert. Od początku 2022 r. w miarę odbudowywania się oferty najmu przybywało głównie mieszkań zlokalizowanych w nowych inwestycjach, a w lutym 2024 r. odpowiadały już one za niemal 23 proc. oferty.

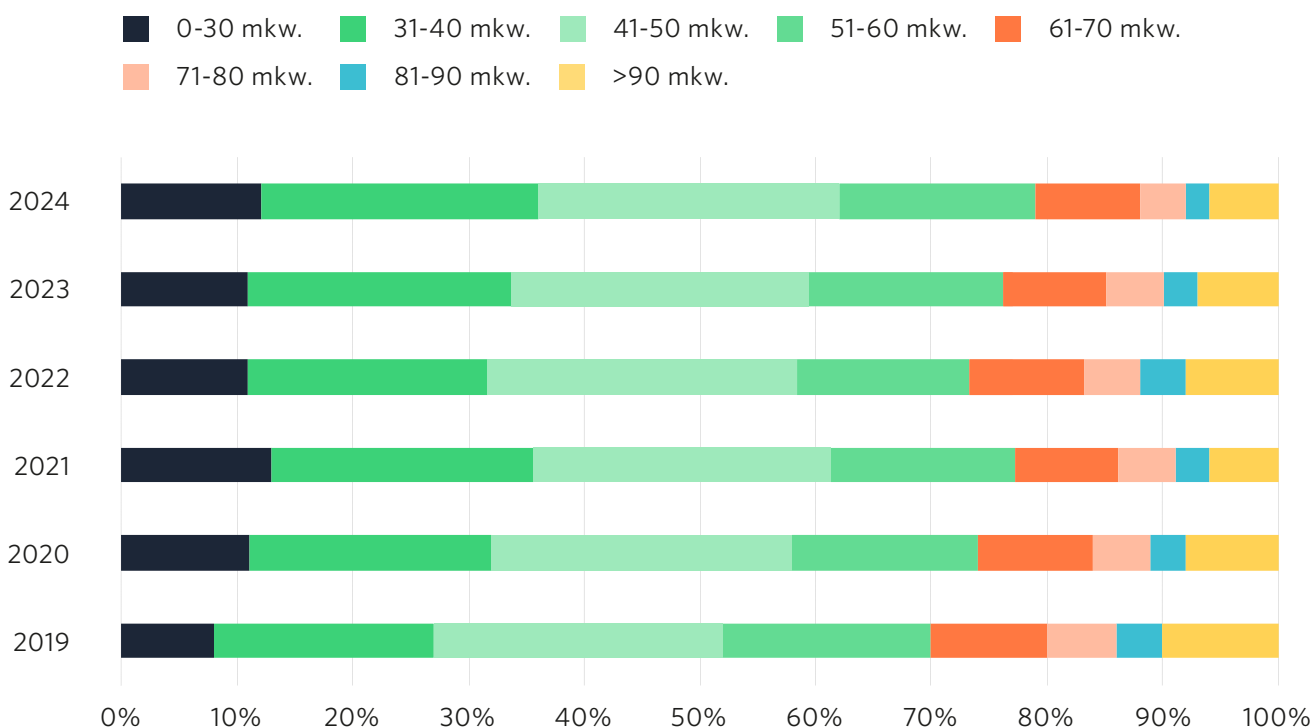
Obecnie najemca może wybierać z coraz nowszych mieszkań, ale jednak mniejszych. Tę tendencję wyraźnie widać przy porównaniu struktury ofert z kwietnia 2024 r. z tymi dostępnymi w kwietniu 2019 r. W kwietniu 2019 mieszkania o powierzchni do 30 mkw. stanowiły 8,5 proc. oferty, a obecnie – niemal 12 proc. Tych większych w przedziale 30–40 mkw. było niemal 19 proc., co oznacza spadek o 5 p.p. Mieszkania z metrażem od 40 do 60 mkw. dotyczyły wówczas 42 proc. oferty, podobnie jak teraz. Więcej było za to lokali powyżej 60 mkw. – 30 proc. wobec niecałych 22 proc. na początku 2024 r.

### WYKRES 1. OFERTA MIESZKAŃ NA WYNAJEM W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH (STYCZEŃ 2019 = 100)



ŹRÓDŁO: OTODOM.

## WYKRES 2. STRUKTURA OFERTOWA MIESZKAŃ NA WYNAJEM WEDŁUG METRAŻU



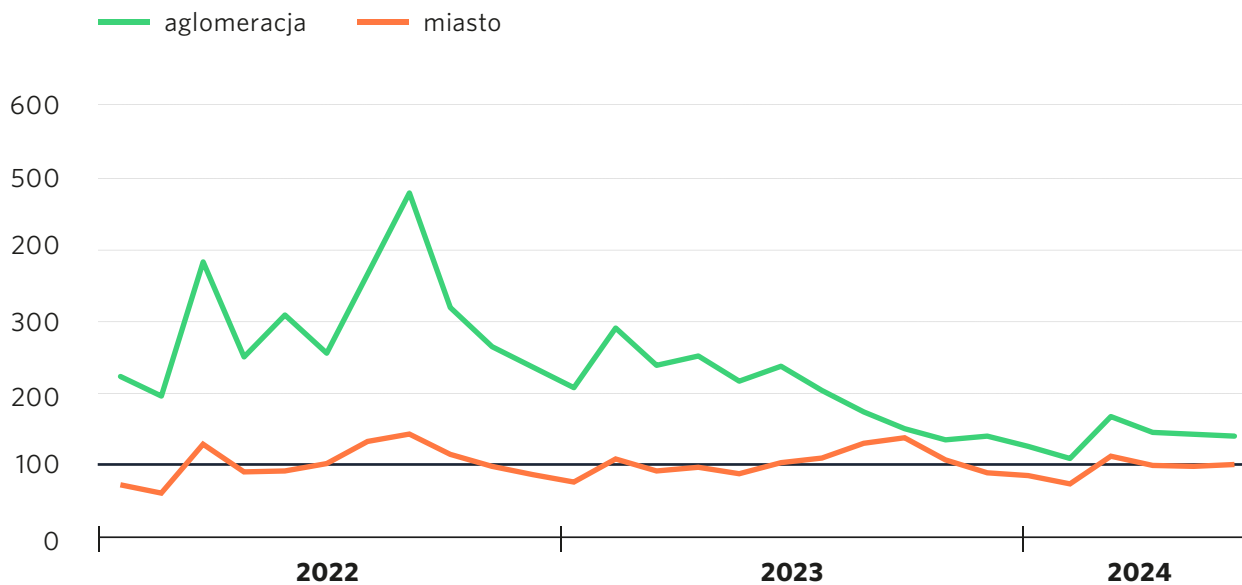
ŹRÓDŁO: OTODOM.

Pomimo średnio mniejszego metrażu struktura oferty ze względu na liczbę pokoi pozostała na tym samym poziomie przez ostatnie pięć lat. W kwietniu 2024 r. 18 proc. mieszkań na wynajem stanowiły kawalerki, a około 54 proc. lokale dwupokojowe. Z kolei niemal co czwarte z nich ma trzy pokoje, a pozostałe 6 proc. oferuje cztery i więcej pomieszczeń. Pięć lat temu na początku roku kawalerki stanowiły 15 proc. oferty, mieszkania dwupokojowe niemal 52 proc., trzypokojowe prawie 25 proc., a pozostałe ponad 8 proc. **Oznacza to, że mieszkania na wynajem stały się bardziej „kompaktowe” – skurczyła się wielkość pokoi, co wynikało zarówno z malejącej powierzchni mieszkań oddawanych do użytku przez deweloperów, jak i z wydzielania dodatkowych pokoi, pozwalających na pracę zdalną, w mieszkaniach z rynku wtórnego. Niemniej, przy nieproporcjonalnie wolniejszym wzroście dostępności przestronnych mieszkań z większą liczbą pokoi, najem wciąż traktowany jest jako rozwiązanie tymczasowe.**

### ② Popyt: za mało buduje się mieszkań czteropokojowych, za dużo kawalerek

Trudno najemcom znaleźć to, czego potrzebują. W ofercie na rynku silna jest reprezentacja dwupokojowych mieszkań o powierzchni 41–50 mkw. (23 proc. ogłoszeń) – a temu odpowiada tylko 15 proc. zapytań. Na kolejnych miejscach pod względem dostępności ofert znajdują się mniejsze dwupokojowe mieszkania, o metrażu 31–40 mkw., i trzypokojowe, ponad 60-metrowe, które łącznie skupiają 30 proc. ogłoszeń. Najemcy wskazują takie kombinacje w 11 proc. wszystkich zapytań z zaznaczonym metrażem i liczbą pokoi. Pozostałe udziały, stanowiące łącznie 70 proc. całej oferty mieszkań na wynajem, dopełniają dwupokojowe mieszkania o metrażu 51–60 mkw. oraz kawalerki o powierzchni 21–30 mkw. Od strony popytowej można im przypisać zaledwie 33 proc. wszystkich zapytań. **A to oznacza, że istnieje nadpodaż niektórych mieszkań o danym metrażu i liczbie pokoi względem zainteresowania, a innych z kolei brakuje na rynku.**

### WYKRES 3. POPYT NA MIESZKANIA NA WYNAJEM W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH I CAŁYCH AGLOMERACJACH (WRZESIEŃ 2021 = 100)



ŹRÓDŁO: OTODOM.

**Kawalerki na wynajem w kwietniu 2024 r. stanowiły 18 proc. dostępnej oferty, a odpowiadające im zapytania niecałe 6 proc. Można zatem założyć, że w obecnej ofercie najmu jest przesytność tego typu mieszkań. Za to brakuje większych, czteropokojowych lokali, których szukają najemcy – w odpowiedzi na 16 proc. wszystkich zapytań mają do wyboru zaledwie 5 proc. oferty.**


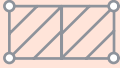
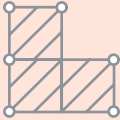
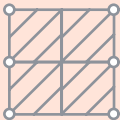
Struktura wyszukiwań pod względem wybieranych parametrów dla całej kategorii była dość stabilna w trakcie poprzedniego roku. Prawie dwie trzecie wyszukiwań dotyczyło mieszkań dwu- albo trzypokojowych, a prawie połowa wpisywanych minimalnych powierzchni lokum zaczynała się od 40 mkw. Niewiele zmieniła się również struktura wyszukiwań pod względem zakładanego budżetu na najem – to dlatego, że rok 2023 był pierwszym od paru lat czasem stabilizacji i wyhamowywania wzrostów stawek czynszu.

### ③ Ceny: do korekty, nie mogą stale rosnać

Analizując dynamikę zmian średnich kwot najmu za mkw. w przedziale metrażu, widać silne wahania. Przeciętne stawki czynszów w 2019 r. był wyższe o 3–5 proc. względem poprzedniego roku. Za to już rok później, w efekcie masowego zwalniania wynajmowanych mieszkań po wybuchu pandemii, średnie stawki się zatrzymały lub nawet spadły. Kolejny rok przyniósł umiarkowany wzrost dla większości ofert zamykający się do wysokości 2,5 proc. To był już czas nabierającej tempa inflacji, która we wrześniu sięgnęła 5,9 proc., co oznacza, że w ujęciu realnym ofertowe kwoty najmu zanotowały spadek. Przetarasowanie cenowe nastąpiło jednak w 2022 r., kiedy to po pozytywnym szoku popytowym i w konsekwencji – negatywnym podażowym – stawki mieszkań pozostałych w ofercie wzrosły znacząco, bo o około 30 proc. w ujęciu rocznym. Ostatni rok stanowił zatem pierwszy krok do powrotu rynku najmu do normalności i względnej przewidywalności, a średnie tempo wzrostów cen wyniosło od 8 proc. do 12 proc. dla większości ofert, co przy poziomie inflacji 8,4 proc. we wrześniu 2023 r. przekładało się na stabilne lub umiarkowanie rosnące kwoty.

# Rok 2023 był pierwszym krokiem do normalności i względnej przewidywalności wahań cen na rynku najmu.

**TABELA 1. ROCZNA DYNAMIKA WZROSTÓW ŚREDNICH KWARTALNYCH STAWEK NAJMU ZA MKW. W PODZIALE NA POWIERZCHNIĘ MIESZKANIA**





METRAŻ	IKW. 2020	IKW. 2021	IKW. 2022	IKW. 2023	IKW. 2024
 <40 MKW.	4,3%	-1,7%	12,1%	27,9%	4,2%
 40-60 MKW.	3,2%	-1,3%	12,2%	27,6%	6,2%
 60-90 MKW.	3,9%	-0,8%	11,7%	27,5%	7,3%
 >90 MKW.	4,4%	2,9%	0,8%	23,9%	9,0%

ŹRÓDŁO: DANE OTODOM, KWARTALNIK MIESZKANIOWY.

Podobne wahania w dynamice wzrostu kwot najmu można zaobserwować w podziale na wielkość miejscowości. Wybuch pandemii i masowe zwalnianie mieszkań na wynajem największą skalę osiągnęło w metropoliach, czego wskaźnikiem był spadek nominalnej średniej stawki w ujęciu rocznym w trzecim

kwartale 2020 r. Nie dziwi również, że po wybuchu wojny to właśnie w największych miastach najsilniej dało się odczuć podwyżki cen (+30 proc.), tuż przed 27-procentowym wzrostem w przypadku pozostałych dużych miast liczących ponad 100 tys. mieszkańców.

**TABELA 2. ROCZNA DYNAMIKA WZROSTÓW ŚREDNICH KWARTALNYCH STAWEK NAJMU ZA MKW. W PODZIALE NA WIELKOŚĆ MIEJSCOWOŚCI**

KLASA MIEJSCOWOŚCI	IKW. 2020	IKW. 2021	IKW. 2022	IKW. 2023	IKW. 2024
 MAŁE (< 50 TYS.)	2,3%	3,0%	6,6%	23,4%	6,4%
 ŚREDNIE (50-100 TYS.)	0,0%	3,3%	8,4%	29,2%	10,9%
 DUŻE (100-500 TYS.)	3,0%	-0,4%	12,5%	27,0%	5,0%
 METROPOLIE (>500 TYS.)	2,1%	-5,7%	11,4%	27,9%	5,9%

ŹRÓDŁO: DANE OTODOM, KWARTALNIK MIESZKANIOWY.

Ciekawym przypadkiem są jednak małe miejscowości, skupiające nie więcej niż 50 tys. mieszkańców. To właśnie w nich w trakcie szczytu sezonu na rynku najmu w 2022 r. odnotowano wysokie tempo wzrostu stawek ofertowych mieszkań na wynajem (23 proc.). Jednak już rok później nastąpiło tam silne wyhamowanie tej dynamiki, które notując 6 proc., przekładało się na spadki stawek w realnym ujęciu z uwzględnieniem inflacji. Efekt ten można wyjaśnić migracją najemców z metropolii do mniejszych miejscowości znajdujących się w aglomeracjach. Zjawisko to było widoczne również w danych o ogłoszeniach i wyszukiwaniach na Otodom, szczególnie w przypadku siedmiu największych rynków najmu stanowiących łącznie około 67 proc. wszystkich ofert mieszkań na wynajem: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Poznania, Trójmiasta, Łodzi i Szczecina oraz otaczających je powiatów.

W przypadku tych miast po wybuchu wojny w Ukrainie dostępność ofert mieszkań na wynajem była o 60 proc. niższa niż w trakcie szczytu sezonu najmu w 2021 r., a w otaczających je aglomeracjach o około 40 proc. niższa. Co ciekawe, wzrost zainteresowania najmem w aglomeracjach był o wiele wyższy niż w przypadku miast. I chociaż częściowo jest to efekt niskiej bazy, to ciekawy jest szczyt, który przypadł na sierpień 2022 r. i był wyższy niż pierwszy, bezpośrednio po wybuchu wojny. Oznacza to, że najemcy, w cyklicznym sezonie najmu, w obliczu ograniczonej oferty mieszkań na wynajem oraz rosnących cen, zaczęli poszukiwać alternatyw w podmiejskich miejscowościach. Jednak miniony rok przyniósł kolejne zmiany, a odbudowująca się oferta i stabilizacja stawek najmu spowodowała ponowny spadek zainteresowania najmem w aglomeracjach. Od szczytu sezonu najmu w 2023 r. średnie zainteresowanie wynajmem mieszkań w aglomeracjach było niższe niż jeszcze dwa lata wstecz, za to wyszukiwania w największych miastach w końcu 2023 r. i na początku 2024 był od 20 proc. do 80 proc. wyższe.





Dwukrotne odwrócenie rankingu w dynamice wzrostu zainteresowania w aglomeracjach względem odpowiadających im miast z końcowym spadkiem zainteresowania było widoczne również w szybszym tempie odbudowy bazy ofert najmu na tych obszarach. Częściowo to zapewne efekt zasilenia zwalnianymi mieszkańcami i przeprowadzkami do miast. Na początku 2024 r. dostępnych było 47 proc. więcej mieszkań w podmiejskich miejscowościach niż we wrześniu 2021 r. (oznaczającym szczyt sezonu najmu, a zatem z reguły największą dostępną podaż mieszkań w ciągu roku). Z kolei w przypadku głównych ośrodków miejskich luty 2024 r. był pierwszym okresem, w którym ta liczba zrównała się poziomem.

**Nie dziwi zatem sporo niższa dynamika wzrostu w mniejszych miejscowościach względem ponad 20 proc. wzrostu w pierwszym kwartale 2023 r. Od tego czasu obserwuje się jednak jej wyhamowanie. Na początku 2024 r. średnie kwoty najmu w ujęciu rocznym rosły w większości przypadków w umiarkowanym tempie, a w niektórych miastach odnotowano nawet spadki w ujęciu nominalnym. Okazało się, że takie dynamiczne tempo wzrostu kosztów najmu obserwowane w 2022 r. było niemożliwe do utrzymania w dłuższej perspektywie. Przy pierwszej okazji, jaką stworzyła odbudowana baza najmu, nastąpiła stabilizacja, a niekiedy wręcz nawet korekta cen.**

**TABELA 3. ŚREDNIE STAWKI NAJMU W KWIETNIU 2024 R. WEDŁUG MIAST I ROCZNA DYNAMIKA ICH ZMIANY**

MIASTO	POZIOM CZYNSZU [ZŁ]	R/R
BIAŁYSTOK	2060	2,4%
BYDGOSZCZ	1980	1,7%
KATOWICE	2390	3,4%
KIELCE	1924	11,5%
KRAKÓW	3155	1,8%
LUBLIN	2493	9,2%
ŁÓDŹ	2108	-6,1%
OLSZTYN	2056	12,2%
OPOLE	2216	2,2%
POZNAŃ	2479	4,5%
RZESZÓW	2473	7,7%
SZCZECIN	2668	2,1%
TRÓJMIASTO	3072	0,2%
WARSZAWA	4889	-0,1%
WROCŁAW	3048	-1,9%
ZIELONA GÓRA	2176	1,5%

ŹRÓDŁO: DANE OTODOM.

Średnia kwota najmu we wszystkich miastach wojewódzkich w kwietniu 2024 r. wyniosła nieco poniżej 3550 zł i była niższa o 0,5 proc. względem marca. Za to w porównaniu do poprzedniego roku odnotowano wzrost o 2 proc. Tym samym w kwietniu widoczne było dalsze wyhamowanie rocznej dynamiki wzrostu kwot najmu, które jeszcze w ubiegłym roku sięgało 22 proc. rocznie. W okresie od kwietnia 2022 roku do lutego 2023 utrzymywała się ona na średnim poziomie ok. 25 proc. r/r. Z każdym kolejnym miesiącem spadała systematycznie do poziomu 14 proc. r/r, a następnie do 9 proc. r/r. Od lipca 2023 r. obserwowana tendencja spadkowa była coraz silniejsza. Odnotowane w kwietniu 2 proc. rocznej dynamiki wzrostu cen to najniższy poziom od 2021 r.

