

## ■ WSTĘP

Decyzje o zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych należą do najważniejszych wyborów ekonomicznych gospodarstw domowych w cyklu ich życia. Najpopularniejszą formą zaspokajania tych potrzeb jest własność. W tym przypadku mieszkanie ma dwojakie przeznaczenie: zapewnia użyteczność i jest formą inwestycji, pozwalającą na utrzymanie lub wzrost wartości zaangażowanego kapitału.

Rynek najmu mieszkań w Polsce wzbudza coraz większe zainteresowanie zarówno ze strony inwestorów, jak i jednostek badawczych. Jest to rezultatem wyraźnego wyodrębnienia dwóch funkcji mieszkania – konsumpcyjnej, czyli zaspokajania podstawowych potrzeb ludzkich, oraz inwestycyjnej, a zatem traktowania nieruchomości mieszkaniowej jako dobra inwestycyjnego, będącego przede wszystkim źródłem uzyskiwania dochodów. Ponadto w miarę rozwoju cywilizacyjnego wzrasta konieczność zapewnienia społeczeństwu różnych form zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych. Alternatywną formą zaspokojenia tych potrzeb mieszkaniowych jest właśnie wynajem. Pozwala to oddzielić podwójną rolę mieszkania: najemcy czerpią użyteczność z usług mieszkaniowych, a właściciele czerpią zyski z inwestycji mieszkaniowych (Rubaszek, 2019, s. 334–358).

Aktywność inwestycyjna na rynku najmu stopniowo była obserwowana już po wejściu Polski do Unii Europejskiej w 2004 roku. Jednak dopiero koniec globalnego kryzysu finansowego 2007–2008 można uznać za początek dynamicznego rozwoju tego właśnie sektora rynku nieruchomości mieszkaniowych. Był to moment, gdy duża grupa spekulantów aktywnych na rynku pierwotnym, z powodu braku możliwości sprzedaży swoich portfeli mieszkań, została zmuszona do wejścia na rynek najmu długoterminowego. Jednocześnie osiągnięte z tego tytułu relatywnie wysokie stopy zwrotu stały się zachętą dla kolejnych grup inwestorów. Wymusiło to w ostatnich 10 latach ewolucję najmu zarówno na gruncie ustawodawczym (wyodrębnienie najmu okazjonalnego nowelizacją ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy, zmianą Kodeksu cywilnego w 2011 roku oraz instytucjonalnego, który został wprowadzony do polskiego porządku prawnego Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości), jak też strukturalnym (wyodrębnienie segmentów najmu krótko- i długoterminowego). Według Marony, Głuszaka, Oleksego i Tomala (2020) cechą charakterystyczną polskiego

rynku najmu jest ciągle jednak niski stopień jego instytucjonalizacji, gdyż w Polsce właścicielami mieszkań pod wynajem są głównie indywidualni inwestorzy.

Faza dynamicznego wzrostu rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce w latach 2006–2007 pokazała, że na rynku mieszkaniowym ważną rolę w jego rozwoju obok klientów indywidualnych odgrywają inwestorzy instytucjonalni. Wzmoczona aktywność tej właśnie grupy jest obserwowana od 2018 roku, szczególnie w grupie zagranicznych funduszy nieruchomości czy też globalnych struktur typu Real Estate Investment Trust (REIT). Przed wybuchem pandemii COVID-19 w listopadzie 2019 roku inwestorzy instytucjonalni, którzy opierali swoje portfele nieruchomości na sektorze biurowym, szukali sposobów na dywersyfikację strumieni dochodów. Nieruchomości mieszkalne stanowiły zatem oczywistą alternatywę, która od tego czasu stała się bardziej atrakcyjna. Pandemia dała inwestorom potwierdzenie, że tylko nieruchomości mieszkaniowe mogą przetrwać okres kryzysu. Inwestor instytucjonalny daje najemcom większy wybór, może poprawić jakość oferty i usprawnić proces najmu, wykorzystując dostępne technologie.

Stopniowy wzrost inwestycji instytucjonalnych w sektorze najmu zmienia kształt rynków mieszkaniowych, co badali między innymi Fields i Uffer (2016). Finansowe inwestycje instytucjonalnych inwestorów sprawdzają się w obliczu zmieniających się warunków rynkowych, pociągając za sobą niestety także procesy nierównomiernego rozwoju. Systemy mieszkaniowe w miastach podlegają licznym przekształceniom, mającym związek z powstaniem segmentu mieszkań na wynajem typu *build-to-rent*. Wśród najważniejszych zmian strukturalnych rynków mieszkaniowych, będących w dużej części konsekwencją działalności inwestorów instytucjonalnych, można wskazać: dywersyfikację modelu rozwoju typu *build-to-sell*, ewolucję prywatnego sektora najmu oraz dostosowanie rynku pracy do rynku mieszkaniowego.

