

Anna Piętka

Prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce – perspektywy i wyzwania

Residential private rental market in Poland – prospects and challenges

The article provides an overview of the residential private rental market in Poland taking into consideration the context in which it operates. The aim is to present prospects for its long-term development and to compare the regulations regarding investment demand on the residential real estate market to those existing in the European Union and the United Kingdom. The analysis confirmed that the role of the private rental market in Poland may become more significant, especially in big cities. This may create issues related to the financialisation of the rental market. Still, from a short-term perspective, there are no premises to limit the investment demand. A long-term solution to the potential negative effects that may occur (decreasing affordability of ownership and rental market, gentrification) is to increase the efficiency of the housing system as a whole.

DOI	https://doi.org/10.31268/StudiaBAS.2023.28
Słowa kluczowe	prywatny rynek najmu w Polsce, najem instytucjonalny, polityka mieszkaniowa w Polsce, finansjalizacja rynku najmu
Keywords	private rental market in Poland, private rental sector, housing policy in Poland, rental market financialisation
O autorce	doktor w dziedzinie nauk społecznych w dyscyplinie ekonomia i finanse, Katedra Ekonomii Stosowanej, Szkoła Główna Handlowa w Warszawie • ✉ apietka@sggwaw.pl • https://orcid.org/0000-0001-5189-6343



Artykuł został udostępniony na licencji Creative Commons – Uznanie Autorstwa 3.0 Polska (CC BY 3.0 PL).

Wstęp

Mieszkanie (zarówno wyodrębniony lokal w budynku wielorodzinnym, jak i dom wolnostojący) charakteryzuje się wysoką kapitałochłonnością. Cecha ta utrudnia zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych, definiowanych jako uczucie braku połączone z chęcią zaspokojenia, przy czym chęć ta nie jest uwarunkowana możliwościami finansowymi. Potrzeby mieszkaniowe można zaspokajać na różne sposoby – przez formy rynkowe (nabycie prawa własności, najem) bądź nierynkowe (dziedziczenie, zamieszkiwanie z rodzicami). W niniejszym artykule skupiono się na prywatnym rynku najmu mieszkań w Polsce. Choć podobnie jak w innych państwach post-socjalistycznych ta forma zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych dotyczy relatywnie niewielkiej części społeczeństwa (w 2022 r. – 3,4%)¹, to stanowi ona ważny aspekt z perspektywy polityki państwa. Po pierwsze, jest opcją dla tych gospodarstw domowych, które nie chcą bądź nie mogą zaspokoić potrzeb na rynku mieszkań własnościowych. Po drugie, nieruchomości na rynku najmu mieszkań jest przedmiotem inwestycji. W rezultacie rynek ten jest narażony na zjawisko finansjalizacji, definiowane przez G. Epsteina jako rosnąca rola motywów, rynków, podmiotów i instytucji finansowych w funkcjonowaniu gospodarek na poziomie krajowym

1 Eurostat, *Database*, <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database> [dostęp: 22 sierpnia 2023 r.].

i międzynarodowym², co może doprowadzić do negatywnych skutków społecznych. Implikuje to konieczność regulacji tej sfery w zakresie zarówno ochrony lokatorów, jak i przepisów wpływających na popyt inwestycyjny na rynku mieszkaniowym. Stopień zaangażowania państwa będzie zależał od charakteru systemu mieszkaniowego, rozumianego jako wzajemne relacje podmiotów prywatnych i publicznych włączonych w proces planowania, organizowania, finansowania, produkcji, redystrybucji, konsumpcji i wymiany zasobów mieszkaniowych wraz ze zbiorem zasad ustanowionych przez instytucje trwale regulujące powyższe relacje³.

Celem artykułu jest określenie długoterminowych perspektyw rozwoju prywatnego rynku najmu mieszkań w Polsce w świetle istniejącego systemu mieszkaniowego oraz analiza rozwiązań regulacyjnych wpływających na popyt inwestycyjny na rynku mieszkaniowym na tle rozwiązań stosowanych w państwach Unii Europejskiej (UE) i Wielkiej Brytanii. W pierwszej kolejności został zaprezentowany stan prywatnego rynku najmu mieszkań w Polsce w 2022 r., jego uwarunkowania oraz prognozowane kierunki zmian w perspektywie do 2050 r. Z wykorzystaniem analizy danych zastanych określono wielkość rynku oraz przedstawiono charakterystykę najemców i właścicieli mieszkań na wynajem. Odniesiono się do czynników historycznych, najważniejszych instrumentów oddziałujących na ten rynek po 1989 r., a także do preferencji społecznych. Zaprezentowano projekcje demograficzne w zakresie, w jakim mogą wpłynąć na prywatny rynek najmu mieszkań. Następnie na podstawie przeglądu literatury przeanalizowano zjawisko finansjalizacji w odniesieniu do tego rynku. Na kolejnym etapie z wykorzystaniem hierarchicznej metody skupień wśród państw UE i Wielkiej Brytanii wyodrębniono grupy różniące się między sobą sposobem zorganizowania rynków mieszkaniowych. Za kryteria przyjęto strukturę populacji według tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania oraz stopień samodzielności zamieszkiwania młodych dorosłych. Tak skonstruowana typologia posłużyła do analizy porównawczej rozwiązań regulacyjnych dotyczących popytu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym przeprowadzonej metodą studium przypadku. Na końcu podsumowano kluczowe czynniki z zakresu perspektyw rozwoju prywatnego rynku najmu mieszkań w Polsce.