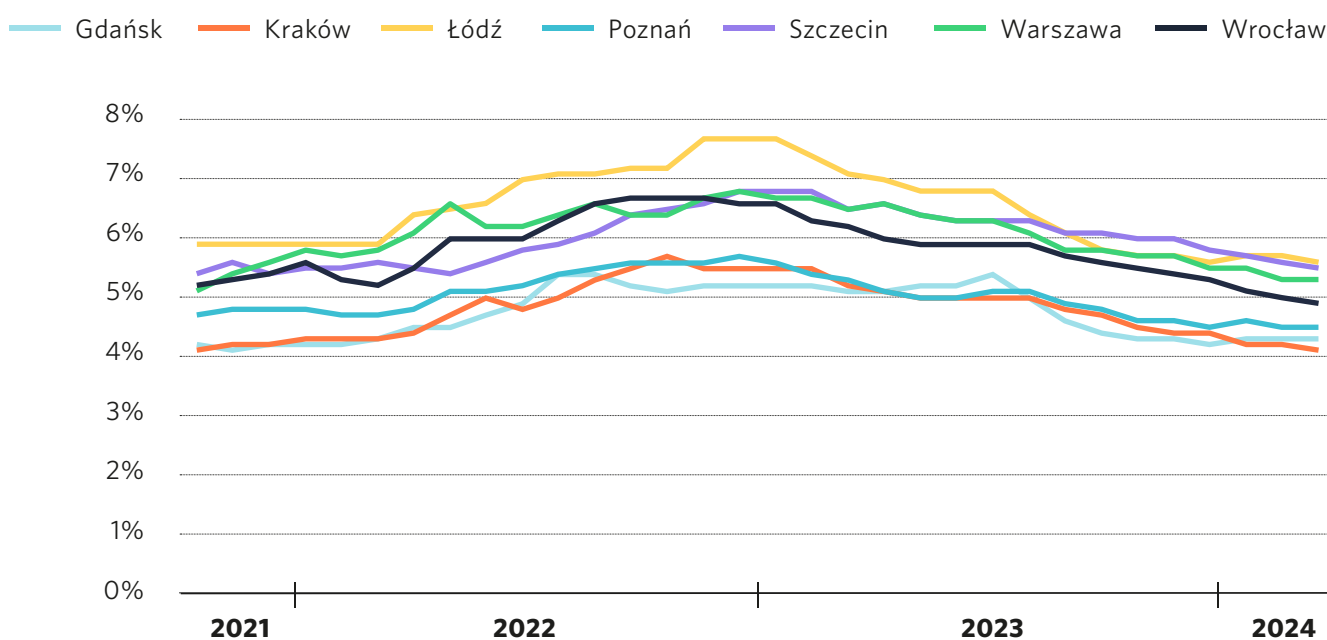
Wśród analizowanych miast najsilniejszą korektę średnich kwot najmu odnotowują Łódź i Wrocław. Za to najmocniejsze wzrosty stawek dotyczy Kielc, Olsztyna, Lublina oraz Rzeszowa, który wyróżnia się na tle innych miast z uwagi na swoją lokalizację blisko granicy z Ukrainą oraz stacjonującymi w okolicy żołnierzami amerykańskimi.

#### ④ Inwestycja w zakup nieruchomości pod wynajem: będzie coraz mniej korzystna

Rynek najmu w Polsce jest geograficznie silnie skoncentrowany, ale już pod względem własności mocno rozproszony. Według badania z 2022 r.<sup>1</sup> – 86 proc. właścicieli mieszkań na wynajem ma tylko jedną taką nieruchomość. Zatem decyzje pojedynczych podmiotów w ujęciu zbiorczym są kluczowe dla kształtowania się i rozwoju sytuacji na rynku najmu.

Dla inwestora rozważającego zakup pierwszego lub kolejnego mieszkania na wynajem ważny jest wskaźnik zwrotu z inwestycji. Z jego uproszczonej wersji, która zestawia dwunastomiesięczny czynsz najmu z przeciętną ofertową ceną zakupu mieszkań na rynku wtórnym, nie otrzymamy dokładnej kwoty zysku, ale wskaże ona trendy. Niniejszy wskaźnik nie uwzględnia potencjału rynku najmu, nie obejmuje dodatkowych kosztów transakcyjnych, obsługi kredytu hipotecznego, utrzymania lokalu i zakłada 100 proc. obłożenie w ciągu roku.

#### WYKRES 4. WSKAŹNIK ZWROTU Z INWESTYCJI W MIESZKANIA NA WYNAJEM W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH



ŹRÓDŁO: OTODOM.

1 Otodom i Polityka Insight, Kwartalnik Mieszkaniowy III kw. 2022, Warszawa 2022.

Po wybuchu wojny w Ukrainie tempo wzrostu stawek najmu przekraczało znacznie dynamikę cen sprzedaży, powodując znaczące wzrosty w poziomie analizowanego wskaźnika ROI. Najwyższy odczyt pod koniec 2022 r., ponad 7,5 proc., osiągnęła Łódź, niewiele ustępując Wrocławowi, Warszawie czy Szczecinowi (około 6,5 proc.). Względem 2021 r. poziom ROI wzrósł przeciętnie o ponad 0,5 p.p. Jednak już w minionym roku szacunkowy odsetek zwrotu spadł w większości miast do poziomu z końcówki 2021 r. Powodem było hamujące tempo wzrostu stawek najmu przy dynamicznie rosnących cenach ofertowych zakupu mieszkań, z uwagi na rosnącą liczbę transakcji zakupu mieszkań i kurczącą się ofertę będącą następstwem popytu stymulowanego przez rządowy program dopłat Bezpieczny Kredyt 2 proc. (BK 2 proc.)

Obecne tempo zwiększania się oferty mieszkań na wynajem może pochodzić głównie z trzech źródeł: lokali zwalnianych przez uchodźców z Ukrainy, którzy wracają do swojej ojczyzny bądź przeprowadzają się do zakupionej nieruchomości; nieruchomości nabytych przez inwestorów w okresie największego szacowanego zwrotu z inwestycji najmu oraz z dotychczas wynajmowanych mieszkań lokatorów, którzy skorzystali np. z oferty BK 2 proc. i przenoszą się na własność.

**Powiększająca się oferta mieszkań na wynajem przy unormowaniu się zainteresowania najemców doprowadziła do stabilizacji cenowej na tym rynku. Jednak w takiej sytuacji przy jednocześnie silniej rosnących kosztach zakupu nieruchomości, inwestycja w zakup nieruchomości pod wynajem będzie coraz mniej finansowo korzystna dla inwestorów, szczególnie tych posługujących się kredytem hipotecznym. Część z nich może zrezygnować z zakupu nieruchomości. Jednak w obliczu niewystarczająco atrakcyjnych inwestycyjnych alternatyw i braku podatku katastralnego, bardziej prawdopodobne jest, że transakcje i tak będą dochodzić do skutku. Natomiast zakupione mieszkania nie będą wynajmowane i pozostaną puste z nadzieją na wzrost ich wartości. A to w konsekwencji doprowadzi do dalszych wzrostów cen zakupu nieruchomości, wypychając nowe pokolenia młodych Polek i Polaków na rynek najmu. W ujęciu długoterminowym przy ograniczonym napływie mieszkań na wynajem może to**

doprowadzić ponownie do niedoborów podaży, a to nawet bez większego makroekonomicznego szoku popytowego czy podażowego przełoży się na wzrost cen najmu. Wszystkie segmenty mieszkaniowe – rynek zakupu pierwotnego i wtórnego, a także najem – są bowiem ze sobą ściśle powiązane i skutki czynników oddziałujących silnie na jeden rynek są odczuwalne również na pozostałych.

---

### Karolina Klimaszewska

Analityczka i ekspertka data journalism. W imieniu Otodom dostarcza najświeższych informacji i danych z rynku nieruchomości. Przekłada liczby i zachowania użytkowników na analizy i wnioski. Komentuje sytuację na rynku wtórnym oraz najmu w comiesięcznym „Raporcie z rynku najmu”.



# Jacy są najemcy i najemczynie w Polsce?



**dr Katarzyna Dębska**

badaczka

Polityka Insight

Wiosną 2023 r. na reprezentatywnej próbie 2745 Polek i Polaków firma IQS przeprowadziła badanie ankietowe, które było częścią prac nad serią raportów „Szczęśliwy Dom” przygotowanych wspólnie przez Politykę Insight i SWPS na zlecenie Otodom<sup>2</sup>. Główną osią badania jest stosunek najemców i najemczyń do swojego wynajmowanego mieszkania – co ujawniają wyniki?

---

<sup>2</sup> A. Czerniak, E. Jarczewska-Gerc, Szczęśliwy dom. Badanie dobrostanu mieszkańców Polski 2023, Polityka Insight, lipiec 2023, <https://www.politykainsight.pl/bibliotekaraportow/2222578,szczesliwy-dom-badanie-dobrostanu-mieszkancow-polski-2023.read> [dostęp: 14.03.2024].

**Przekonania budują obraz rzeczywistości, lecz mogą to robić w sposób fałszywy – wyobrażenia mogą mijać się z prawdą, lecz powielekroć powtarzane mogą ją pozorować. Tak jest w omawianym tu przypadku. Przyjrzyjmy się zatem problemowi bliżej i zderzmy stereotypy funkcjonujące na temat najemców z realną wiedzą na temat tej grupy społecznej.**

## ① **Najemcy: jak są postrzegani w dyskursie medialnym?**

„Głębokie dziury w parkiecie, nadpalony blat i omdlenia na zawołanie”<sup>3</sup>, „Nie płacą, niszczą, trudno się ich pozbyć”, „Wynajmujący: to najemcy z piekła rodem”<sup>4</sup>, „Więzienie za niepłacenie czynszu”, „Nieuczciwi najemcy mogą zacząć się bać”<sup>5</sup>, „Patolokatorzy”, „Józef wziął «patokoczowników» zimmem”<sup>6</sup> – to tylko kilka tytułów artykułów z ogólnopolskich mediów, poświęconych historiom nieuczciwych najemców i najemczyń i oszukanych wynajmujących. Przywołane artykuły prezentują skrajne sytuacje, gdy najemcy uporczywie odmawiają płacenia czynszu, niszczą mieszkania, zakłócają życie sąsiadów.

Wynajmujący – osoby fizyczne, posiadające często jedno mieszkanie na wynajem – czują się bezradni, pozbawieni wsparcia ze strony państwa w sytuacji konfliktu z najemcą. Czasem szkody wykonane w mieszkaniu opisywane w mediach są znaczne, czasem – mniejszego kalibru, ale wynikają z braku dbałości o użyteczność do użytkownika nieruchomości<sup>7</sup>. Bez wątplenia zdarza się, że najemcy nie wywiązują się ze swoich zobowiązań, nie zachowują wymaganej dbałości o wynajęte mieszkanie, a nawet celowo i w pełni świadomie działają na szkodę wynajmującego. Czy jednak ekstremalne przypadki oddają adekwatnie obraz najemców jako grupy?

**Taka stereotypizacja i związana z nią antagonizacja najemcy i wynajmującego to efekt rozproszenia i niskiego stopnia profesjonalizacji rynku najmu w Polsce.** Wynajmujący obawiają się, że najemcy zniszczą ich własność, nie będą na czas opłacać czynszu albo nie wyprowadzą się, gdy umowa najmu dobiegnie końca. Najemcy nie mają zaufania do wynajmujących, że ci zwrócą im kaucję po zakończeniu okresu najmu, będą niesłusznie zarzucać im dokonanie zniszczeń mieszkania, czy naruszać ich prywatność. Dla wynajmujących mieszkanie udostępniane najemcom i najemczyniom to często forma inwestycji kapitału, zabezpieczenie na przyszłość dla nich i dla ich dzieci. Dla najemców i najemczyń natomiast mieszkanie, które wynajmują, jest miejscem, w którym odbywa się ich codzienne życie. Tam odpoczywają, nierzadko pracują w dobie upowszechniania się pracy zdalnej, prowadzą życie rodzinne, spotykają się z bliskimi osobami, wychowują dzieci. W mieszkaniach dzieje się tak wiele istotnych rzeczy z punktu widzenia życia jednostki, że trudno zgodzić się z tezą, że mieszkanie jest towarem jak każdy inny. Poczucie niestabilności relacji najemca – wynajmujący jest z pewnością jedną z przyczyn wciąż utrzymującej się preferencji Polek i Polaków co do własności mieszkania w porównaniu do jego najmu<sup>8</sup>.

3 R. Górski, Najemcy z piekła rodem. „Głębokie dziury w parkiecie, nadpalony blat i omdlenia na zawołanie”. Wyborcza.pl, 31.01.2024, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,54420,30646989,szukam-uczciwego-lokatora-czyli-patonajemcy-w-akcji.html> [dostęp: 14.03.2024].

4 T. Matusiak, Nie płacą, niszczą, trudno się ich pozbyć. Wynajmujący: to najemcy z piekła rodem, Wyborcza.pl, 25.12.2023, <https://lodz.wyborcza.pl/lodz/7,35136,29815382,wynajmujacy-nazywaja-ich-pasozytami-lokatorzy-nie-placa.html> [dostęp: 14.03.2024].

5 A. Prajsnar, Więzienie za niepłacenie czynszu. Nieuczciwi najemcy mogą zacząć się bać, Wyborcza.biz, 11.11.2023, <https://wyborcza.biz/biznes/7,147758,30390187,wiezienie-za-nieplacenie-czynszu-nieuczciwi-najemcy-moga-zaczac.html?disableRedirects=true> [dostęp: 14.03.2024].

6 E. Turlej, Najemcy z piekła rodem. „Józef wziął «patokoczowników» zimmem”, Newsweek, 23.01.2024, <https://www.newsweek.pl/polska/spoleczenstwo/jak-sie-pozbyc-agresywnego-najemcy-patolokatorka-zaatakowala-moja-siostre/18d3qz7> [dostęp: 14.03.2024].

7 Onet Kobieta, Wynajęła mieszkanie, otworzyła lodówkę i opadły jej ręce, Onet.pl, 25.11.2023, [https://www.bing.com/search?q=Onet+Kobieta%2C+Wynajęła+mieszkanie%2C+otworzyła+lodówkę+i+opadły+jej+ręce%2C&cvid=33ddf49fedba4f35a5085c90e68a6bd5&gs\\_lcrp=EgZjaHJvb-WUyBggAEEUYOdIBBzU5OWowajSoAgCwAgA&FORM=ANAB01&PC=U531](https://www.bing.com/search?q=Onet+Kobieta%2C+Wynajęła+mieszkanie%2C+otworzyła+lodówkę+i+opadły+jej+ręce%2C&cvid=33ddf49fedba4f35a5085c90e68a6bd5&gs_lcrp=EgZjaHJvb-WUyBggAEEUYOdIBBzU5OWowajSoAgCwAgA&FORM=ANAB01&PC=U531) [dostęp: 14.03.2024].

8 A. Czerniak, K. Dębska, Dekada polskiego rynku najmu. Portret społeczno-ekonomiczny najemców w Polsce, Polityka Insight. PFR Nieruchomości, Warszawa 2023; CBOS, Polacy o polityce mieszkaniowej, Komunikat z badań nr 93/2022.



W drugiej dekadzie XXI w. standardy wynajmowanych mieszkań i sytuacja ich mieszkańców stały się tematem dyskutowanym w mediach i przy rodzinnych stołach. Natalia Fiedorzuk w albumie *Wynajęcie* prezentuje zdjęcia oferowanych na wynajem mieszkań z bezpłatnego serwisu ogłoszeniowego. Uderza w nich wypełnienie mieszkania wystawionego na wynajem sprzętami i meblami pozostawionymi przez wynajmujących bardziej w celu pozbycia się ich z własnego domu niż zaspokojenia potrzeb najemców i najemczyń. To decyzje właścicieli mieszkań kształtują w tym przypadku przestrzeń mieszkalną najemców i najemczyń, a nie ci ostatni, którzy faktycznie na co dzień zamieszkują dany lokal.

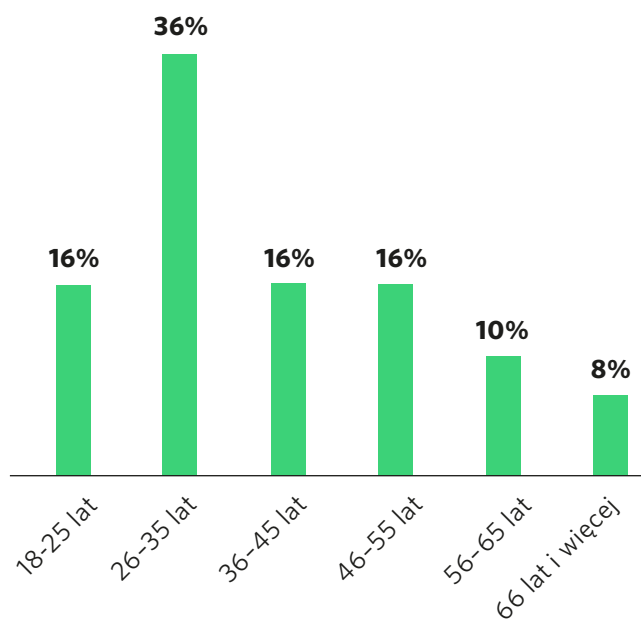
O niemal już przysłowiowej niemożności wbicia gwoźdźcia w ścianę bez zgody właściciela mieszkania pisze Filip Springer w reportażu *13 pięter*. Stąd być może właśnie bierze się po części pragnienie posiadania mieszkania na własność, mieszkania, o którym można samodzielnie decydować. Skłonność ta ujawnia się również w opiniach Polek i Polaków co do tego, w jaki sposób państwo powinno inwestować w rozwój systemu mieszkaniowego: ponad połowa ankietowanych przez CBOS w 2022 r. wskazała ułatwienie ludziom dostępu do zakupu własnych mieszkań lub budowę własnych domów, podczas gdy budowę mieszkań na wynajem w przystępnej cenie z możliwością ewentualnego wykupu popiera 23 proc. badanych, a wspieranie budownictwa komunalnego dla osób mniej zamożnych – 22 proc.<sup>9</sup>

## ② Najemcy w Polsce: kim są?

Mieszkający w wynajmowanych mieszkaniach lub domach to przede wszystkim osoby w okresie tzw. wczesnej dorosłości (od 18. do 35. roku życia) – stanowią oni prawie 52 proc. tej grupy. Osoby w średnim wieku (między 35. a 65. rokiem życia) odpowiadają za ponad 40 proc. tej grupy. Zauważyć przy tym należy, że osoby w wieku studenckim, czyli między 18. a 25. rokiem życia, to jedynie 16 proc. wszystkich najemców i najemczyń.

W badanej próbie dominowały kobiety (62 proc.). Prawie 32 proc. próby ma wykształcenie wyższe (dyplom licencjacki lub magisterski), podobny odsetek (prawie 30 proc.) – wykształcenie średnie. Wykształcenie

## WYKRES 5. WIEK NAJEMCÓW I NAJEMCZYŃ



ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

zasadnicze zawodowe ma 17 proc. Zdecydowana większość badanej grupy pozostaje w związku: prawie 30 proc. w małżeństwie, prawie 40 proc. w związku nieformalnym. Single i singielki stanowią niemal jedną czwartą tej grupy. Osoby pozostające samotne, lecz będące w przeszłości w związku sformalizowanym (wdowy i wdowcy, osoby po rozwodzie i w separacji) to 8 proc. tej grupy. Najemcy i najemczynie w większości nie zamieszkują samotnie. Jedynie jedna piąta deklaruje, że mieszka sama. Ponad połowa mieszka razem z żoną/mężem lub partnerem/partnerką. W dalszej kolejności znajdują się osoby, które wskazały na dzieci – niecałe 30 proc. Niecała jedna dziesiąta dzieli mieszkanie z osobami, z którymi nie pozostaje w relacji romantycznej (ani sformalizowanej, ani niesformalizowanej), nie jest też z nimi spokrewniona. Do tej kategorii zaliczają się właśnie studenci i studentki, współdzielący mieszkania. Zauważyć tu należy, że 13 proc. respondentów i respondentek mieszka z osobą z niepełnosprawnością.

Jak wygląda sytuacja materialna najemców w liczbach bezwzględnych? Niecała jedna piąta uczestniczących w badaniu ma dochody netto w wysokości do 3 tys. zł. Dochody jednej czwartej najemców uczestniczących w badaniu mieszczą się między 3001 zł a 5000 zł.