Warunki funkcjonowania rynku najmu mieszkaniowego zmieniają się zatem systematycznie i zależą od złożonych zjawisk demograficznych, ekonomicznych i społecznych, prawnych, kulturowych, urbanistycznych itp., a czynniki kształtujące decyzje inwestycyjne określane są jako siły rynkowe i warunki rządowe, co podkreślają Brennan, Blumenthal, Goodman, Seidman i Meixell (2017, s. 2). Pomimo rosnącego znaczenia najmu mieszkań obszar ten nie został jeszcze dostatecznie i wystarczająco zbadany.

Istnieją opracowania teoretyczne, które traktują problematykę rynku najmu w skali makro, wykazujące, że dostępność mieszkań na wynajem zmniejsza ryzyko powstawania baniek cenowych (Arce i Lopez-Salido, 2011), a ponadto szerszy segment najmu przyczynia się do ograniczeń wahań cyklu koniunkturalnego (Rubaszek i Rubio, 2017). Uzupełnieniem opracowań teoretycznych są prace o charakterze empirycznym, w których przedstawia się dowody na to, że rozwinięty rynek najmu pozwala ograniczać niekorzystne zjawiska gospodarcze i demograficzne (Cuerpo, Pontuch i Kalantaryan, 2014; Czerniak i Rubaszek, 2018), może wiązać się z mobilnością mieszkaniową i rynkiem pracy (Bloze, 2009; Caldera-Sanchez i Andrews,

2011; Blanchflower i Oswald, 2013), a także może odgrywać znaczącą rolę w stymulowaniu systemu finansowania rynku mieszkaniowego (Lis, 2021). Z uwagi na powyższe kluczowe wydaje się zrozumienie mechanizmów funkcjonowania rynku najmu, zachowań tworzących go uczestników oraz uwarunkowań instytucjonalnych.

Warto podkreślić, że rynek mieszkaniowy ma charakter lokalny (każdy jest odmienny, co wynika z cech rynku nieruchomości), czego dowiedziono już w wielu opracowaniach naukowych, zarówno krajowych, jak i zagranicznych (Schmitz i Brett, 2001, s. 3–18; Stefaniak, 1997, s. 33; Bryx, 2013, s. 190; Kucharska-Stasiak, 2016, s. 59; Belniak, 2001, s. 42; Strączkowski, 2021, s. 39). W monografii podjęto zatem próbę przedstawienia i oceny lokalnego rynku najmu mieszkaniowego w Poznaniu wraz ze zmianami na nim zachodzącymi. W związku z tym przyjęto następujące zakresy badawcze:

- zakres przestrzenny: miasto Poznań w granicach administracyjnych;
- zakres czasowy: w przypadku zmian stawek najmu oraz opłacalności badaniem objęto lata 2015–2020, w celu oceny wielkości rynku najmu i struktury oferty zakres czasowy obejmował II kwartał 2021 roku, badania obejmujące preferencje najemców i opinie zarządców przeprowadzono w II i III kwartale 2021 roku i czas gromadzenia danych pokrywał się z ich zakresem czasowym;
- zakres rzeczowy: dla badań związanych z ofertą i opłacalnością przedmiotem badania były lokale mieszkalne przeznaczone na długoterminowy wynajem, dla badań preferencji i opinii podmiotem byli najemcy oraz zarządcy nieruchomości.

W pracy autorzy postawili sobie pięć głównych celów badawczych, których realizacji podporządkowana była treść opracowania, oraz zostały podjęte badania własne. Cele te zostały zdefiniowane w następujący sposób:

A. W warstwie teoretycznej (na podstawie analizy literatury krajowej i zagranicznej):

**Cel 1:** uporządkowanie pojęć prawnych i ekonomicznych związanych z rynkiem najmu mieszkań;

**Cel 2:** określenie głównych kierunków inwestycyjnych na rynku najmu mieszkań.

B. W warstwie empirycznej (na podstawie analizy danych wtórnych oraz badań własnych autorów):

**Cel 3:** określenie struktury oferty i wielkości lokalnego rynku najmu mieszkań;

**Cel 4:** przedstawienie głównych preferencji najemców na lokalnym rynku najmu mieszkań;

**Cel 5:** określenie opinii zarządców nieruchomości na temat działalności na lokalnym rynku najmu.

W pracy wykorzystano zarówno pierwotne, jak i wtórne źródła informacji, których dobór był zdeterminowany postawionymi celami badawczymi. Najważniejsze źródła wtórne to przede wszystkim badania realizowane przez instytucje publiczne, w tym między innymi Narodowy Bank Polski, Główny Urząd Statystyczny oraz serwisy finansowe i ofertowe jak bankier.pl oraz morizon.pl. Opracowanie to także

krytyczny przegląd krajowej i zagranicznej literatury przedmiotu w kontekście teoretycznym i metodologicznym, z obszaru rynku nieruchomości mieszkaniowych, a w szczególności zjawisk obserwowanych na rynku najmu.