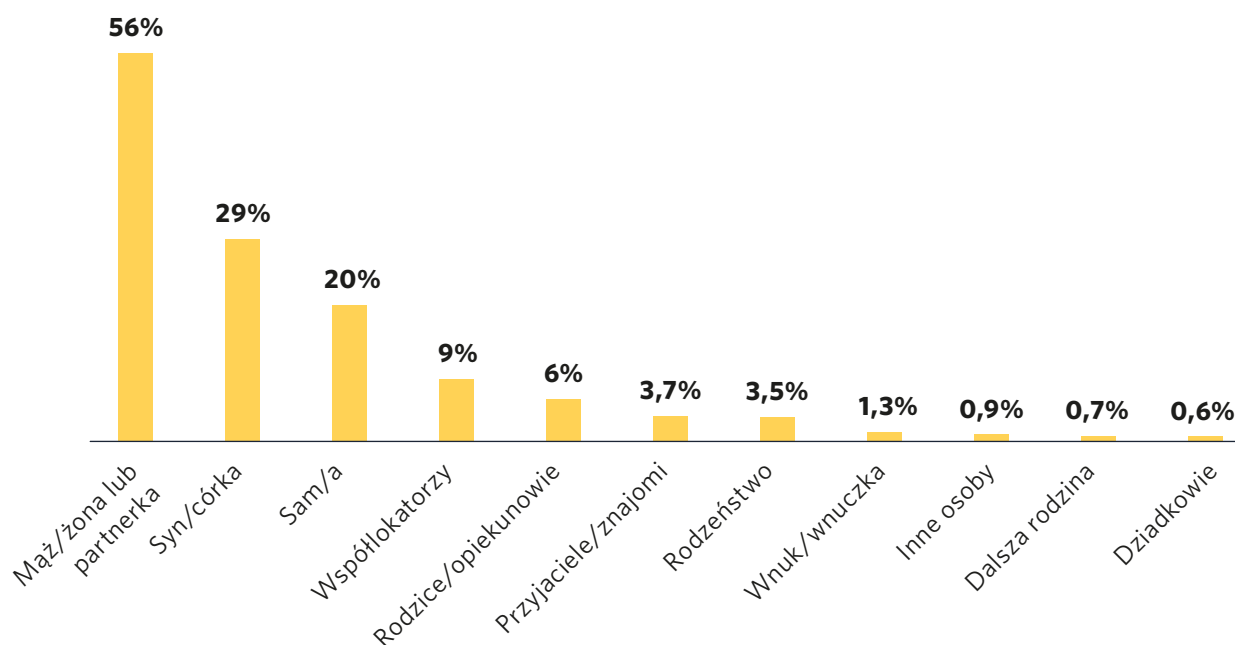
<sup>9</sup> CBOS, ibidem.





Polki i Polacy w dalszym ciągu marzą o mieszkaniu na własność, o którym i w którym można samodzielnie decydować.

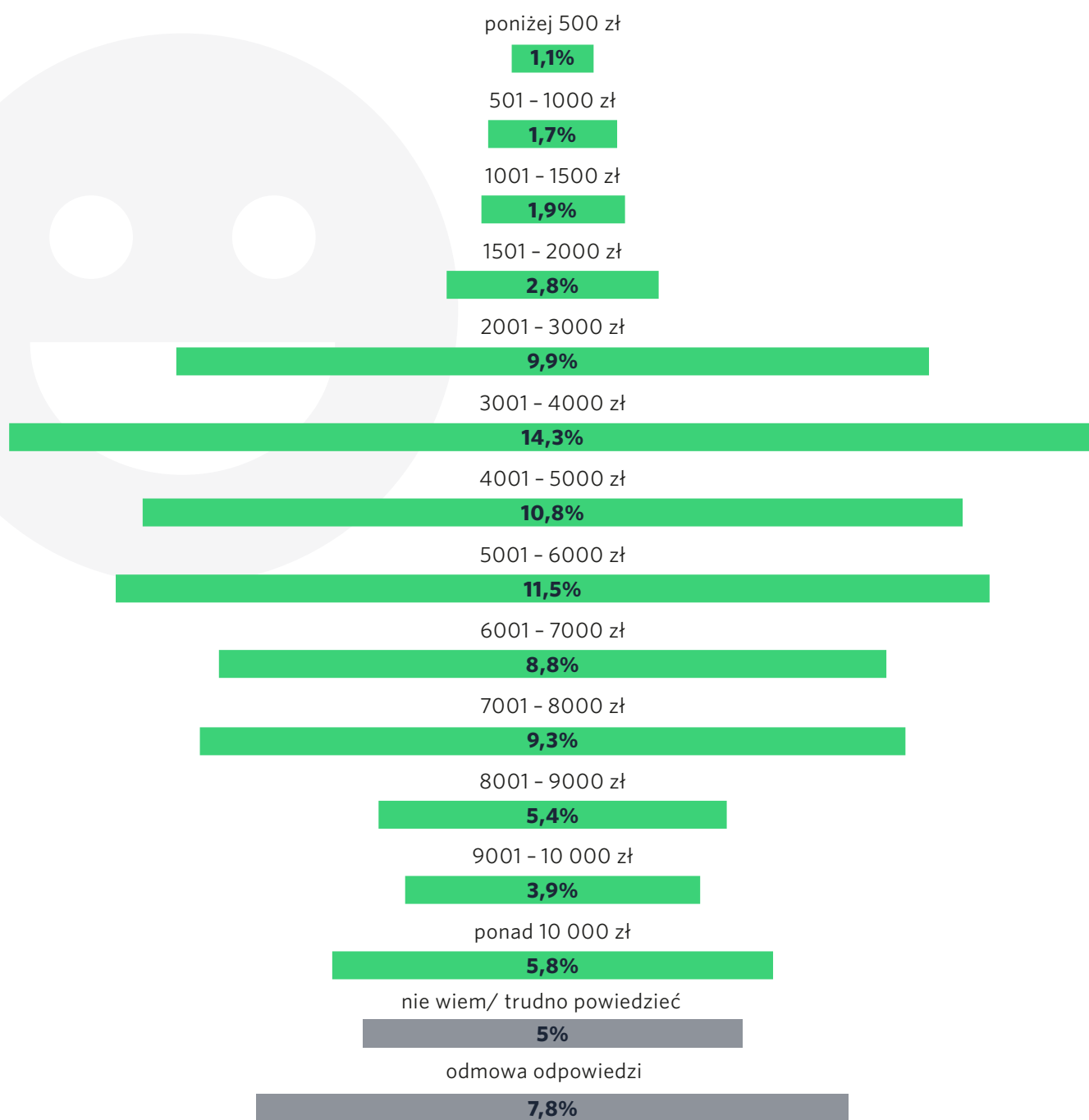
**WYKRES 6. SKŁAD GOSPODARSTWA DOMOWEGO NAJEMCÓW I NAJEMCZYŃ**



ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

Dochód rozporządzalny powyżej 5000 zł deklaruje 45 proc. najemców, przy czym więcej niż 10 tys. zł ma do dyspozycji niecałe 5 proc. badanej grupy.

**WYKRES 7. SYTUACJA MATERIALNA NAJEMCÓW I NAJEMCZYŃ.  
DEKLAROWANY MIESIĘCZNY DOCHÓD**



ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

**Osoby wynajmują mieszkania, ponieważ nie mogą pozwolić sobie na zakup własnego lokum. Ponad 65 proc. nie może dokonać większych wydatków, gdy pojawia się taka potrzeba.** Jedna trzecia tej grupy natomiast musi odmawiać sobie różnych rzeczy, by zaspokoić podstawowe potrzeby. Jedynie nieco ponad jedna czwarta deklaruje, że ich miesięczne dochody wystarczają im na pokrycie wszystkich wydatków i jednocześnie mogą odłożyć część tej kwoty.

Co istotne, aż 60 proc. badanych ma stałą pracę i w związku z tym zapewne również stały dochód. 7 proc. respondentów nie pracuje zawodowo i zajmuje się domem, więc można przypuszczać, że są to osoby żyjące w związkach, w których jedna osoba wykonuje płatną pracę zawodową, a druga zajmuje się obowiązkami domowymi i wykonuje większość pracy związanej z opieką nad dziećmi lub innymi osobami zależnymi będącymi w rodzinie. Ponad 14 proc. respondentów

studiuje, można zatem zakładać, że przynajmniej część ich dochodu pochodzi albo od rodziców, albo z takich źródeł jak stypendia socjalne i naukowe.

Okres zamieszkiwania najemców i najemczyń w zajmowanych przez nich mieszkaniach wynosi co najmniej rok lub dłużej – odpowiedzi takiej udzieliło ponad dwie trzecie badanych. W związku z tym, że umowy na najem mieszkania przeważnie zawierane są na rok, można zakładać, że przynajmniej część tej grupy zdążyła już podpisać kolejną umowę z dotychczasowym wynajmującym lub przedłużyć istniejącą. Jedna piąta najemców i najemczyń mieszka w obecnym lokum nie dłużej niż rok, reszta zaś (niecałe 4 proc.) nie umiała odpowiedzieć na to pytanie.

### WYKRES 8. STAŻ ZAMIESZKANIA W AKTUALNYM MIESZKANIU



ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

Na ile najemcy i najemczynie postrzegają wynajmowane mieszkanie lub dom jako miejsce na stałe? Nieco ponad jedna piąta respondentów i respondentek nie planuje zostać w aktualnym mieszkaniu nie dłużej niż rok. Największy odsetek respondentów i respondentek (36 proc.) wybrało odpowiedź „kilka lat”.

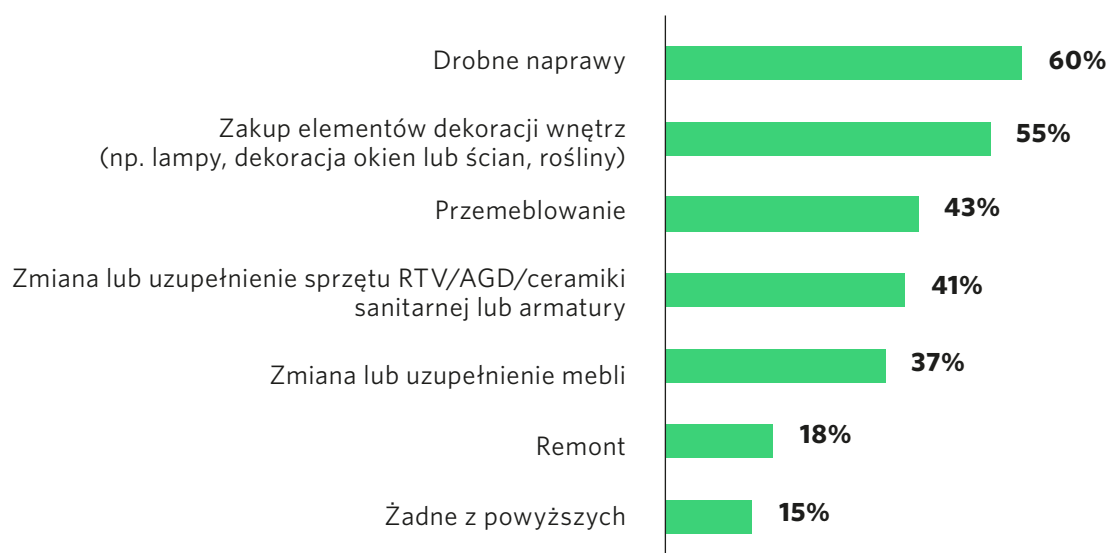


### ③ Najemcy: jaki mają stosunek do użytkowanych mieszkań?

O podejściu najemców i najemczyń do ich mieszkań świadczą podejmowane przez nich praktyki związane z dbaniem o zamieszkiwane przez siebie lokum. W ciągu roku przed realizacją badania aż 60 proc. respondentów i respondentek dokonało drobnych napraw. Dwie piąte zmieniło lub uzupełniło sprzęt RTV, AGD oraz elementy ceramiki sanitarnej lub armatury. 18 proc. we wskazanym okresie dokonało w swoim mieszkaniu remontu. **Jak widać, nie stronią od podejmowania działań mających na celu utrzymać dotychczasowy standard mieszkania.** Zmiany lub uzupełnienia mebli dokonało 37 proc. badanych, a przemeblowanie odbyło się w mieszkaniach 43 proc. respondentów. Ponad połowa najemców i najemczyń wprowadziła do swojego mieszkania nowe elementy dekoracyjne, takie jak lampy czy rośliny.

70 proc. badanych lubi wracać do mieszkań, które wynajmują, a 64 proc. jest w nich szczęśliwymi.

**WYKRES 9. ZMIANY DOKONYWANE W MIESZKANIACH PRZEZ NAJEMCÓW I NAJEMCZYNIE W CIĄGU ROKU PRZED BADANIEM**



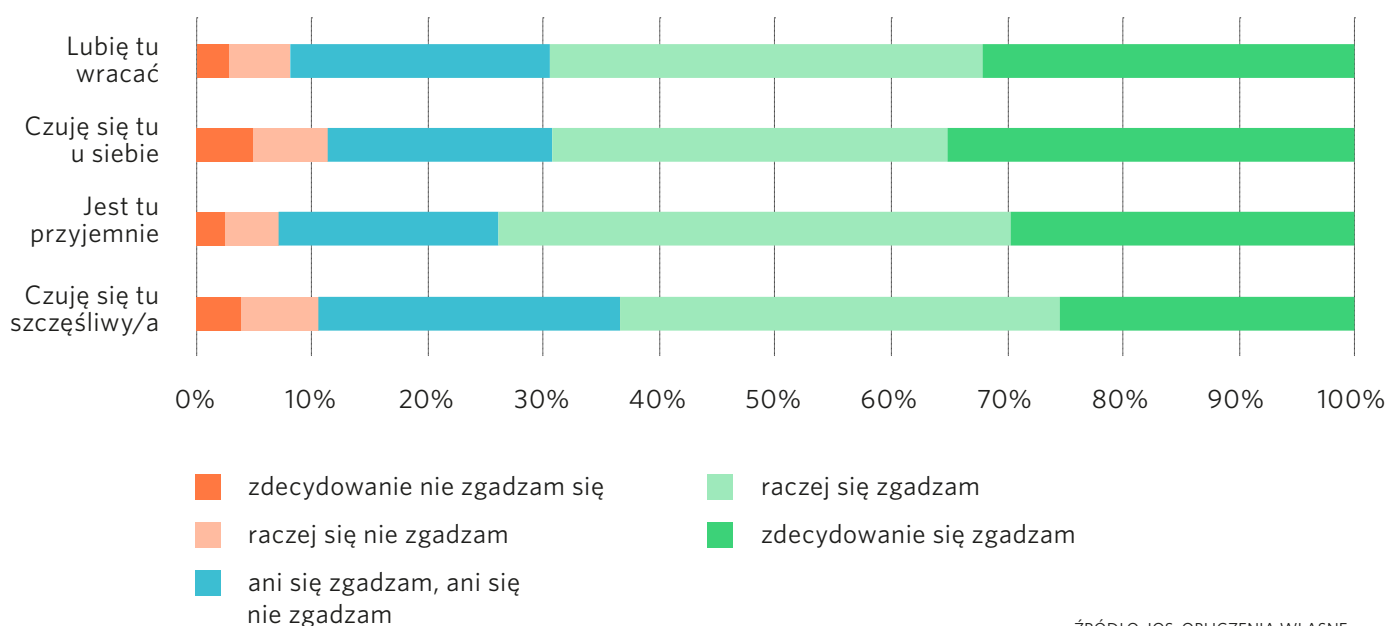
ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

Mimo że w ciągu roku poprzedzającego realizację badania jedynie 15 proc. respondentek i respondentów nie dokonywało zmian w wystroju czy wyposażeniu mieszkań, nie robiło remontu, ani nie przeprowadzało drobnych napraw, prawie 75 proc. respondentów uważa, że ich mieszkanie jest już w pełni lub niemal w pełni urządzone. 11 proc. ma już urządzone przynajmniej część mieszkania. Odsetki odpowiedzi „Zaczynam(y) się urządzać, mam(y) tylko trochę rzeczy” oraz „Jestem(śmy) zupełnie na początku urządzania mieszkania/domu” są znikome.

**Najemcy i najemczynie biorący udział w badaniu „Szczęśliwy dom” przeważnie mieli pozytywne nastawienie do swoich mieszkań. 70 proc. badanych lubi wracać do zajmowanego przez siebie**

**mieszkania, a tylko 8 proc. deklaruje odpowiedź przeciwną. W wynajmowanym mieszkaniu taki sam odsetek czuje się „u siebie”, a tylko nieco mniej (64 proc.) czuje się tam szczęśliwymi.** Prawie trzy czwarte badanej grupy zgadza się ze stwierdzeniem, że w ich mieszkaniach jest przyjemnie, jedna piąta nie ma w tej kwestii zdania. Analizując te dane, należy wziąć pod uwagę nie tylko wskazania potwierdzające zawarte w pytaniach stwierdzenia, ale również stosunkowo wysoki odsetek odpowiedzi „Ani się zgadzam, ani się nie zgadzam”. Może on świadczyć albo o nieumiejętności określenia własnych odczuć względem mieszkania, albo o trudności respondentek i respondentów w formułowaniu tego rodzaju ocen bazujących na emocjach.

## WYKRES 10. ODCZUCIA NAJEMCÓW I NAJEMCZYŃ WOBEC SWOJEGO MIESZKANIA



ŹRÓDŁO: IQS, OBLICZENIA WŁASNE.

Wynajmowanie mieszkania to element biografii bardzo wielu osób. Badanie „Szczęśliwy dom” zrealizowane na zlecenie Otodom ukazuje znacznie pełniejszy obraz tej grupy niż ten odmalowywany przez media. Większość z badanych czuje, że ich mieszkania są urządzone, a jednocześnie sprawczo podchodzą do kształtowania przestrzeni swojego mieszkania. Większość mieszka z bliskimi osobami, połowa ma w domach zwierzę.

Dane dotyczące praktyk najemców i najemczyń mających na celu zmianę wyglądu i standardu miejsca ich zamieszkania pokazują, że najemcy i najemczynie mają możliwość wpływania na wygląd swojego mieszkania i w dużej mierze aktywnie z niej korzystają. Woleliby mieszkać w mieszkaniach będących ich własnością, ale nadal większość z nich ma możliwość realizowania swojej sprawczości w swoim lokum oraz odczuwa pozytywne emocje względem niego.

### dr Katarzyna Dębska

Doktorka nauk socjologicznych, badaczka w dziale badań Polityki Insight oraz adiunktka na Wydziale Nauk Społecznych Uniwersytetu SWPS. Specjalizuje się m.in. w obszarze metodologii badań społecznych. Autorka raportów badawczych i artykułów publikowanych w polskich i międzynarodowych czasopismach naukowych.





# Potrzeby najemców a oferta rynkowa



**dr Arkadiusz J. Derkacz**

Adiunkt w Katedrze Ekonomii i Prawa  
Uniwersytet Kaliski

Czy najemcy mogą w Polsce zaspokoić swoje potrzeby mieszkaniowe? Na to pytanie można odpowiedzieć, zestawiając wyniki badań preferencji mieszkaniowych najemców w Polsce<sup>10</sup> z danymi o strukturze ogłoszeń ofert najmu mieszkań zamieszczonych w serwisie Otodom. Zestawienie popytu i podaży – a dokładnie możliwości finansowych mieszkańców Polski z ofertą rynku najmu – daje pewne rozpoznanie.

---

<sup>10</sup> A.J., Derkacz, A. Gajda, Preferencje najemców mieszkań w Polsce. Raport z badania pilotażowego, Materiały i Studia NBP, nr 347 (listopad 2023).



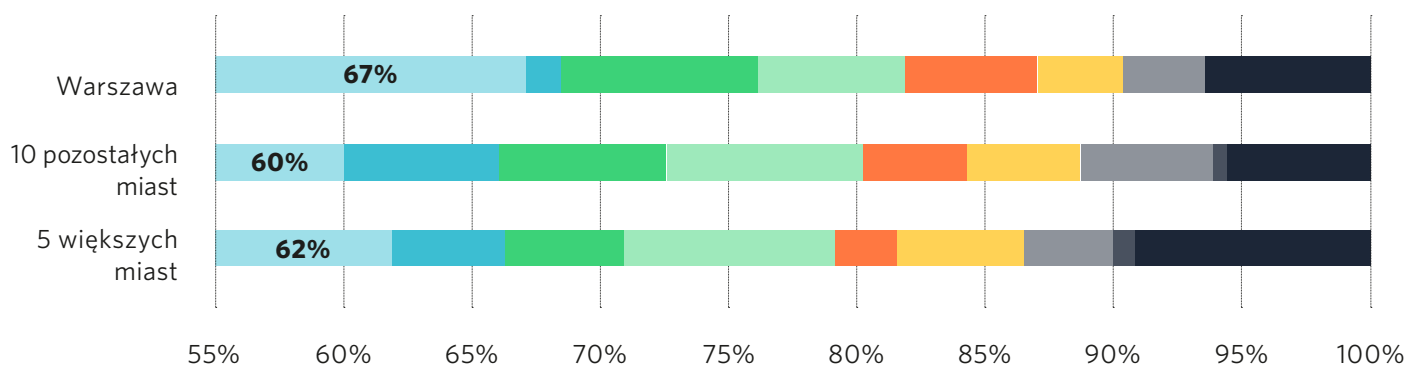
**Wyniki analizy przedstawiam oddzielnie dla Warszawy oraz dla dwóch grup miast: pięć większych miast wojewódzkich (Gdańsk, Kraków, Łódź, Poznań i Wrocław) oraz pozostałych kluczowych wojewódzkich ośrodków miejskich (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra oraz – tylko w przypadku analizy dostępności najmu – Gorzowa Wielkopolskiego i Torunia).**

## 1 Najemcy: czego dla siebie szukają?

Najem mieszkania jest w dużym stopniu koniecznością wymuszoną sytuacją finansową lub okolicznościami. Większość osób, które wynajmują mieszkanie, wolałyby mieć je na własność – w przypadku aktualnych najemców deklaruje tak 56,6 proc., a wśród tych, którzy planują najem w najbliższej przyszłości, aż 64,9 proc. Jednocześnie zwolenników najmu pośród aktualnych najemców jest zaledwie 23,1 proc., a w grupie planujących najem 21,2 proc. Co więcej, aż 62,5 proc.

aktualnych najemców wynajmuje mieszkania, gdyż nie stać ich na zakup własnego lokum. Na drugim miejscu, jako przyczyna najmu, podawana jest wyprawa z domu rodzinnego, a także nieznaną przyszłość co do zamieszkania lub pracy w najbliższych latach. Dość znamienne wyniki uzyskano dla grupy, która planuje najem w najbliższej przyszłości. W tym przypadku główna deklaracyjna przyczyna najmu nie jest już tak wyraźna. Wprawdzie w dalszym ciągu prym wiodzie aspekt finansowy, ale tylko z udziałem 16,9 proc. respondentów. Na drugim miejscu znajduje

**WYKRES 11. DEKLARACYWNE PRZYCZYNY NAJMU MIESZKAŃ POŚRÓD AKTUALNYCH NAJEMCÓW**



- nie stać mnie na własne mieszkanie
- przeprowadzam się ze względu na studia/edukację
- przeprowadzam się ze względu na pracę
- wyprowadzam się z domu rodzinnego
- własne mieszkanie posiadam w innej miejscowości lub innej lokalizacji
- zmieniam na większe, o lepszym standardzie lub w lepszej lokalizacji
- zmieniam na mniejsze, tańsze w utrzymaniu
- przeprowadzam się do mieszkania z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej
- nie wiem, gdzie chcę mieszkać/pracować za kilka lat

ŹRÓDŁO: NBP, OBLICZENIA WŁASNE.

# Najwyższy odsetek najemców, których nie stać na zakup własnego mieszkania jest w Warszawie.

się wyprowadzka z domu rodzinnego z 15,7 proc., na kolejnym najem ze względu na pracę w innej miejscowości (15,2%) oraz zamiana mieszkania na większe, o lepszym standardzie (13,4 proc.).

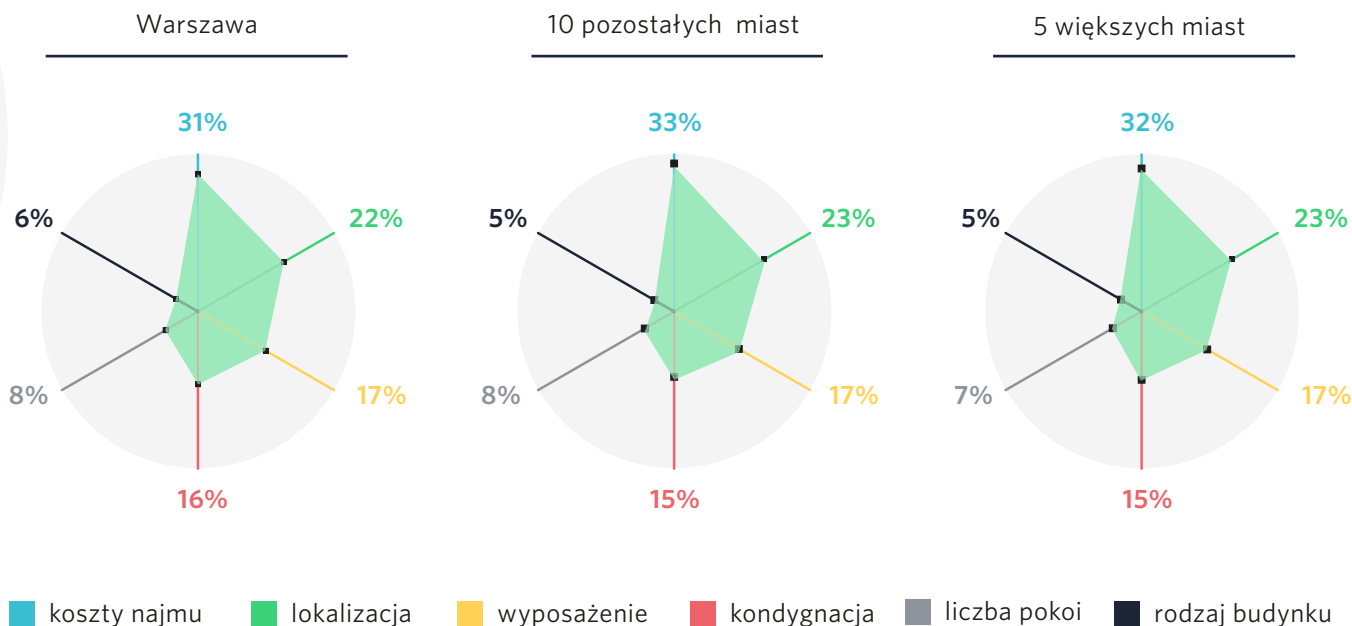
Z analizy geograficznego rozkładu preferencji wynika, że najwyższy odsetek najemców, których nie stać na zakup własnej nieruchomości, jest w Warszawie (67,1 proc.), a najniższy w grupie mniejszych miast wojewódzkich (59,9 proc.). **Można więc zaryzykować stwierdzenie, że im większe miasto, tym trudniejsza przystępność cenowa mieszkań.** Jednocześnie im większe miasto, tym większy popyt na najem. Tak zestawione dane ujawniają jeszcze inne dość interesujące obserwacje – należy zauważyć, iż drugą przyczyną najmu w Warszawie jest przeprowadzka ze względu na pracę (7,7 proc.), trzecią najem z powodu niewiedzy, gdzie będzie się mieszkało lub pracowało za kilka lat (6,5 proc.). Co ciekawe, studenci, którzy powszechnie uznawani są za dość liczną grupę najemców, stanowią jedynie 1,3 proc. aktualnych najemców w stolicy. W grupie pięciu dużych miast wojewódzkich pierwszą przyczyną ponownie jest aspekt finansowy (61,9 proc.), a dalej: niewiedza o przyszłym miejscu pracy i zamieszkania (9 proc.) oraz wyprowadzka z domu rodzinnego (8 proc.). Z jeszcze inną strukturą deklaracyjnych przyczyn najmu mamy do czynienia w grupie mniejszych miast wojewódzkich. Na tych rynkach lokalnych drugą najczęstszą przyczyną najmowania jest wyprowadzka z domu rodzinnego (7,6 proc.), a na kolejnych dwóch miejscach pojawia się natomiast przeprowadzka ze względu na pracę (6,6 proc.) oraz wyjazd na studia (6,1 proc.).

Analizując deklaratywne przyczyny najmu pośród tych, którzy obecnie najmują mieszkanie, zauważam wyraźną przepaść pomiędzy najmem z powodu

niemożliwości zakupu własnego mieszkania a pozostałymi przyczynami. To pozwala przypuszczać, iż **aktualni najemcy musieli się zderzyć z rzeczywistością, na skutek czego zweryfikowali swe pierwotne plany zakupu mieszkania i „wpadli” w segment najmu. Można też zaryzykować inną tezę: przyczyny najmu mieszkań deklarowane przez tych, którzy dopiero planują najem, ujawniają faktyczne (czyste) przyczyny najmu, natomiast deklaracje aktualnych najemców są już skorygowane ograniczeniami budżetowymi i instytucjonalnymi. Niemniej można przypuszczać, iż duża część polskich najemców stanowi grupę „najemców z przymusu”, a nie z wyboru.**

Pod względem czynników decydujących o wyborze mieszkania dla wszystkich analizowanych grup najważniejsze są **koszty** – wskazuje je 33 proc. najemców z mniejszych miast wojewódzkich, 31,9 proc. z większych miast wojewódzkich oraz 30,6 proc. najemców z Warszawy. Na drugim miejscu znalazła się **lokalizacja**. Jest istotna dla 23,2 proc. najemców z rynków miast wojewódzkich, a z Warszawy dla 22,1 proc. respondentów. Następnie liczy się **wyposażenie** mieszkania oraz kondygnacja. Mniejsze znaczenie wydaje się mieć liczba pokoi – i to w przypadku najemców praktycznie ze wszystkich analizowanych rynków. Taki wynik być może jest skutkiem silnego akcentu postawionego w badaniu na aspekt kosztów najmu (respondentów pytano o kwotę miesięczną za najem mieszkania, a nie stawkę za 1 mkw.). Na tej podstawie wnioskujemy, iż liczba pokoi i wysokość czynszu najmu płaconego bezpośrednio wynajmującemu to preferencje zamienne. **Z omawianych badań wynika, że ludzie stawiają silny akcent na niskie ceny. To oznacza, że szukają małych**

## WYKRES 12. PREFERENCJE GŁÓWNYCH ASPEKTÓW MIESZKANIA NAJEMCÓW WEDŁUG GRUP MIAST WOJEWÓDZKICH



ŹRÓDŁO: NBP, OBLICZENIA WŁASNE.

**mieszkań – im mniejsze mieszkanie, tym czynsz najmu niższy w skali miesiąca.** To przypuszczenie potwierdzają obserwacje segmentu najmu i zmian, które na nim zaszły od czasów pandemii. Mam tu na myśli popularne praktyki wynajmowania mikroapartamentów, powstałych np. na skutek gruntownych remontów dużych mieszkań, na które spadł popyt. Jednocześnie należy podkreślić, iż popyt na małe mieszkania, których powierzchnia nierzadko jest mniejsza od 25 mkw., wyraźnie wzrasta.

**Respondenci najczęściej preferują najmowanie mieszkań zlokalizowanych blisko centrów miast, z pełnym umeblowaniem, na parterze, jednopokojowych i znajdujących się w blokach.** Różnice w preferencjach między poszczególnymi analizowanymi miastami są względnie niewielkie i występuje tylko kilka wartych podkreślenia odmienności. Dla najemców mieszkań w Warszawie wyraźnie istotniejsza jest bliskość do centrum miasta. Tu też popularne są mieszkania na parterze (cecha ta okazała się zaś najmniej istotna w mniejszych miastach wojewódzkich). **Dla badanych pozostałe koszty związane z najmowaniem są tak samo istotne jak poziom czynszu najmu.** Okazało się, że te pierwsze są istotniejsze

dla 41,1 proc. najemców z grupy mniejszych miast, 43,2 proc. z grupy większych miast oraz dla 44,6 proc. z Warszawy. Należy zauważyć, iż przedstawiona tu kolejność rynków lokalnych nie jest bez znaczenia. Im większe miasto, tym pozostałe koszty związane z najmowaniem dotyczą większego odsetka najemców. Wzrost istotności pozostałych kosztów zmiennych i stałych w większych miastach może być związany z wyższymi kosztami, tj. koszty administracji/spółdzielni mieszkaniowej, wywozu śmieci, ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, ogrzewania czy podatku od nieruchomości. Jednocześnie nieznaczny, ale jednak spadek znaczenia czynszu najmu dla najemców w miastach największych (od 58,9 proc. dla mniejszych miast do 55,2 proc. w Warszawie) może wynikać z różnic dochodowych – im większe miasto, tym dochody względnie wyższe. To zaś sprawia, iż przystępność czynszowa najmowanych mieszkań może być większa, tzn. najemcy mieszkań w większych miastach mają większą skłonność do ponoszenia wyższych kosztów związanych bezpośrednio z czynszem najmu.



## Kamienice, ze względu m.in. na zlokalizowanie blisko centrum, są popularne wśród najemców w większych miastach.

**Co ciekawe, w większych miastach ludzie wolą mieszkać w kamienicach. Może to być związane z upodobaniem mieszkań mniejszych i jednocześnie tańszych.** Na rynku nieruchomości nierzadką praktyką jest dziś gruntowny remont dużych mieszkań, właśnie w kamienicach, który polega m.in. na wyodrębnieniu kilku małych z jednego dużego. Wynajmowanie dwóch, trzech, a nierzadko większej liczby małych mieszkań, zamiast jednego dużego, przynosi bowiem wyższe dochody. Taki trend pozytywnie wpływa na dostępność mieszkań w segmencie najmu poprzez wzrost wolumenu podaży. Dodatkowo należy zauważyć, iż kamienice, co do zasady, z perspektywy geografii miast, są zlokalizowane blisko ich centrów – są więc atrakcyjne dla tych osób, dla których lokalizacja ma znaczenie.

### ② Mieszkania na wynajem: jaka jest ich dostępność?

Zacznę od tego, co kryje się pod słowem „dostępność”. Gdy mówię o **dostępności dochodowej**, mam na myśli relację między kosztami użytkowania nieruchomości

mieszkaniowej, w tym wysokości czynszu, opłat za media czy rat kredytów hipotecznych, a dochodami do dyspozycji gospodarstwa domowego. To oznacza, że dostępność dochodowa zależy od tego, czy dane gospodarstwo domowe ma możliwości sfinansowania najmowanego mieszkania z własnych dochodów. Gdy zaś mówię o **dostępności podażowej**, mam na myśli, że preferowane przez najemców mieszkanie pojawia się w aktualnych ofertach najmu. Może być więc tak, że najemcę stać na najem, ale nie znajduje mieszkania zgodne z własnymi preferencjami.

Aby przeanalizować rynek z obu tych perspektyw, na Uniwersytecie Kaliskim opracowano syntetyczny indeks łączący dostępność dochodową i podażową mieszkań – HRAI (*Housing Rental Availability Index*). Uwzględnia on zarówno dochody gospodarstw domowych, faktyczną podaż oraz skłonność do wynajmowania mieszkań przez właścicieli. Następnie na podstawie danych ofertowych z serwisu Otodom oszacowano indeks HRAI w Polsce. Uzyskane wartości należy interpretować w odniesieniu do wartości referencyjnej – to sytuacja finansowa gospodarstwa domowego, która pozwala na poniesienie kosztów najmu ze względu na

skłonność do konsumpcji i przeciętne dochody. Na rok 2024 wartość ta wynosi 2,9 pkt. Wartość indeksu HRAI równa lub wyższa od wartości referencyjnej oznacza więc, że najem jest dostępny ze względu na dochody i podaż rynkową.

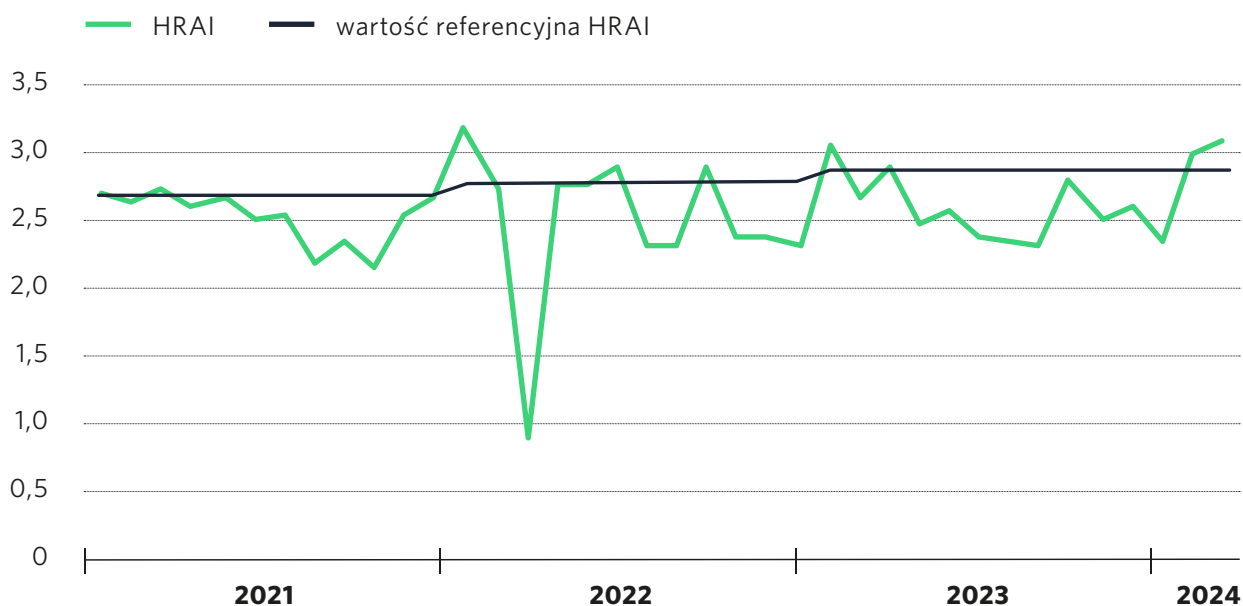
Oszacowana dochodowo-podażowa dostępność najmu mieszkań w długim okresie ujawnia dość zaskakujące zjawiska. Od 2021 r. tylko przez sześć miesięcy wartość indeksu HRAI była wyższa od wartości referencyjnej, a w kolejnych pięciu miesiącach była jej równa (ergo: przez większość okresu dostępność mieszkań była bardzo niska).

Na uwagę zasługuje czas tuż po rosyjskiej agresji na Ukrainę w marcu 2022 r. Wówczas indeks HRAI spadł poniżej wartości 1,0 – koszty najmu praktycznie zrównały się z dochodami w gospodarstwie domowym, a równocześnie nastąpił niemal całkowity zanik podaży. W marcu 2022 r. nastąpiło bowiem nasilenie imigracji z objętej wojną Ukrainy – duża część mieszkań wypadła wtedy z rynku. Zostały one, decyzją ich prywatnych właścicieli, przeznaczone na pomoc uchodźcom wojennym. To poskutkowało pojawieniem się silnego szoku podażowego w segmencie najmu mieszkań, co ujawnia indeks dochodowo-podażowej dostępności najmu mieszkań.

Nie zmienia to jednak faktu, iż względnie niski poziom indeksu HRAI w długim okresie może zaskakiwać: czyżby, pomimo zdolności nabywczych gospodarstw domowych, najem mieszkań był niemożliwy? Oczywiście, że nie. Uzyskany wynik należy bowiem zawsze interpretować w odniesieniu do podaży – a w zasadzie do jej struktury (czyli rodzajów oferowanych mieszkań, z uwzględnieniem ich charakterystyki oraz lokalizacji). I tak: z indeksu HRAI dla mieszkań jedno- i dwupokojowych wynika, że mieszkania te charakteryzują się dość dużą dostępnością podażową we wszystkich analizowanych miastach. W całym analizowanym okresie jedynie w ciągu kilku miesięcy indeks HRAI spadł poniżej progu referencyjnego. Należy jednocześnie zauważyć, iż dostępność mieszkań jednopokojowych, co do zasady, jest największa w grupie mniejszych miast, a najniższa na lokalnym rynku stołecznym.

Inaczej sytuacja wygląda w przypadku mieszkań dwupokojowych, które są zdecydowanie mniej dostępne na analizowanych rynkach lokalnych. Na rynku warszawskim indeks dostępności praktycznie w całym okresie znajdował się poniżej progu referencyjnego. **To może oznaczać, iż mieszkania dwupokojowe są bardzo trudno dostępne dla najemców z przeciętnymi dochodami. Na tej podstawie można zaryzykować**

### WYKRES 13. INDEKS DOCHODOWEJ I PODAŻOWEJ DOSTĘPNOŚCI NAJMU (HRAI) DLA POLSKI



ŹRÓDŁO: NBP, OBLICZENIA WŁASNE.