Istotną częścią publikacji są analizy oparte na pierwotnych źródłach danych, pochodzących z szeroko prowadzonych badań własnych autorów. Obejmują one w pierwszej kolejności badania oferty mieszkań na wynajem w Poznaniu w II kwartale 2021 roku. Ponadto badania ankietowe wśród potencjalnych i obecnych najemców mieszkań prowadzone w II i III kwartale 2021 roku oraz badania ankietowe przeprowadzone wśród zarządców nieruchomości w tym samym czasie.

Opracowanie ma charakter teoretyczno-empiryczny. Poza wstępem i zakończeniem składa się z sześciu rozdziałów, z których trzy pierwsze mają charakter teoretyczny, a trzy kolejne – empiryczny. W części badawczej każdorazowo prezentacje rezultatów badań poprzedzono krótką charakterystyką metodyki, również ze szczególnym uwzględnieniem profilu najemców i zarządców, będących podmiotem badania.

W rozdziale pierwszym został przedstawiony przegląd podstawowych pojęć dotyczących kluczowych form na rynku najmu mieszkań. Ponadto znalazła się tutaj klasyfikacja uwarunkowań prawnych oraz ekonomicznych rynku najmu. Omówiono także aspekty zarządzania nieruchomościami mieszkaniowymi przeznaczonymi na wynajem, uwzględniając specyficzne czynności i aktywności zarządców nieruchomości.

Rozdział drugi poświęcono omówieniu wybranych zagadnień teoretycznych związanych z rynkiem najmu mieszkań. Przedstawiono pojęcie i cechy tego rynku wraz z wyszczególnieniem podmiotów na nim funkcjonujących. Rozdział ten obejmuje szczegółową charakterystykę cech mieszkań na wynajem oraz ich konsekwencji dla obrotu, zarządzania i inwestowania. Wszystkie te omówione elementy były punktem wyjścia do określenia podstawowych problemów analizy rynku najmu. Wnioski zostały wzbogacone przykładami.

Z kolei rozdział trzeci obejmuje problematykę inwestowania na rynku najmu, podejmując próbę kategoryzacji inwestorów na nim aktywnych. W sposób kompleksowy została omówiona specyfika inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych, wraz ze wskazaniem postępującego procesu zamiany mieszkań na wynajem na produkty finansowe. Ponadto przedstawiono rodzaje i źródła ryzyka charakterystycznego dla inwestycji w mieszkania na wynajem oraz metody oceny opłacalności tego typu inwestycji. Autorzy uzupełnili te rozważania prezentacją stóp zwrotu na rynku najmu w latach 2015–2021.

W rozdziale czwartym przedstawiono wyniki analizy rynku najmu w Poznaniu w II kwartale 2021 roku, uwzględniając przede wszystkim zmiany stawek i czynszów najmu mieszkań oraz strukturę oferty. Kwestie ofert oparto na podstawowych charakterystykach mieszkania, jak lokalizacja, powierzchnia, liczba pokoi. Podjęto także próbę określenia szacunku wielkości lokalnego rynku najmu mieszkań. Całość

rozważań poprzedza rys metodyczny oraz prezentacja warunków ekonomicznych i demograficznych Poznania.

Rozdział piąty związany jest z obszarem popytowym. Dotyka on kwestii kluczowych preferencji najemców mieszkań na lokalnym rynku, między innymi takich jak powierzchnia mieszkania i wysokość czynszu oraz czynników determinujących wybór lokali. Ważną częścią jest diagnoza postrzegania mieszkania przez badaną grupę najemców i wskazanie na jej podstawie kierunków kształtowania się dalszych decyzji inwestycyjnych i finansowych. Autorzy podobnie jak w poprzednim rozdziale szczegółowo scharakteryzowali podstawy metodyczne badania.

Ostatni rozdział – szósty – został poświęcony podmiotom obsługującym sektor mieszkań na wynajem, czyli zarządom nieruchomości. Na podstawie wyników badania ankietowego, poświęconego zarządzaniu najmem, określono zestawienie najczęściej wykonywanych działań stanowiących podstawę oferty obsługi. Ponadto określono strukturę pakietów mieszkań obsługiwanych przez badane podmioty. Rezultaty badań objęły także diagnozę zachowań najemców i wynajmujących, w tym najbardziej problematyczne obszary zarządzania. W rysie metodycznym został zawarty profil zarządcy objętego badaniem.

Opracowanie powstało jako rezultat pracy zespołowej. W zamierzeniu autorów ma pomóc w lepszym rozpoznaniu tego wzbudzającego coraz większe zainteresowanie społeczne, ale też podlegającego coraz większym zmianom segmentu rynku. O kompleksowości podejścia do rynku najmu mieszkaniowego świadczy szeroki zakres analizy, obejmującej zarówno aspekty rynkowe, inwestycyjne, jak i związane z zarządzaniem zasobem mieszkaniowym. Szeroki zakres wykorzystanej literatury umożliwia poszerzenie lub uzupełnienie wiedzy przez czytelników.

Monografia stanowi również przyczynek do dyskusji oraz szerszych badań dotyczących rozwoju najmu nieruchomości mieszkaniowych. Ponadto może znaleźć odbiorców zarówno wśród teoretyków, jak i praktyków gospodarczych.