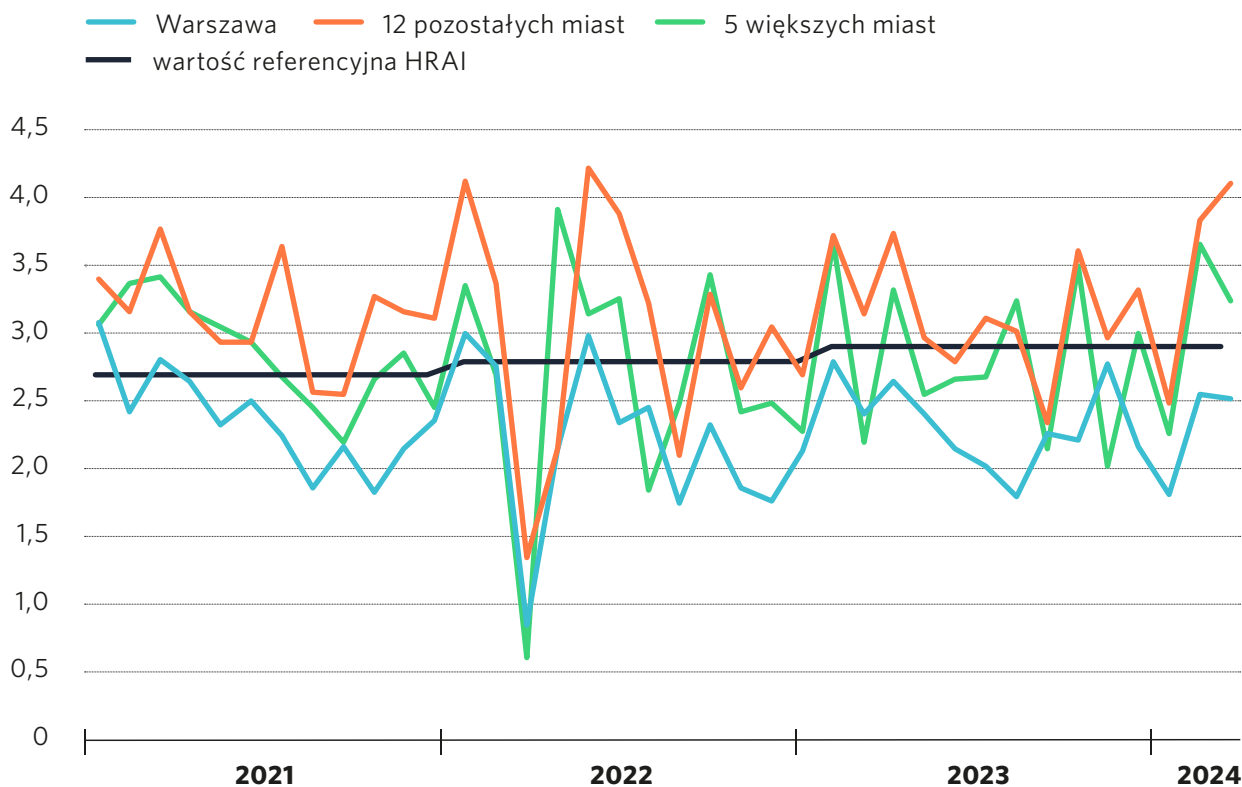
**stwierdzenie, iż tego rodzaju mieszkania są niedostępne dla tej części Polaków, którzy szukają najtańszej oferty. Oni z reguły będą wybierać mieszkania najmniejsze.**

Jeszcze niższa dostępność dochodowo-podażowa jest w przypadku mieszkań w pełni umeblowanych oraz z pełnym wyposażeniem w sprzęt AGD. W całym analizowanym okresie tylko w ciągu kilku miesięcy indeks HRAI osiągnął dla tego typu nieruchomości wartości wyższe od progu referencyjnego – to może oznaczać, iż mieszkania takie są oczekiwane, ale za drogie (wysokość czynszu najmu dla tego rodzaju mieszkań jest bowiem wyższa od przeciętnego), więc część najemców wybiera mieszkania bez wyposażenia. Te są silniej preferowane na lokalnych rynkach Warszawy i pozostałych największych miast wojewódzkich. Mieszkania bez wyposażenia są też względnie bardziej dostępne na poszczególnych rynkach w stosunku do innych grup mieszkań.

Indeks dostępności dochodowo-podażowej mieszkań w blokach oscyluje wokół linii oznaczającej referencyjny próg dostępności dla obu grup miast wojewódzkich. Dostępność ta jest zdecydowanie gorsza w Warszawie. **W stolicy na mieszkania w bloku jest duży popyt, ale nie nadąża za nią podaż (oferowane są głównie mieszkania w starszych blokach).** Tego rodzaju mieszkania w dużej części są mieszkaniami o „podstawowym” i „przeciętnym” standardzie; są atrakcyjne cenowo dla najemców, dla których koszty najmu są jednym z istotniejszych czynników determinujących decyzję o najmie mieszkania.

Jeszcze mniej dostępne są mieszkania w kamienicach, szczególnie w Warszawie (tu znów popyt na nie jest wysoki, ale podaż ograniczona). **Bardzo często mieszkania w kamienicach, po odpowiednim dostosowaniu i wyremontowaniu, są mieszkaniami najmniejszymi, a więc jednymi z częściej wybieranych przez najemców.**

**WYKRES 14. INDEKS DOCHODOWEJ I PODAŻOWEJ DOSTĘPNOŚCI NAJMU (HRAI) DLA MIESZKAŃ Z NAJNIŻSZYMI CZYNSZAMI NAJMU**



ŹRÓDŁO: NBP, OBLICZENIA WŁASNE.





Dostępność mieszkań na parterze, które są pierwszym wyborem najemców, można z kolei ocenić jako dostateczną. Wyjątkiem jest ponownie lokalny rynek warszawski – tu takie mieszkania są trudniej dostępne. Mieszkania znajdujące się na piętrach od pierwszego do piątego też nie tak łatwo nająć (niższa dostępność). Należy jednak zauważyć, iż rozbieżność w poziomach dostępności jest w tym wypadku dużo większa na analizowanych rynkach lokalnych. Także i w tym zakresie najgorsza sytuacja dotyczy Warszawy.

Przejdźmy na koniec do kosztów najmu<sup>11</sup>. Okazało się, że dostępność mieszkań najtańszych jest najmniejsza (wartość indeksu HRAI jest zdecydowanie niższa od poziomów referencyjnego progu dostępności). Nieco wyższą dostępność najmu odnotowano dla mieszkań, których czynsze są poniżej przeciętnego czynszu. Wniosek? **Mieszkań tanich jest na rynku mało (najmujący ich wyczekują, a rzadko znajdują)**. Ponadto względnie silna fluktuacja indeksu HRAI pokazuje, iż dostępność tego rodzaju mieszkań zmienia się z dużą częstotliwością, co z kolei może być wynikiem wzajemnego oddziaływania na siebie popytu i podaży na tego rodzaju mieszkania.

---

#### dr Arkadiusz J. Derkacz

Doktor nauk ekonomicznych, analityk gospodarczy oraz specjalista międzynarodowych stosunków finansowo-ekonomiczno-prawnych. Pracuje na stanowisku adiunkta w Katedrze Ekonomii i Prawa Wydziału Nauk Społecznych na Uniwersytecie Kaliskim.

---

<sup>11</sup> W badaniu za mieszkania najtańsze uznaliśmy te, których czynsze najmu były niższe od wartości średniej pomniejszonej o odchylenie standardowe. Mieszkania poniżej przeciętnego czynszu to zaś te, których czynsze znalazły się w przedziale powyżej tej wartości do poziomu średniego.

# Jak rodziny uchodźców wojennych z Ukrainy wpłynęły na europejski rynek najmu?



**dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH**  
dyrektor ds. badań, główny ekonomista  
Polityka Insight

Aby zbadać wpływ migracji z Ukrainy do innych państw europejskich po rosyjskiej agresji militarnej z lutego 2022 r., w drugiej połowie 2023 r. przeprowadziliśmy badania jakościowe<sup>12</sup> i ilościowe<sup>13</sup>. Polegały one na estymacji modeli regresji panelowej, w których zmienną objaśnianą były średnie ceny najmu w 27 krajach europejskich w okresie I kw. 2017 - I kw. 2023 roku.

---

12 A. Czerniak, Wpływ uchodźców wojennych na rynki mieszkaniowe krajów europejskich, [w:] *Ekonomia wojny. Skutki społeczne, ekonomiczne i geopolityczne wojny w Ukrainie*, red. D. Niedziółka, M. Próchniak, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2024.

13 A. Czerniak, The Impact of Ukrainian War Refugees on Rental Prices in Europe: A Panel Data Analysis, „Critical Housing Analysis”, issue 1/2024.

**Badania pokazały, że migracja z Ukrainy miała niewielki wpływ na ceny najmu – napływ ukraińskich uchodźców równy 1 proc. populacji kraju przyjmującego przełożył się na wzrost cen najmu o 0,2-0,3 proc. Efekt ten był nieznacznie silniejszy w krajach o wysokiej restrykcyjności regulacji cen najmu oraz niskim stopniu rozwinięcia rynku najmu. Ważniejszymi od migracji z Ukrainy przyczynami wzrost cen najmu w 2022 r. były wysoka inflacja, podwyżki stóp procentowych oraz odłożony wzrost cen nieruchomości.**

## 1 Migracja z Ukrainy: skala i kierunki

Agresja militarna Rosji na Ukrainę w lutym 2022 r. wywołała migracje ludności na skalę niespotykaną w Europie od końca II wojny światowej. **Z Ukrainy do innych krajów wyjechało ponad 8 mln uchodźców uciekających przed wojną**<sup>14</sup>, z czego większość opuściła ojczyznę w pierwszych tygodniach konfliktu. Równocześnie, w szczytowym momencie rosyjskiej inwazji wiosną 2022 r., drugie tyle rodzin było zmuszonych do opuszczenia swoich domów i poszukiwania schronienia w innych częściach Ukrainy<sup>15</sup>. Tej skali migracje nie tylko wywołały poważny kryzys humanitarny, lecz także miały silny wpływ na szereg aspektów życia społeczno-ekonomicznego obywateli krajów przyjmujących uchodźców – oddziaływały na efektywność systemu edukacji, zmieniały rynek pracy czy prowadziły do wahań popytu konsumpcyjnego. Wpływ ten rozciąga się również na sytuację na rynku mieszkaniowym. Jedną z podstawowych potrzeb uciekających przed wojną rodzin jest bowiem potrzeba dachu nad głową, która jedynie przejściowo może być zaspokojona w obozach dla uchodźców czy dzięki dobroczynności obywateli krajów przyjmujących. Dlatego od pierwszych dni agresji militarnej wpływ konfliktu na rynki mieszkaniowe krajów, do których uciekło najwięcej uchodźców, był wyraźnie widoczny i stanowił wyzwanie nie tylko dla zarządzających kryzysem humanitarnym, ale także z perspektywy długofalowego procesu integracji społecznej uchodźców.

W przypadku aż 22 państw na świecie liczba uchodźców z Ukrainy aplikujących o tymczasową ochronę przekroczyła 0,5 proc. według stanu na koniec 2021 r., co oznacza, że mogła mieć istotny wpływ na sytuację społeczno-ekonomiczną. Do tej grupy zaliczają się zarówno państwa, do których przybyło ponad milion Ukraińców (Rosja, Polska, Niemcy), jak i tych, gdzie dotarło ich mniej niż 100 tys. (m.in. kraje bałtyckie, Irlandia, Finlandia), ale ze względu na niewielką liczbę obywateli migracja mogła wywołać skutki gospodarcze. Z powyższej grupy z dalszej analizy powinny być natomiast wyłączone trzy państwa: Rosja, Mołdawia i Izrael. Rosja z uwagi na nieznaną w skali i skutkach proceder przesiedleń ludności o charakterze zbrodni wojennych<sup>16</sup>. Mołdawia i Izrael zostały pominięte ze względu na problemy polityczne, skutkujące niską jakością dostępnych statystyk o rynku mieszkaniowym. Oba państwa obejmują bowiem terytoria sporne (Naddniestrze w Mołdawii oraz Palestyna w Izraelu), dla których brakuje wiarygodnych danych o liczbie ludności i zasobie mieszkaniowym. Dodatkowo w przypadku Mołdawii znaczna część uchodźców to osoby pochodzenia mołdawskiego lub mieszkające wcześniej w Mołdawii<sup>17</sup>, co zmienia mechanizm wpływu na rynek mieszkaniowy. Potrzeby mieszkaniowe tej grupy mogą być w znacznie większym stopniu niż w przypadku uchodźców niespokrewnionych zaspokajane poprzez rodzinne mechanizmy alokacji mieszkań (m.in. współzamieszkiwanie, nieodpłatny najem).

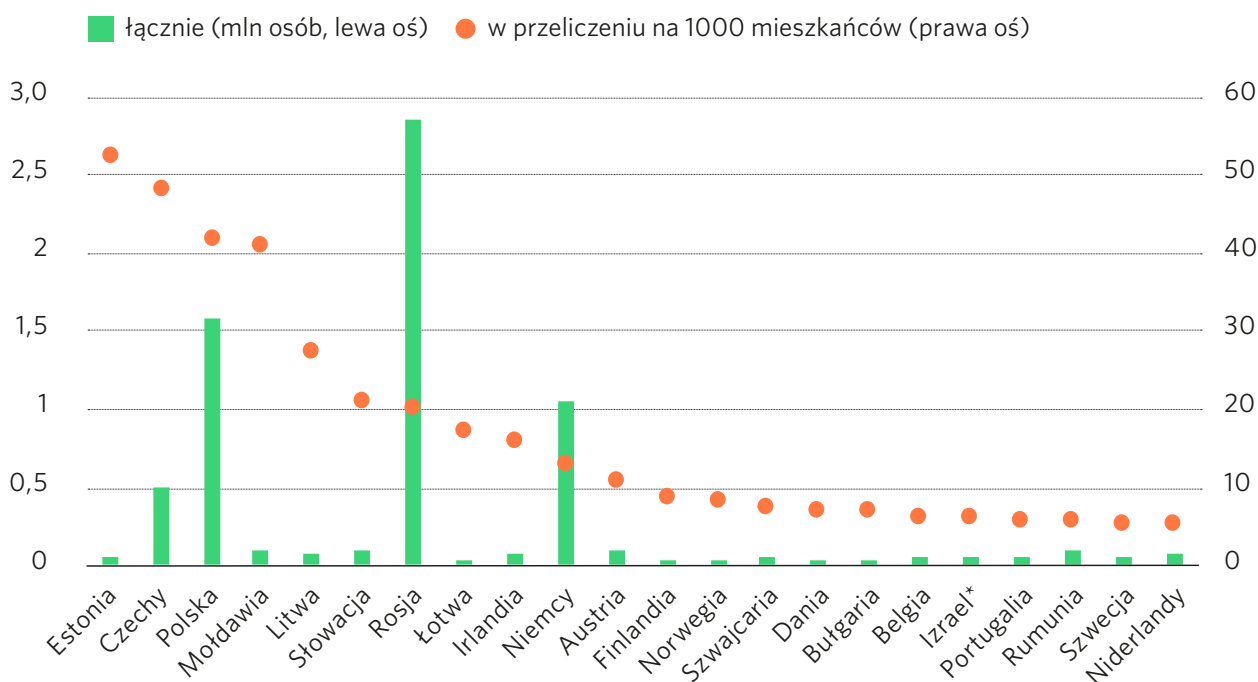
14 UNHCR, Ukraine Situation Flash Update #44, 06.04.2023, reliefweb.int, <https://reliefweb.int/report/ukraine/ukraine-situation-flash-update-44-6-april-2023> [dostęp: 8.04.2023].

15 International Organization for Migration, DTM Ukraine - Internal Displacement Report - General Population Survey Round 12, 16-23.01.2023, <https://dtm.iom.int/reports/ukraine-internal-displacement-report-general-population-survey-round-12-16-23-january-2023> [dostęp: 28.03.2024].

16 International Criminal Court, Situation in Ukraine: ICC Judges Issue Arrest Warrants against Vladimir Vladimirovich Putin and Maria Alekseyevna Lvova-Belova, 17.03.2023, [www.icc-cpi.int, https://www.icc-cpi.int/news/situation-ukraine-icc-judges-issue-arrest-warrants-against-vladimir-vladimirovich-putin-and](https://www.icc-cpi.int/news/situation-ukraine-icc-judges-issue-arrest-warrants-against-vladimir-vladimirovich-putin-and) [dostęp: 03.04.2023].

17 UNHCR, Ukraine Situation..., ibidem.

## WYKRES 15. KIERUNKI EMIGRACJI RODZIN UCHODźCZYCH Z UKRAINY PO ESKALACJI DZIAŁAŃ W 2022 R.



ŹRÓDŁO: UNHCR, EUROSTAT, OBLICZENIA WŁASNE.

### 2 Sytuacja na rynku mieszkaniowym: jaka była w momencie wybuchu wojny?

Rosyjski atak na Ukrainę nastąpił w momencie **szczygólnego rozchwiania europejskiego rynku mieszkaniowego**. Po pierwsze, praktycznie we wszystkich krajach europejskich, a także w wielu pozaeuropejskich wysoko rozwiniętych, kończyła się ekspansywna faza cyklu na rynku nieruchomości. W niektórych krajach wzrosty w latach poprzedzających wojnę były tak szybkie, że przypominały te notowane w okresach występowania bąbelki cenowych<sup>18</sup>. Dodatkowo sytuację pogorszyło złuzowanie polityki pieniężnej, stanowiące jeden z elementów walki ze skutkami pandemii COVID-19. Doprowadziło to do przejściowego zwiększenia dostępności kredytowej mieszkań i w konsekwencji do wzrostu popytu, co w zestawieniu z okołopandemicznymi ograniczeniami podaźowymi zachęciło do podnoszenia cen nieruchomości.

Po drugie, jeszcze w 2021 r. rozpoczął się cykl zacieśnienia polityki pieniężnej, a w niektórych krajach (Polska, Czechy) nawet polityki makroostrożnościowej, której celem było powstrzymanie wzrostu inflacji i ograniczenie związanych z podwyżkami stóp procentowych ryzyk dla stabilności sektora finansowego. Doprowadziło to do dodatkowego ograniczenia dostępności mieszkań dla obywateli regionu EŚW. Zakup własnego mieszkania stał się dla nich nieosiągalny finansowo, o ile nie dysponowali dochodem znacząco przekraczającym średnią krajową<sup>19</sup>. W rezultacie część osób w regionie EŚW musiała zrezygnować z przeprowadzki do własnego mieszkania i pozostać w domu rodzinnym, skorzystać z najmu prywatnego lub współdzielić mieszkanie z osobami niespokrewnionymi.

Po trzecie, koniec 2021 r. był okresem popandemicznego odbicia popytu na rynku najmu. Po ponad roku utrzymywania restrykcyjnych obostrzeń sanitarnych wiele krajów – wraz z zaszczepianiem kolejnych grup

18 Asal M., Is There a Bubble in the Swedish Housing Market?, [w:] „Journal of European Real Estate Research” 12(1), s. 32-61; Bangura M., Lee C.L., Housing Price Bubbles in Greater Sydney: Evidence from a Submarket Analysis, [w:] „Housing Studies” 37(1), s. 143-178; Czerniak A., Kawalec S., Is a Bubble Inflating on Poland's Housing Market?, [https://www.case-research.eu/files/?id\\_plik=6353](https://www.case-research.eu/files/?id_plik=6353) [dostęp: 03.04.2023].

19 Czerniak A. et al., Dostępność finansowa mieszkań w krajach Europy Środkowo-Wschodniej na tle zmian parametrów polityki pieniężnej, [w:] Raport SGH i Forum Ekonomicznego 2022, Oficyna Wydawnicza SGH, Warszawa 2022, s. 85-108.



obywateli – zdecydowało się na rozpoczęcie ich stopniowego znoszenia<sup>20</sup>. Umożliwiło to przywracanie życia zawodowego i naukowego do warunków panujących przed pandemią: część pracowników musiała wrócić do pracy biurowej, a studenci – do stacjonarnego uczestniczenia w zajęciach. Wraz ze spadkiem dostępności finansowej mieszkań własnościowych doprowadziło to do podniesienia popytu na najem i do wzrostu czynszów, zwłaszcza w dużych miastach i ośrodkach akademickich.

**Te cykliczne uwarunkowania nałożyły się na strukturalne problemy rynków mieszkaniowych w krajach EŚW<sup>21</sup>. Kraje te charakteryzuje bowiem wysoki udział prywatnej własności mieszkań, rodzinny mechanizm ich alokacji, niski udział rynku najmu, niewielka dostępność mieszkań społecznych (komunalnych i dofinansowywanych przez państwo) oraz stosunkowo niskie zadłużenie społeczeństwa z tytułu kredytów hipotecznych.** Cechy te składają się na architekturę instytucjonalną

zwaną nieutowarowionym rodzinnym modelem kapitalizmu mieszkaniowego<sup>22</sup>, której efektem jest słaba dostępność lokali mieszkaniowych i niska efektywność wykorzystania zasobu nieruchomości. W krajach o nieutowarowionym rodzinnym modelu kapitalizmu mieszkaniowego równocześnie wysokie są wskaźniki przeludnienia mieszkań i odsetka pustostanów w zasobie mieszkaniowym. Co więcej, dużo rodzin jest ekonomicznie przymuszonych do użytkowania jednej i tej samej nieruchomości przez większość życia – nie stać ich na zakup (przez niską dostępność kredytów), nie mogą pozwolić sobie finansowo na komercyjny wynajem (przez relatywnie wysokie czynsze), a czas oczekiwania na mieszkanie społeczne wynosi nawet kilka lat (ze względu na niskie wydatki państwa na cele mieszkaniowe).

**Z tego powodu kraje EŚW były dużo gorzej niż kraje Europy Zachodniej przygotowane instytucjonalnie na przyjęcie dużej liczby uchodźców z Ukrainy.** Nierównowagę tę nasilało dużo większe

20 Wade A. et al, Variation in Government Responses to COVID-19, BSG-WP-2020/032, Version 14.1, <https://www.bsg.ox.ac.uk/sites/default/files/2022-08/BSG-WP-2020-032-v14.1.pdf> [dostęp: 04.04.2023].

21 OECD, Housing Support for Ukrainian Refugees in Receiving Countries, 27.07.2022, [oecd.org, https://www.oecd.org/ukraine-hub/policy-responses/housing-support-for-ukrainian-refugees-in-receiving-countries-9c2b4404](https://www.oecd.org/ukraine-hub/policy-responses/housing-support-for-ukrainian-refugees-in-receiving-countries-9c2b4404) [dostęp: 4.04.2023].

22 Czerniak A., Housing Market, [w:] Diversity of Patchwork Capitalism in Central and Eastern Europe, re. R. Rapacki, A. Czerniak, Routledge, London 2019, s. 165-184.



doświadczenie instytucjonalne starych państw członkowskich Unii Europejskiej w zarządzaniu gwałtownym napływem ludności. Od kryzysu migracyjnego z 2014 r. kraje te wypracowały mechanizmy zarządzania dużą liczbą obcokrajowców szukających schronienia – ich przyjmowaniem w obozach uchodźczych, a następnie zapewnianiem im długoterminowego lokum w sposób jak najmniej oddziałujący na dostępność mieszkań dla rodzimych obywateli<sup>23</sup>. A jednak to właśnie na teren najslabiej przygotowanych państw EŚW przybyło relatywnie najwięcej uchodźców, zwiększając narosłe w poprzednich latach problemy rynku mieszkaniowego.

### 3 Wpływ uchodźców na rynek mieszkaniowy: od czego zależy?

Zdecydowana większość uchodźców w pierwszych tygodniach po przyjeździe do państw przyjmujących miała bezpłatny nocleg zapewniony przez osoby prywatne lub służby humanitarne – odsetek ten kształtował się między 65 proc. wszystkich uchodźców w Finlandii a 85 proc. w Belgii<sup>24</sup>. Wolne łóżko, pokój, a nawet całe mieszkanie oferowali członkowie rodzin i przyjaciele, głównie Ukraińcy, którzy wcześniej wyemigrowali na Zachód za pracę, a także liczni lokalni wolontariusze, podejmujący uchodźców we własnych nieruchomościach. Dobrowolnemu przyjmowaniu uchodźców przez osoby prywatne sprzyjały również programy rządowe, w ramach których właściciele mieszkań, w których zakwaterowano nieodpłatnie uchodźców, otrzymywali wsparcie finansowe od państwa. Wysokość tego wsparcia była uzależniona od liczby przyjętych osób, ich wieku oraz od czasu udzielenia pomocy. Średnie kwoty wsparcia kształtowały się zwykle między 100 a 500 EUR miesięcznie<sup>25</sup>.

**Ważnym czynnikiem warunkującym oddziaływanie migracji na rynek mieszkaniowy są: liczba istniejących w danym kraju lokali mieszkalnych**

**w przeliczeniu na 1 tys. mieszkańców oraz skala wykorzystania nieruchomości, w tym zwłaszcza odsetek mieszkań własnościowych z wolnymi pokojami (*under-occupied*) znajdujących się na terenie największych aglomeracji. Jak pokazują badania prowadzone na terenie Polski, to właśnie duże miasta były głównymi celami ucieczki<sup>26</sup>.** To tam na wielu uchodźców czekała rodzina i przyjaciele, to tam liczyli na szybką możliwość znalezienia pracy i to tam chcieli jak najszybciej posłać dzieci do szkoły, licząc na ich łatwiejszą adaptację niż w placówkach ulokowanych na terenach wiejskich. W rezultacie w ciągu kilku tygodni populacja dużych miast regionu EŚW wzrosła o kilkanaście procent, a w Rzeszowie wzrost populacji wyniósł nawet 53 proc.<sup>27</sup>.

Z analizy zebranych danych (por. tabela 1) wynika, że dużo lepsze warunki do przyjmowania uchodźców we własnych domach mieli mieszkańcy Europy Zachodniej. To tam liczba nieruchomości mieszkaniowych na 1 tys. mieszkańców przekraczała 500 lokali, a odsetek miejskich mieszkań z wolnymi pokojami przekraczał nawet jedną trzecią całego zasobu, wynosząc w Niderlandach 55 proc., a w Irlandii nawet 61 proc. W regionie EŚW najlepiej przygotowane na napływ uchodźców były Estonia i Litwa, gdzie liczba mieszkań była porównywalna do tej na zachodzie Europy, a odsetek mieszkań własnościowych z wolnymi pokojami przekraczał 20 proc. zasobu. Najgorzej dopasowane do napływu uchodźców były natomiast Słowacja i Polska, gdzie liczba lokali mieszkalnych na 1 tys. mieszkańców była niższa niż 400, a odsetek mieszkań własnościowych z wolnymi pokojami wynosił zaledwie 17 proc., w miastach zaś nie przekraczał 10 proc. Pod względem tego ostatniego wskaźnika nieco gorzej wypadały jeszcze tylko Rumunia, Łotwa i Bułgaria.

To właśnie w tych krajach, mimo znacznej liczby gotowych na udzielenie pomocy wolontariuszy, zakwaterowanie uchodźców w mieszkaniach osób prywatnych mogło być jedynie rozwiązaniem krótkookresowym.

23 OECD, Housing..., ibidem.

24 Ibidem.

25 Ibidem.

26 Wojdat M., Cywiński P., Urban Hospitality: Unprecedented Growth, Challenges and Opportunities. A Report on Ukrainian Refugees in the Largest Polish Cities, 29.04.2022, metropolie.pl, [https://metropolie.pl/fileadmin/news/2022/10/UMP\\_raport\\_Ukraina\\_ANG\\_20220429\\_final.pdf](https://metropolie.pl/fileadmin/news/2022/10/UMP_raport_Ukraina_ANG_20220429_final.pdf) [dostęp: 4.04.2023].

27 Ibidem.



## Skala tzw. powstania humanitarnego była na tyle duża, że pozwoliła zaabsorbować szok, ale miało ono często charakter krótkookresowy.

Bardzo wysoki odzew społeczny, polegający na przyjmowaniu rodzin uchodźczych pod swój dach (tzw. powstanie humanitarne), zwłaszcza w takich krajach jak Polska, umożliwił zaabsorbowanie szoku popytowego mimo niedostosowania rynku najmu do skali migracji wojennej. W początkowych tygodniach zdołano znaleźć zakwaterowanie praktycznie dla wszystkich potrzebujących w takim zakresie, że przygotowane przez samorządy noclegownie jedynie momentami były obłożone w wysokim stopniu. Dzięki temu udało się uniknąć kryzysu humanitarnego i sanitarnego, znanego chociażby z granicy turecko-syryjskiej. Skala powstania humanitarnego była na tyle duża, aby zaabsorbować szok, ale miała ona często charakter krótkookresowy. Wiele rodzin przyjmujących rodziny uchodźcze pod swój dach już od pierwszego dnia szukało dla nich lepszych warunków zakwaterowania, przede wszystkim na rynku najmu. Generowało to presję na wzrost czynszów, zwłaszcza w obliczu ograniczonej podaży na skutek popandemicznego wzmożenia rezydentów w poszukiwaniu mieszkań na wynajem, szczególnie w miastach akademickich. Konkurencja ta była o tyle silna, że na ucieczkę z kraju decydowali się przede wszystkim zamożniejsi Ukraińcy, którzy mieli możliwości finansowe płacenia rynkowych stawek za najem w miastach europejskich.

W efekcie ostatnim kluczowym czynnikiem warunkującym wpływ migracji uchodźców wojennych na rynek mieszkaniowy była głębokość rynku najmu, warunkująca możliwość absorpcji dużej liczby nowych najemców. Pod tym względem najlepiej wypadły kraje o etatystycznym modelu kapitalizmu mieszkaniowego, w których to właśnie najem jest podstawową formą zaspokajania potrzeb mieszkaniowych ludności, zwłaszcza w dużych miastach. Nawet przed wojną w wynajmowanych mieszkaniach żyła blisko połowa Szwajcarów, Duńczyków, Niemców i Austriaków. Wysoce rozwinięty rynek najmu cechował też Niderlandy i Szwecję. W ramach regionu EŚW tylko Czesi mieli rozbudowany rynek najmu – w 2021 r. 18 proc. czeskich gospodarstw domowych zamieszkiwało lokale wynajmowane po cenie rynkowej. W pozostałych krajach regionu odsetek ten nie przekraczał 10 proc., a w Litwie i Rumunii wynosił zaledwie 1 proc. W rezultacie w tych krajach nawet niewielki wzrost popytu ze strony uchodźców wojennych mógł wygenerować dużą presję na wzrost stawek najmu i wpływać na sytuację na rynku mieszkaniowym.



**TABELA 4. UWARUNKOWANIA STRUKTURALNE WPŁYWU UCHODźCÓW NA RYNEK MIESZKANIOWY**

KRAJ	LICZBA LOKALI NA 1000 MIESZKAŃCÓW	UDZIAŁ PRYWATNEGO RYNKU NAJMU (%)	ODSETEK MIESZKAŃ Z WOLNYMI POKOJAMI W MIASTACH (%)
POLSKA	386	4	10
SŁOWACJA	370	7	8
CZECHY	408	18	16
ESTONIA	539	6	17
RUMUNIA	476	1	3
LITWA	531	1	14
ŁOTWA	550	7	4
BUŁGARIA	576	2	5
IRLANDIA	416	11	61
NORWEGIA	488	23	38
PORTUGALIA	579	13	27
BELGIA	483	23	43
SZWECJA	481	39	26
FINLANDIA	557	18	35
NIEMCY	509	47	21
AUSTRIA	547	44	13
NIDERLANDY	457	41	55
DANIA	497	49	28
SZWAJCARIA	529	55	32

Uwaga: dane dotyczące liczby zarejestrowanych uchodźców z Ukrainy pochodzą z marca 2023 r. Pozostałe wskaźniki są za rok 2021 lub ostatni dostępny rok.

ŹRÓDŁO: OBLICZENIA WŁASNE NA PODSTAWIE DANYCH UNHCR, EUROSTATU, HYPOSTATU I OECD.



#### 4 Migracja uchodźców: jaki miała wpływ na ceny najmu?

W latach poprzedzających wojnę stawki czynszu płacone przez najemców, mimo przejściowych fluktuacji związanych z pandemią, pozostawały relatywnie stabilne – ich średnia dynamika roczna w latach 2020–2021 na terenie całej Unii Europejskiej wynosiła 1,2 proc. r/r. W większości badanych krajów wzrosty nie odbiegały znacząco od średniej. Tylko na czterech europejskich rynkach wzrost stawek za najem był ponad dwukrotnie wyższy – w Rumunii, Czechach i Belgii średni wzrost wynosił 2,6–2,8 proc. r/r, a w Polsce osiągnął nawet 4,8 proc. r/r, na co w dużej części wpływ miały rosnące koszty utrzymania mieszkań.

W takim otoczeniu makroekonomicznym skutek napływu uchodźców wojennych był bardzo dobrze widoczny w danych ofertowych o cenach najmu, które praktycznie natychmiast po rozpoczęciu wojny zaczęły się pięć do góry. W pierwszej kolejności na wzmożony popyt zareagowały średnie stawki ofertowe czynszów. Z rynku zniknęły najtańsze oferty, a te nowo wprowadzane były już odpowiednio droższe. Na

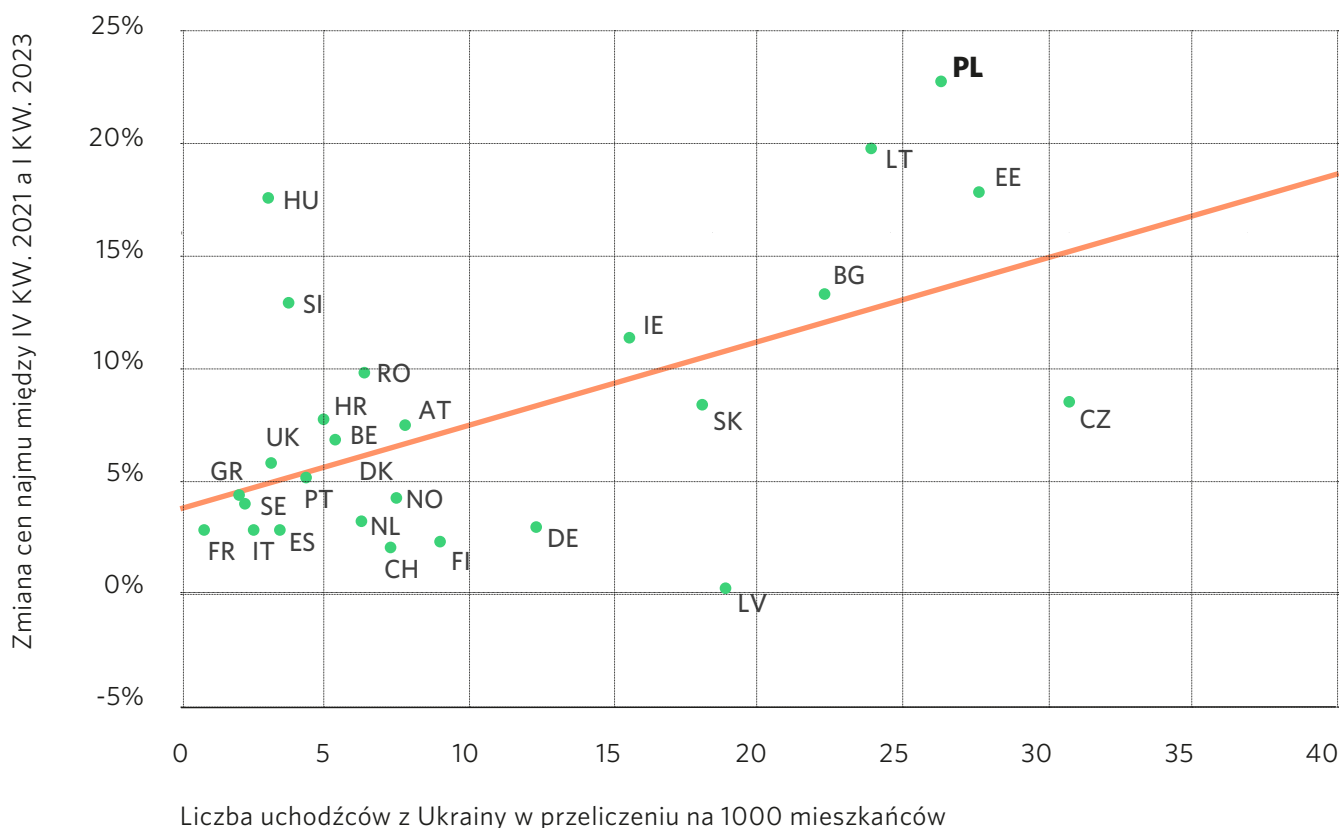
przykład w Polsce między 24 lutego a 31 marca 2022 r. średnia ofertowa cena za najem mieszkania wzrosła o 14 proc.<sup>28</sup>. W kolejnych miesiącach, w związku z dużym niedoborem ofert najmu, czynsze dalej rosły i dopiero pod koniec roku ustabilizowały się na poziomach o 20–35 proc. wyższych niż przed wybuchem wojny, przy czym największe wzrosty odnotowano w miejscowościach powyżej 500 tys. mieszkańców<sup>29</sup>. Podobne zjawisko wystąpiło w większości pozostałych krajów regionu.

Nieco niższe wartości odnotowano, obserwując średnie stawki czynszu płacone w danym kwartale przez najemców. Wśród krajów europejskich tylko w Litwie roczna dynamika wzrostów przekroczyła 20 proc. r/r. Rozbieżności między stawkami ofertowymi a aktualnymi czynszami płaconymi przez najemców wynikały po pierwsze z tego, że wiele umów najmu było zawartych przed eskalacją wojny w Ukrainie i nie zostało zrewidowane w momencie rozpoczęcia konfliktu. Po drugie, w momencie gwałtownego wzrostu popytu z rynku zaczęły w pierwszej kolejności zniknąć najtańsze oferty najmu, co *ceteris paribus* prowadziło do wzrostu średniej stawki czynszu wyliczanej na podstawie dostępnych ofert.

28 Czerniak A., Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w I kwartale 2022 roku, kwiecień 2022, politykainsight.pl, [https://www.politykainsight.pl/\\_resource/multimedia/20305820](https://www.politykainsight.pl/_resource/multimedia/20305820) [dostęp: 3.04.2023].

29 Czerniak A., Lewicki M., Kwartalnik Mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2022 roku, styczeń 2023, politykainsight.pl, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/wp-content/uploads/2023/01/Polityka-Insight-i-Otodom-Raport-Kwartalnik-mieszkaniowy-Q4-2022.pdf> [dostęp: 03.04.2023].

**WYKRES 16. KORELACJA MIĘDZY NAPŁYWEM UCHODźCÓW A ZMIANAMI CEN NAJMU PO ROSYJSKIEJ AGRESJI Z 2022 R.**



ŹRÓDŁO: UNHCR, EUROSTAT, OBLICZENIA WŁASNE.

Zgodnie z przypuszczeniami wzrost cen najmu był z reguły większy w krajach o wyższej wartości wskaźnika obciążenia. W czwartym kwartale 2022 r. najwyższą dynamikę średnich stawek czynszu płaconego przez najemców odnotowano w Litwie, Polsce i Estonii. Wstępne wyniki badań ekonometrycznych sygnalizują, że istnieje korelacja między napływem ukraińskich uchodźców a wzrostem cen najmu w całej Europie. Napływ uchodźców równy 1 proc. populacji kraju przyjmującego zbiegł się w czasie ze wzrostem cen najmu o 0,6 proc., czyli poniżej przedziału 1–1,5 proc. wpływu odnotowanego w innych badaniach na skutkami migracji<sup>30</sup>.

Dalsze badania, polegające na uwzględnieniu w analizie także zmiennych kontrolujących zmiany uwarunkowań gospodarczych sytuacji na rynku mieszkaniowym, ujawniły zmniejszenie skali wpływu ukraińskich uchodźców do 0,3–0,2 proc. Innymi słowy, **większość**

**wzrostu rzeczywistych cen wynajmu w całej Europie, w tym zwłaszcza po lutym 2022 r., można wyjaśnić oddziaływaniem czynników innych niż migracja: wzrostem inflacji, wzrostem cen nieruchomości i podwyżkami oprocentowania kredytów mieszkaniowych.**

Uwzględnienie w modelowaniu zmiennych interakcyjnych (tj. zmiennych mierzących wpływ pośredni czynników strukturalnych), rzucają dodatkowe światło na mechanizmy wpływu migracji na ceny najmu. **Po pierwsze, w krajach o bardziej rygorystycznej kontroli czynszów wpływ uchodźców wojennych na ceny najmu był silniejszy.** Można to wyjaśnić jako zjawisko statystyczne: napływ nowych najemców przekłada się na wzrost udziału nowych umów najmu i wzrost cen ofertowych. Prowadzi to do wzrostu referencyjnych cen najmu stosowanych w kontroli czynszów. W rezultacie wynajmujący mogą podnieść

30 Cochrane W., Poot J., Effects of Immigration on Local Housing Markets, 08.12.2020, [https://doi.org/10.1007/978-3-030-48291-6\\_12](https://doi.org/10.1007/978-3-030-48291-6_12) [dostęp: 24.03.2024].

ceny najmu, nawet na obszarach, na które imigracja nie ma bezpośredniego wpływu. Takich efektów nie można zaobserwować na zderegulowanych rynkach, gdzie wielu wynajmujących stosuje umowy o stałym czynszu, które wygasają po ustąpieniu początkowych wstrząsów migracyjnych.

**Po drugie, w regionie EŚW, charakteryzującym się słabo rozwiniętym rynkiem najmu, wpływ ukraińskich uchodźców wojennych na ceny najmu był silniejszy w krajach o wyższym udziale mieszkań zajmowanych przez właścicieli.** Uzasadnienie tego odkrycia jest dość proste – w krajach, w których udział mieszkań zajmowanych przez właścicieli jest duży, liczba dostępnych mieszkań na wynajem jest niższa, a w rezultacie występuje wysoka sztywność podaży. Przy takich uwarunkowaniach strukturalnych nawet niewielki wzrost liczby migrantów może przełożyć się na silny wzrost cen najmu.

**Powyższe badania sugerują, że wpływ ukraińskich uchodźców wojennych na ceny najmu w całej Europie był mniejszy, niż powszechnie zakładano.** Błędy w powszechnej percepcji wynikają z nałożenia się kilku czynników. Po pierwsze, łatwiej dostępne miary cen najmu dają fałszywy obraz bardzo dużego wzrostu czynszów. Był to statystyczny efekt zaniku rynku najmu – średnie ceny ofertowe i transakcyjne wzrosły silniej niż rzeczywiste ceny najmu ze względu na obciążenie próby (tj. tylko drogie nieruchomości pozostały na rynku i widniały w rejestrach ofert). Po drugie, wielu wynajmujących wykorzystało niedobór podaży i wzrost cen ofertowych do usprawiedliwienia dokonanej podwyżki czynszu. Faktyczna skala tej podwyżki wynikała jednak z czynników innych niż migracja – z rosnącej inflacji, w szczególności cen energii i kosztów utrzymania nieruchomości, wzrostu rat kredytowych oraz podwyżek cen mieszkań. Po trzecie, jak wskazali Trojanek i Głuszak<sup>31</sup>, wpływ migracji na ceny najmu był silniejszy na poziomie miasta niż na poziomie państwa, szczególnie w regionie Europy Środkowej i Wschodniej.

---

#### dr hab. Adam Czerniak, prof. SGH

Doktor habilitowany, profesor Szkoły Głównej Handlowej w Warszawie, gdzie kieruje Zakładem Ekonomii Instytucjonalnej i Politycznej. Jest dyrektorem ds. badań i głównym ekonomistą w centrum analitycznym Polityka Insight. Specjalizuje się w analizach polityki mieszkaniowej oraz ekonomii porównawczej kapitalizmu.

---

31 Trojanek R., Głuszak M., Short-Run Impact of the Ukrainian Refugee Crisis on the Housing Market in Poland, Finance Research Letters 50 (December): 103236, <https://doi.org/10.1016/J.FRL.2022.103236> [dostęp: 23.03.2024].



# Jak profesjonalizuje się polski rynek najmu?



**Piotr Pajda**  
założyciel  
simpl.rent



**Katarzyna Łachajczak**  
product designer  
simpl.rent

Technologia, rozwój sektora PRS (Private Rented Sector), a także wkład środowiska start-upowego i innowacyjnych przedsiębiorstw to siła napędowa transformacji rynku najmu. Przyjrzyjmy się trendom, narzędziom i perspektywom profesjonalizacji najmu w Polsce.



Polski rynek najmu jest wciąż silnie rozdrobniony i słabo sprofesjonalizowany, co wynika z kilku czynników. Po pierwsze, mała wielkość samego rynku najmu. Po drugie, niski udział inwestorów instytucjonalnych, czyli profesjonalnych firm inwestujących w mieszkania na wynajem. Po trzecie, niska skłonność właścicieli mieszkań do korzystania z usług pośredników. Po czwarte niższa niż w Europie Zachodniej otwartość na nowe rozwiązania technologiczne. Po piąte, ograniczony dostęp do kapitału typu Venture Capital, który jest kluczowy do rozwoju firm oferujących nowoczesne technologie wspierające proces najmu na polskim rynku nieruchomości.

## ① Profesjonalizacja rynku najmu: czym jest?

Nie ma jednej przyjętej definicji profesjonalizacji. W najszerszym rozumieniu **to proces powstawania bardziej zorganizowanej i standaryzowanej formy działalności, charakteryzującej się wykorzystaniem zaawansowanych technologii, usługami o wysokiej jakości oraz transparentnymi i uczciwymi praktykami biznesowymi.** Ze względu na trudności definicyjne lub identyfikację mierników tego procesu, często pojęcie profesjonalizacji bezpośrednio związane jest z udziałem inwestorów instytucjonalnych. Jest to jednak powiązanie zbytnio ograniczające. Profesjonalizacja rynku najmu może bowiem zachodzić praktycznie na każdym etapie procesu wynajęcia mieszkania – od przeszukiwania ofert przez weryfikację najemcy i wynajmującego, a także podpisywanie umowy, aż po zarządzanie nieruchomością w trakcie jej użytkowania. W rezultacie profesjonalizacja nie jest bezpośrednio prowadzona wyłącznie do typu wynajmującego.

Wskazane na infografice rozwiązania są bezpośrednio powiązane z wykorzystaniem nowych technologii w sektorze nieruchomości (PropTech), w tym w szczególności na rynku najmu. Zakres PropTech jest szeroki i obejmuje rozwiązania takie jak platformy internetowe, aplikacje mobilne, oprogramowanie do zarządzania nieruchomościami, technologie VR (wirtualna rzeczywistość) do wirtualnych prezentacji, inteligentne systemy zarządzania budynkami (BMS) oraz wiele innych narzędzi cyfrowych, które mają na

celu usprawnienie i zautomatyzowanie operacji na rynku nieruchomości. Ze względu na szeroki charakter pojęcia PropTech zaczęto również wyróżniać pojęcia, które określają węższe specjalizacje, takie jak ConTech (od Construction Technology) i RentTech (od Rental Technology), chociaż to ostatnie pojęcie nie jest jeszcze powszechnie stosowane.

**Celem użycia technologii jest zwiększanie efektywności i jakości usług najmu poprzez automatyzację wielu procesów zarządzania nieruchomościami – dzięki temu wynajmujący i najemcy oszczędzają czas i zasoby.** Dzięki platformom online do zarządzania najmem szybka komunikacja i rozwiązywanie problemów stają się łatwiejsze. Narzędzia analityczne i systemy zarządzania danymi oferują wynajmującym wgląd w rynkowe trendy i preferencje najemców, wspierają lepsze dopasowanie oferty do potrzeb rynku. Wreszcie, innowacje takie jak wirtualne prezentacje pozwalają na bardziej elastyczne i dostępne podejście do prezentacji nieruchomości, zwiększają ich atrakcyjność i dostępność.

Za dostarczanie rozwiązań technologicznych na rynek najmu odpowiedzialne są w coraz większym stopniu start-upy. Warto podkreślić, że same start-upy często mogą być skategoryzowane w kilku obszarach technologicznych. Przykładowo, podmioty zajmujące się ubezpieczeniem wynajmujących od ryzyka niezapłaconego czynszu są równocześnie klasyfikowane do FinTechów (od Financial Technology), InsurTechu (od Insurance Technology), PropTechu lub RentTechu.

## INFORGAFIKA 1. PROFESJONALIZACJA ŚCIEŻKI NAJMU



NAJEMCA

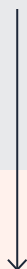


FRUSTRACJE  
NAJEMCY



ROZWIĄZANIA RYNKU

PRZED  
TRANSAKcją



TRANSAKcja



PO TRANSAKcją



1

### Poszukiwania



Niewiele ofert spełniających kryteria. Szybko znikające ogłoszenia nieruchomości.

Systemy wyszukujące i dopasowujące oferty do potrzeb najemców.

2

### Kontakt



Wysoki popyt i konkurencja wśród najemców. Różnica między zdjęciami a rzeczywistością.

Spotkania online. Prezentacje z wykorzystaniem technologii (m.in. wirtualne spacerki).

3

### Decyzja



Wzbudzenie zaufania i wyróżnienie się na tle innych najemców.

Posiadanie Certyfikatu Najemcy, potwierdzającego wiarygodność finansową i udokumentowana pozytywna historia najmu.

4

### Finalizacja



Trudność w zgromadzeniu środków na kaucję. Proces przeprowadzki do nowego mieszkania.

Korzystanie z alternatywnych opcji, które pozwalają na obniżenie lub zastąpienie kaucji (np. ubezpieczenia).

5

### Czas wynajmu



Odkrywanie ukrytych wad lub uniedogodnień. Stres związany z naprawami i koniecznością pokrycia kosztów.

Aplikacje umożliwiające najemcom zgłaszanie problemów i śledzenie postępów napraw. Produkty ubezpieczeniowe z assistance domowym.

6

### Rozliczenie najmu



Przygotowanie mieszkania do przekazania wynajmującemu. Obawy dotyczące potrąceń z kaucji.

Posiadanie OC najemcy i posługiwanie się cyfrowym protokołem zdawczo-odbiorczym.



**FRUSTRACJE  
WYNAJMUJĄCEGO**



**ROZWIĄZANIA RYNKU**



**WYNAJMUJĄCY**



Przygotowanie i publikacja ogłoszenia. Ustalenie odpowiedniej ceny dla wynajmowanej nieruchomości.

Rozwiązania wyceniające wynajem. Opisy generowane przez AI na podstawie parametrów nieruchomości i preferowanej grupy docelowej.



Czasochłonny proces umawiania spotkań i ich odwoływanie przez najemców.

Wstępna selekcja najemców, systemy zarządzania zapytaniami i automatycznego przekazywania informacji (w tym chatboty lub wirtualni asystenci).



Obawa o wiarygodność i rzetelność najemcy. Potrzeba zabezpieczenia własnego interesu i pewności decyzji.

Narzędzia do oceny wiarygodności finansowej najemców i historii najmu. Wymaganie OC najemcy oraz stosowanie ubezpieczenia płatności czynszu i majątku.



Przejęcie przez formalności związane z przekazaniem nieruchomości nowemu lokatorowi.

Elektroniczne zawieranie umów i sporządzanie protokołów zdawczo-odbiorczych, generatory dokumentów, usługi doradcze prawników. Cyfrowe zamki (rzadziej).



Opóźnienia lub brak płatności za czynsz i media. Niekulturalne zachowania najemców.

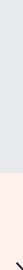
Przypomnienia o płatnościach, elastyczne płatności, usługi windykacyjne lub programy lojalnościowe. Posiadanie ubezpieczenia płatności czynszu.



Przypadkowe szkody, zniszczenia mienia przekraczające wysokość kaucji i zaległości w płatnościach.

Korzystanie z ubezpieczeń i protokołów zdawczo-odbiorczych w wersji cyfrowej. System oceny historii najmu danego lokatora.

PRZED  
TRANSAKcją



TRANSAKcją



PO TRANSAKcją



ŹRÓDŁO: SIMPL.RENT.

## ② Polski rynek najmu: na ile jest profesjonalizowany?

Polski rynek najmu nieruchomości mieszkaniowych jest w dużej mierze zdominowany przez osoby fizyczne. Zgodnie z danymi Ministerstwa Finansów liczba osób płacących podatek ryczałtowy od dochodów z najmu wyniosła w 2022 r. 841 tys. - to o 7 proc. więcej niż rok wcześniej i aż o 84 proc. więcej niż w 2015 r.<sup>32</sup> Wciąż jednak jest to rynek niewielki w porównaniu do innych krajów europejskich. Według danych Eurostatu 3,4 proc. gospodarstw domowych w Polsce najmuje mieszkanie i płaci czynsz na poziomie rynkowym wobec 20,2 proc. średnio w Unii. Liderem są Niemcy, gdzie najmujących szacuje się na około 46,8 proc.<sup>33</sup>

Od dekady istotną rolę w rozwoju polskiego rynku najmu odgrywają fundusze inwestycyjne. **Za początek rozwoju sektora najmu instytucjonalnego w Polsce uznaje się uruchomienie Funduszu Mieszkań na Wynajem,**

którego pierwsze mieszkania zostały udostępnione w 2015 r. Natomiast bardziej dynamiczny wzrost sektor zanotował wraz z wejściem na rynek graczy w pełni komercyjnych – m.in. Resi4Rent, obecnie największa platforma PRS w Polsce, która oddała do użytku swój pierwszy budynek w 2019 r.

### Prywatni inwestorzy

**Mimo coraz większej aktywności inwestorów instytucjonalnych w zdecydowanej większości rynek najmu wciąż pozostaje rozdrobniony i w niewielkim stopniu profesjonalizowany.** Grupa z największym udziałem w rynku najmu, szacowanym na 96 proc., to prywatni inwestorzy. W większości amatorzy, ale około 29 proc. określanych jest mianem profesjonalistów i półprofesjonalistów<sup>34</sup>. Amatorzy to osoby często posiadające tylko jedno mieszkanie – jest to najbardziej tradycyjny wymiar wynajmu, np. wynajmowanie mieszkanie po babci. Przez małą skalę działania nie mają potrzeby digitalizacji. Półprofesjoniści i profesjonaliści wyróżnieni przez FLTR stanowią grupę

**TABELA 5. UDZIAŁ PROFESJONALNYCH PODMIOTÓW W RYNKU NAJMU I PROFESJONALIZACJA PROCESÓW**

KATEGORIA PODAŻY	UDZIAŁ W RYNKU	DYNAMIKA UDZIAŁU W RYNKU	PROFESJONALIZACJA PROCESÓW	DIGITALIZACJA PROCESÓW
Prywatni inwestorzy	~96%	spadająca	brak	brak
Amatorzy	~67%	spadająca	niska	brak
Półprofesjoniści i profesjonaliści	~29%	wzrostowa	średnia	niska
Fundusze najmu inwestycyjnego (PRS)	~1%	wzrostowa	wysoka	wysoka
Firmy zarządzające najmem	~3%	wzrostowa	wysoka	średnia

ŹRÓDŁO: OPRACOWANIE WŁASNE NA PODSTAWIE J. DZIEKOŃSKI, FLTR.

32 Ministerstwo Finansów, Statystyki na temat rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych, 29.11.2023, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/> [dostęp: 24.03.2024].

33 Eurostat, Distribution of population by tenure status, type of household and income group - EU-SILC survey, last update 22/03/2024, <https://data.europa.eu/data/datasets/fatijckzlxuhnx3wzuw?locale=en> [dostęp: 24.03.2024].

34 FLTR, Segmentacja rynku: Jak rozwija się rynek najmu długoterminowego w Polsce (część 4 - uzupełniona), 07.04.2023, [fltr.pl](https://www.fltr.pl/segmentacja-4-rynek-najmu-final/), <https://www.fltr.pl/segmentacja-4-rynek-najmu-final/> [dostęp: 24.03.2024]

# Aż 96 proc. podmiotów wynajmujących na rynku, to prywatni inwestorzy, z czego tylko 29 proc. można określić jako profesjonalistów i półprofesjonalistów.

osób, które dysponują większymi portfelami mieszkań, co wymusza na nich wprowadzenie częściowej profesjonalizacji procesów.

W grupie prywatnych inwestorów wzrasta jednak świadomość potrzeby wprowadzania odpowiednich procedur w najmie np. poprzez minimalizowanie ryzyka transakcji najmu. Po pierwsze, wynajmujący zaczynają przekazywać swoje zasoby do firm zarządzających najmem. Po drugie, stosują bardziej złożone i nowoczesne procesy niż dotychczas, np. weryfikują najemcę lub wprowadzają umowy najmu okazjonalnego – liczba zgłaszanych najmów okazjonalnych do urzędu skarbowego rośnie, i to dynamicznej od liczby zeznań podatkowych zawierających przychody z najmu. Umowa najmu okazjonalnego może być zawarta tylko między konsumentami, więc wzrost tej formy umowy najmu nie jest napędzany przez fundusze PRS.

## Najem instytucjonalny

Według ThinkCo 98 proc. ankietowanych ekspertów uznało, że **rozwój najmu instytucjonalnego wpływa pozytywnie na profesjonalizację całego rynku najmu** (pytanie było zadane w kontekście scenariusza na rok 2030 r.). Nie bez powodu to właśnie ten sektor jest wspominany jako lider profesjonalizacji rynku najmu. Choć udział mieszkań PRS na rynku wynosi około 1 proc., to znaczenie podmiotów instytucjonalnych w profesjonalizacji branży najmu jest wysokie. Często są to jednostki należące do międzynarodowych grup, które oczekują standardów najmu na podobnie wysokim poziomie, co oferowane w innych krajach z dłuższą historią najmu. Obsługą zajmują się doświadczeni profesjonaliści, a procesy są zdigitalizowane od samego początku istnienia takich organizacji, przy użyciu rozwiązań znanych z rodzimych

rynków. **Cyfrowe narzędzia do obsługi najmu są stosowane i implementowane do każdego etapu najmu. Standardy wprowadzane przez najem instytucjonalny z czasem stają się wzorem zarówno dla prywatnych inwestorów, jak i operatorów najmu, którzy w obliczu rosnącej konkurencji są zmuszeni dostosować się do zmieniających się norm.**

Ze względu na skupienie najemców w jednym miejscu (PRSy posiadają całe budynki na wynajem), znaczenie mają także rozwiązania wspierające życie społeczności. Nie jest to możliwe przy najmie rozproszonym (w znaczeniu mieszkań zlokalizowanych w różnych miejscach). **Dodatkowo, istotne są technologie, które usprawniają komunikację pomiędzy wynajmującymi a najemcami, co może obejmować rozwój aplikacji ułatwiających zarządzanie najmem, płatności oraz rozwiązywanie problemów technicznych.**

**W ramach najmu instytucjonalnego wprowadzane są również rozwiązania takie jak najem elastyczny,** który umożliwia najemcom większą swobodę w zakresie okresów najmu. Jest to atrakcyjne zwłaszcza dla osób mobilnych zawodowo lub poszukujących tymczasowego zakwaterowania. Pojawiają się także inicjatywy typu *co-living*, oferujące wynajem pokoi w większych apartamentach z dostępem do wspólnych przestrzeni życiowych i biurowych, co odpowiada na potrzeby młodych profesjonalistów i studentów.

Elastyczność i innowacyjne modele najmu długoterminowego charakteryzują się przede wszystkim gotowością do dostosowania się do indywidualnych potrzeb i życiowych sytuacji najemców. Trend ten przejawia się poprzez oferowanie możliwości zmiany



mieszkania wewnątrz tego samego budynku lub kompleksu mieszkaniowego bez konieczności rozwiązania umowy najmu. Stanowi to odpowiedź na zmieniające się potrzeby najemców, np. związane ze zmianą pracy czy powiększeniem rodziny.

Innym przykładem elastyczności jest coraz częstsze odchodzenie od wymogu wpłacania wysokiej kaucji na rzecz alternatywnych form zabezpieczenia, takich jak pokrycie kosztów dodatkowego ubezpieczenia płatności czynszu, z którego wynajmujący może skorzystać w przypadku braku płatności od najemcy. To rozwiązanie obniża barierę wejścia dla najemców, czyniąc najem bardziej dostępnym, zwłaszcza dla osób, które nie dysponują wystarczającymi środkami na pokrycie tradycyjnej kaucji.

Prognozy na 2028 zapowiadają nawet ponad 90 tys. lokali w najmie instytucjonalnym<sup>35</sup>. Raporty z późniejszych lat pokazywały bardziej konserwatywne prognozy głównie ze względu na wyzwania sektora w latach 2022–2023 związane z wysokimi stopami procentowymi oraz wojną w Ukrainie – raport PWC<sup>36</sup> z 2023 szacuje 85 tys. mieszkań z segmentu PRS w 2028 r. Natomiast wszystkie prognozy bazowały na ogłoszonych już projektach inwestycyjnych i nie szacują potencjalnego wolumenu firm, które dopiero na polski rynek wejdą. Mimo że wzrost wygląda na wysoki w porównaniu do obecnej bazy mieszkań, to ciągle nie osiąga poziomów porównywalnych np. z Czechami. Jeśli założyć taką samą penetrację najmu instytucjonalnego na mieszkańca jak w Czechach, to w Polsce moglibyśmy osiągnąć poziom 210 tys. mieszkań<sup>37</sup>.

## Firmy zarządzające najmem

Profesjonalni zarządzający nieruchomościami, określani również mianem „operatorzy najmu”, według FLTR obsługują około 3 proc. całej podaży (w tej grupie nie są uwzględnieni pośrednicy nieruchomości). Zarządcy najmu mogą całkowicie zastąpić właściciela w opiece nad nieruchomością – od znalezienia najemcy, aż po jego wyprowadzkę. Pomogą przygotować mieszkanie, uporządkować dokumenty i wykorzystać sprawdzone wzorce umów najmu. W trakcie najmu będą reagować na zgłoszenia i uwagi, zorganizują naprawy

i wymiany, a przy wyprowadzce zadbają o rozliczenia, odświeżenie mieszkania i znalezienie kolejnego najemcy. Właściciele korzystający z usług profesjonalnych firm zarządzających nieruchomościami za miesięczną opłatę uzależnioną od wysokości czynszu oszczędzają czas oraz ograniczają bezpośrednie kontakty z najemcami.

Prognozujemy, że udział w rynku najmu tego sektora będzie się zwiększał, co sprzyjać będzie dalszej profesjonalizacji najmu. **Dodatkowo konkurencja między firmami zarządzającymi najmem może stanowić istotny czynnik optymalizacji i ucyfrowienia procesów.**

Zarządcy mają w Polsce większe doświadczenia niż PRS-y, ale są to lokalne firmy, pozbawione *know-how* z zagranicznych rynków. W porównaniu do PRS-ów ich poziom digitalizacji jest niższy – mimo że korzystają z narzędzi do obsługi najmu, to często część procesów jest jeszcze wykonywana manualnie – wynika to zazwyczaj z przyzwyczajęń i procesów, które zostały wprowadzone przed powstaniem niektórych cyfrowych narzędzi. Fundusze najmu instytucjonalnego „startujące od zera” mogą od razu digitalizować wszystkie procesy, natomiast zarządcy muszą zmienić to, co już było wdrożone, ponosząc tzw. *switching costs*. Widać jednak wzrostową dynamikę zmian, a digitalizacja bardzo mocno postępuje także w tym sektorze.

35 ThinkCo, Przewodnik po PRS, 02.12. 2021, thinkco.pl, <https://thinkco.pl/przewodnik-po-prs/> [dostęp: 24.03.2024].

36 PWC, Najem instytucjonalny – przyszłość rynku w świetle nowych perspektyw, marzec 2024, PWC, <https://www.pwc.pl/pl/pdf-nf/2024/przeglad-ryнку-prs-w-polsce-h2-2023.pdf> [dostęp: 24.03.2024].

37 FLTR, Segmentacja rynku..., ibidem.

## Pośrednicy nieruchomości

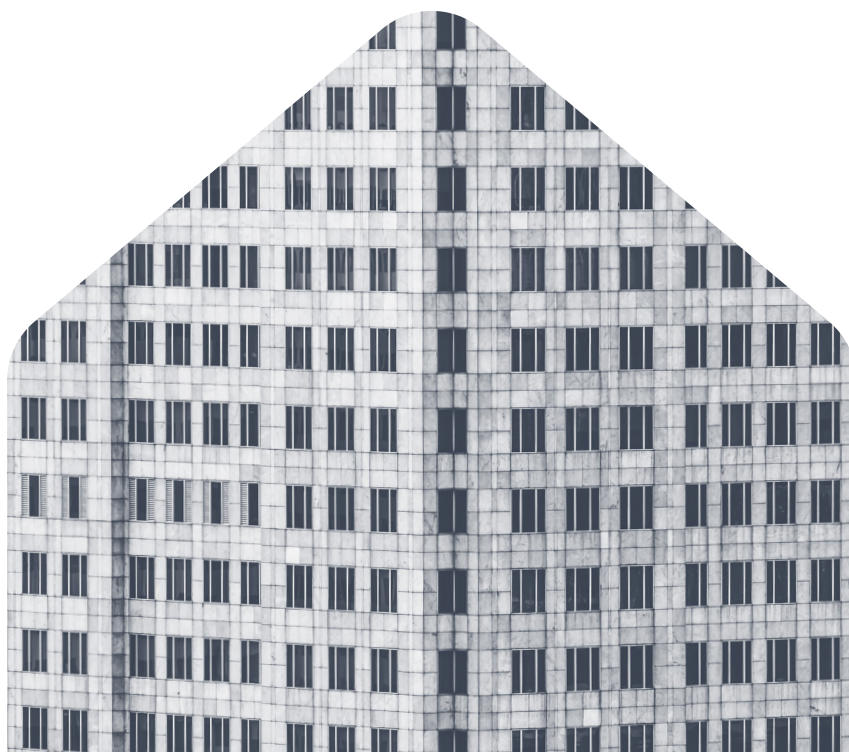
Ostatnią kategorią podmiotów, które mają wpływ na stopień profesjonalizacji rynku najmu, są **pośrednicy nieruchomości**. Uczestniczą oni w transakcjach dla rynku prywatnych inwestorów, ale także współpracują z funduszami PRS i czasami również z zarządcami. Bez wątpienia rola pośrednika ewoluuje i oprócz znalezienia najemcy próbują dodatkowo zabezpieczyć transakcję najmu, np. weryfikując najemcę samodzielnie lub z użyciem zewnętrznych narzędzi. W Polsce nie mamy danych, które wskazywałyby, w jak wiele transakcji pośrednicy nieruchomości są zaangażowani. Możemy opierać się na wyliczeniach ekspertów – Hanna Milewska-Wilk, specjalistka ds. mieszkalnictwa w Instytucie Rozwoju Miast i Regionów oraz analityk rynku najmu simpl. rent szacuje, że obecnie pośrednicy nieruchomości obsługują poniżej 10 proc. zawieranych umów najmu rocznie i liczba ta będzie systematycznie rosła. Występują także różnice lokalizacyjne – w miastach wojewódzkich, zaangażowanie agentów będzie większe niż w mniejszych ośrodkach miejskich.

Poza pośrednikami profesjonalizacja rynku wiąże się również z pojawieniem się szerokiego zakresu usług dodatkowych, takich jak wsparcie prawne, usługi *concierge* dla najemców czy *homestaging* dla właścicieli mieszkań. Stopień ich zaangażowania w polski rynek jest jednak na ten moment marginalny, dlatego ich aktywność została pominięta w dalszych analizach.

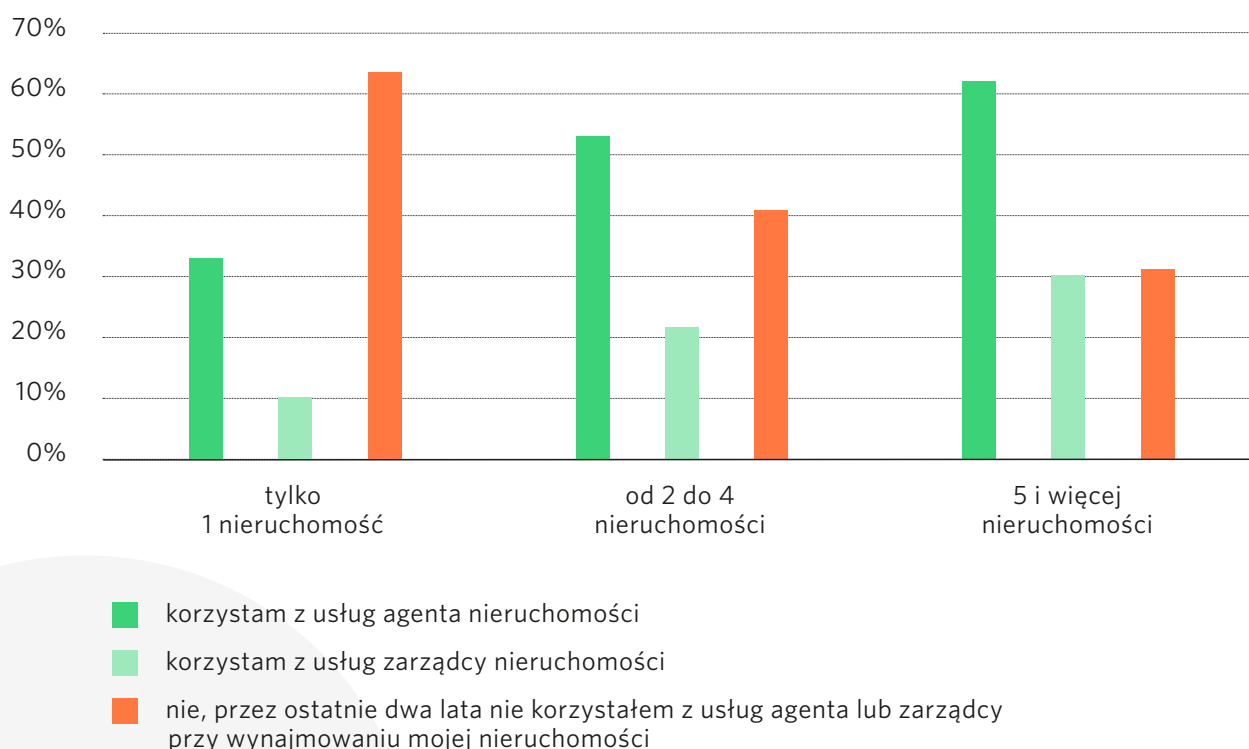
## ③ Profesjonalizacja: polski rynek najmu na tle krajów zachodnich

W państwach takich jak Niemcy czy Austria, rynek najmu charakteryzuje się silnie ugruntowanymi tradycjami i stabilnością, wynikającą z długotrwałych, regulowanych prawem relacji między wynajmującymi a najemcami. W Wielkiej Brytanii zarówno u prywatnych właścicieli mieszkań, jak i PRS-ów, obowiązują jasne zasady gry. Przykładowo od 2007 r. prawo wymaga od właścicieli, aby chronili depozyty najemców w ramach rządowych programów gwarantujących depozyty. Jeśli właściciel przyjmuje depozyt, musi umieścić go w jednym z programów ochrony depozytu w ciągu 30 dni od jego otrzymania, a najemca otrzymuje kopię certyfikatu ochrony depozytu wraz z informacjami dotyczącymi wybranego programu i procesu rozstrzygnięcia sporów.

**Aby przeanalizować stopień profesjonalizacji rynku najmu w Polsce na tle państw Europy Zachodniej, warto spojrzeć na trzy wybrane aspekty tego zjawiska. Po pierwsze, udział transakcji najmu z uczestnictwem profesjonalnych podmiotów, takich jak agenci i zarządcy nieruchomości, po drugie na mechanizmy weryfikacji najemcy, po trzecie na stosunek najemców i wynajmujących do stosowania nowoczesnych technologii typu PropTech, w tym także skalę inwestycji funduszy typu Venture Capital w tego typu rozwiązania.**



## WYKRES 17. ODSETEK WYNAJMUJĄCYCH, KTÓRZY DEKLARUJĄ KORZYSTANIE Z AGENTA LUB ZARZĄDCY, W ZALEŻNOŚCI OD LICZBY WYNAJMOVANYCH NIERUCHOMOŚCI



ŹRÓDŁO: GOV.UK, FINDINGS FROM THE ENGLISH PRIVATE LANDLORD SURVEY 2021.

W Wielkiej Brytanii korzystanie przez właścicieli nieruchomości z usług agentów nieruchomości lub zarządców jest powszechną praktyką, a według ankiety z 2021 r. co drugi właściciel mieszkania na wynajem (51%) korzystał z usług pośrednika<sup>38</sup>. Prawdopodobieństwo korzystania przez wynajmujących z agentów lub zarządców rośnie wraz ze wzrostem liczby posiadanych nieruchomości. Ci z jedną nieruchomością, którzy odpowiadają tylko za około 20 proc. transakcji najmu, są bardziej skłonni do zrezygnowania z usług profesjonalnego agenta (64 proc.) w porównaniu do właścicieli mających od dwóch do czterech nieruchomości (41 proc.) lub tych posiadających pięć lub więcej nieruchomości (31 proc.).

W wielu krajach Europy Zachodniej zawarcie umowy najmu bez poddania się weryfikacji przez najemcę jest bardzo trudne. W Niemczech nawet prywatny właściciel prosi o weryfikację zarobków oraz dostarczenie raportu z Schufy, czyli odpowiednika polskiego Biura Informacji Kredytowej, a w Wielkiej Brytanii

od najemcy jest wymagany zestaw dokumentów potwierdzający zarabianie m.in. dwuipółkrotności czynszu najmu (w Szwajcarii jest to trzykrotność) oraz potwierdzenie „zdrowej” historii kredytowej. Nie jest to tylko kaprys właścicieli; powszechnie stosowane produkty ubezpieczeniowe zabezpieczające właściciela przed brakiem płatności czynszu najmu oraz wydatkami na prawników wymagają weryfikacji finansowej najemcy – można to porównać do wymogu posiadania drzwi zamykanych na odpowiedni zamek jako podstawowy warunek ubezpieczenia wyposażenia mieszkania. Praktyka weryfikacji najemców w Wielkiej Brytanii nie jest zjawiskiem nowym – jak wynika z rządowej ankiety przeprowadzonej w 2010 r. już 73 proc. agentów i 37 proc. prywatnych właścicieli sprawdzało najemców pod względem finansowym. Natomiast dane OpenRent (strona z ogłoszeniami dla prywatnych właścicieli mieszkań w Wielkiej Brytanii) pokazują, że 92 proc. właścicieli mieszkań weryfikuje swoich najemców<sup>39</sup>.

38 GOV.UK, English Private Landlord Survey 2021: main report, <https://www.gov.uk/government/statistics/english-private-landlord-survey-2021-main-report> [dostęp: 24.03.2024].

39 OpenRent, <https://www.openrent.co.uk/tenant-referencing>

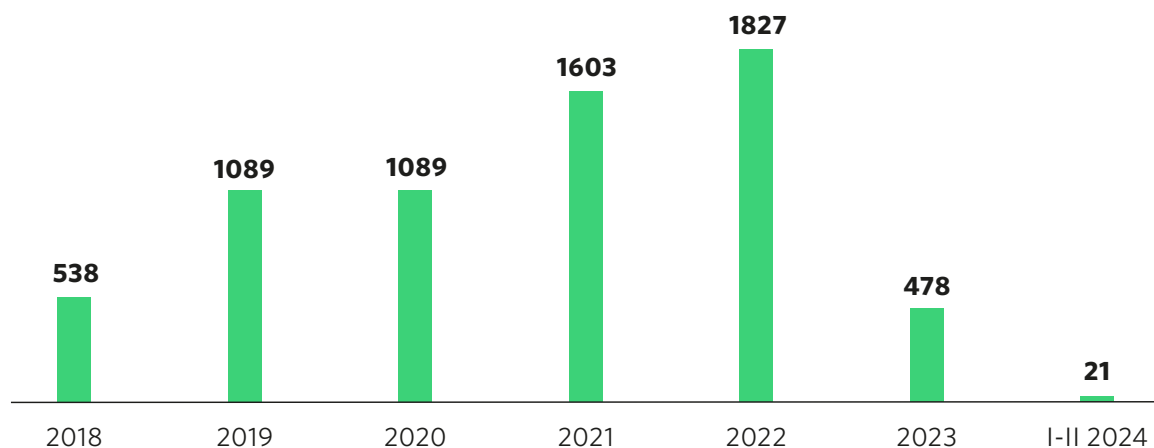
Z badań przeprowadzonych przez Otodom we współpracy z IQS w 2021 r.<sup>40</sup> wynika, że większość klientów jest świadoma i docenia zalety nowoczesnych, cyfrowych narzędzi, które ułatwiają realizację różnych formalności online lub pozwalają na zdalne zwiedzanie nieruchomości. Większość ankietowanych, bo aż 73 proc., uważa, że od profesjonalnego pośrednika nieruchomości oczekuje się wykorzystania najnowszych technologii w celu jak najlepszego spełnienia ich potrzeb. Spośród dostępnych narzędzi w ramach portalu Otodom wirtualne spacerki 3D cieszą się największym zainteresowaniem – 61 proc. respondentów oczekuje, że będą mogli skorzystać z tej opcji. Z kolei 59 proc. badanych pozytywnie ocenia możliwość uzyskania Certyfikatu Najemcy, który zwiększa bezpieczeństwo transakcji wynajmu.

Równocześnie ponad 90 proc. ankietowanych deweloperów uznaje sprzedaż lub wynajem mieszkań za obszar z potencjałem dla wykorzystania nowoczesnych technologii<sup>41</sup>. Połowa respondentów podziela przekonanie, że czas na implementację tych rozwiązań jest

teraz, podczas gdy 41 proc. uważa, że możliwości te zostaną w pełni wykorzystane w ciągu najbliższych pięciu lat. W ramach nowoczesnych technologii w procesie sprzedaży lub wynajmu mieszkań wymieniane są takie narzędzia jak chatboty, wirtualni asystenci zakupu, wyszukiwarki mieszkań oraz możliwość przeprowadzania spotkań online z sprzedającymi.

Podobnie duże zainteresowanie można zauważyć za granicą, co potwierdzają dane dostarczone przez badanie przeprowadzone przez dostawców PropTech Vouch i Goodlord<sup>42</sup> – 45 proc. agentów wynajmu uważa, że narzędzia AI, takie jak ChatGPT, pomogą im w przyszłości, podczas gdy kolejne 39 proc. jest neutralnych co do prawdopodobnego wpływu. Zdecydowana większość agentów (70 proc.) zajmujących się wynajmem jest otwarta na przyjęcie nowych technologii, podczas gdy tylko 10 proc. ma opinię przeciwną. Ponadto 60 proc. agentów uważa, że branża wynajmu powinna w większym stopniu wykorzystywać technologię, aby poprawić doświadczenia klientów.

## WYKRES 18. INWESTYCJE FUNDUSZÓW VC W EUROPEJSKIE STARTUPY PROPTech (MLN DOL.), 2018-2024



ŹRÓDŁO: DEALROOM, SIFTED ([HTTPS://SIFTED.EU/PRO/BRIEFINGS/PROPTech-2024](https://sifted.eu/pro/briefings/prop-tech-2024)).

40 Otodom, Przewodnik kupującego, 03.11.2021, Otodom, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/kupuje/krok-po-kroku/dobry-posrednik-nieruchomosci-czyli-jaki-sprawdzilismy-to-oto-wyniki-badania-otodom-i-iqs> [dostęp: 24.03.2024].

41 A. Górka, A. Mazurczak, Ł. Strączkowski, Wdrażanie nowoczesnych technologii (PropTech) przez deweloperów na lokalnym rynku mieszkaniowym, 2022, <https://yadda.icm.edu.pl/baztech/element/bwmeta1.element.baztech-3646f7d4-356d-4a52-9ab7-d6011064ccbf/c/162-Gorska-Mazurczak-Straczkowski-2.pdf> [dostęp: 28.03.2024].

42 Goodlord, State of the Lettings Industry 2023, <https://www.goodlord.co/state-of-the-lettings-industry-report-2023> [dostęp: 24.03.2024].

**Środowisko start-upowe i innowacje mają znaczący wpływ na rynek najmu, ponieważ wprowadzają nowe technologie i modele biznesowe, które zmieniają tradycyjne podejścia do wynajmu mieszkań. W Polsce, w porównaniu do rynków zachodnich, jest ich mniej ze względu na skalę rynku najmu i dostęp do rynku kapitałowego, ale pojawiają się pierwsze przykłady firm, które z sukcesem działają już od kilku lat.** Nowe start-upy w sektorze najmu stają jednak przed wyzwaniami, takimi jak zdobycie zaufania użytkowników, regulacje prawne czy pozyskiwanie finansowania. Zwłaszcza ten ostatni aspekt jest kluczowy i pokazuje znaczną dysproporcję w potencjale profesjonalizacji rynku najmu w Polsce na tle innych krajów europejskich. Według danych Dealroom<sup>43</sup> sam Goodlord, spółka z obszaru PropTech, zebrał dotychczas ponad 70 mln dol. finansowania. Nie ma spółki PropTech, która w Polsce zebrała takie środki na rozwój. Co więcej, mało jest polskich start-upów z jakiegokolwiek sektora, które zebrały więcej niż 70 mln dol.

---

### Piotr Pajda

Założyciel simpl.rent, platformy skupionej wokół ograniczania ryzyk związanych z wynajmem. Wcześniej pracował dla start-upów oraz międzynarodowych firm konsultingowych w Wielkiej Brytanii i Hiszpanii. Jest absolwentem SGH w Warszawie oraz Imperial College w Londynie.

---

### Katarzyna Łachajczak

Ekonomistka, projektantka produktów cyfrowych i propagatorka przedsiębiorczości. Od 2022 r. jest częścią firmy simpl.rent. Wcześniej związana z grupą OLX i Otodom, gdzie odpowiadała za obszary marketingu i doświadczeń klientów.

---

43 Dealroom, <https://app.dealroom.co/companies/goodlord> [dostęp: 24.03.2024].