Stan, uwarunkowania i perspektywy rozwoju prywatnego rynku najmu mieszkań w Polsce

Rynek najmu mieszkań to część rynku nieruchomości obejmująca lokale użytkowane przez osoby niebędące ich właścicielami w zamian za płacony czynsz. W literaturze przedmiotu rynek najmu mieszkań dzieli się na rynek najmu społecznego oraz prywatny rynek najmu. Na gruncie polskim segment najmu społecznego można utożsamić ze społecznym budownictwem czynszowym i komunalnym zdefiniowanym w ustawie o Krajowym Zasobie Nieruchomości, a więc takim, w przypadku którego:

2 *Financialization and the World Economy*, red. G. Epstein, Edward Elgar Publishing, Cheltenham–Northampton 2005, s. 3.

3 P. Lis, *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, „Zeszyty Naukowe Katedry Polityki Gospodarczej i Planowania Rozwoju” 2005, nr 31, s. 14.

„a) dostęp do lokali mieszkalnych powstałych w wyniku realizacji przedsięwzięcia budowlanego odbywa się na zasadach nierynkowych, na podstawie kryteriów określonych przez organy władzy publicznej,

b) przedsięwzięcie budowlane jest realizowane przez społeczną inicjatywę mieszkaniową lub towarzystwo budownictwa społecznego, których udziałowcem jest jednostka samorządu terytorialnego lub Skarb Państwa, lub przedsięwzięcie budowlane jest realizowane przy wsparciu środkami publicznymi”⁴.

Pozostałe lokale wynajmowane na cele mieszkaniowe będą zaliczane do sektora prywatnego (mieszkania udostępniane w formule najmu krótkoterminowego tworzą osobny segment rynku). Jego szacowana w 2022 r. wielkość to 1,1 mln nieruchomości⁵, co stanowiło ok. 7% zasobu mieszkaniowego⁶. Nie jest to tożsame z odsetkiem populacji wynajmującej mieszkania na rynku prywatnym (który – jak wskazano wcześniej – wyniósł 3,4%), co wynika z faktu, że przeciętna liczebność gospodarstw domowych na prywatnym rynku najmu jest poniżej średniej, więc zajmują one relatywnie więcej mieszkań.

Z badań ankietowych z 2022 r. wynika⁷, że najemcy na prywatnym rynku w Polsce to głównie ludzie młodzi, traktujący tę formę zamieszkiwania jako przejściowe rozwiązanie. Dochody najemców były zwykle niższe niż osób posiadających mieszkanie na własność. Dla większości najem to konieczność – 79% najmuje, ponieważ nie może sobie pozwolić na zakup nieruchomości. Także A. Matel⁸ na podstawie wyników badań nad wyborami mieszkaniowymi młodych dorosłych dowodzi, że największe zainteresowanie tą formą zamieszkiwania przejawiają osoby, które nie założyły jeszcze rodzin oraz mają nieustabilizowaną sytuację zawodową.

Wśród właścicieli mieszkań na wynajem zdecydowanie dominowały osoby indywidualne. Mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego, czyli należących do podmiotów prowadzących profesjonalną działalność w zakresie najmu (sektor PRS, ang. *private rental sector*), było na koniec 2022 r. ok. 14 tys.⁹, co stanowi niewielką część wynajmowanego zasobu. Nieruchomości te są zlokalizowane w największych miastach, ale nawet tam mają one niewielki udział w rynku (w Warszawie najem instytucjonalny to 3,6 tys. lokali, czyli 0,5% zasobu¹⁰). Choć nie można wykluczyć zwiększenia skali mieszkań w segmencie najmu instytucjonalnego, to osiągnięcie przez niego znaczącej pozycji wydaje się mało prawdopodobne. Przy założeniu, że roczna liczba mieszkań oddawanych do użytkowania będzie na poziomie średniej z ostatnich pięciu

4 Art. 5 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1054, ze zm.).

5 A. Czerniak, H. Milewska-Wilk, *Dekada polskiego rynku najmu*, s. 32–35, <https://www.politykainsight.pl/bibliotekaraportow/> [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.].

6 Zasób mieszkaniowy na koniec 2022 r. to 15,6 mln mieszkań. Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, <https://bdl.stat.gov.pl/> [dostęp: 22 sierpnia 2023 r.].

7 A. Czerniak, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w I kwartale 2022 roku*, s. 19–29, Warszawa 2022, <https://www.politykainsight.pl/bibliotekaraportow/> [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.].

8 A. Matel, *Stay or Move Out? Young Adults' Housing Trajectories in Poland over Time and throughout Economic Cycle*, „Housing Studies”, s. 17–19, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2153107>.

9 A. Czerniak, H. Milewska-Wilk, *op.cit.*, s. 35.

10 *Ibidem*.

lat, gdyby podmioty instytucjonalne nabywały co 10. mieszkanie z rynku pierwotnego w Warszawie, w 2050 r. ich udział w rynku wyniesie 4%; jeśli jednak byłoby to co trzecie mieszkanie, to w 2050 r. będą miały 12% zasobu¹¹.

Historycznie duży wpływ na rynek najmu mieszkań miały zniszczenia wojenne oraz okres PRL. Przejęcie przez państwo ciężaru zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych oraz ograniczenie praw dotychczasowych właścicieli nieruchomości (przymusowy kwaterunek lokatorów, możliwość dzielenia mieszkań, zamrożone czynsze) na długie lata praktycznie wstrzymały prywatne inwestycje na wynajem. Rozwój rynku najmu po 1989 r. początkowo był ograniczony brakiem kapitału, a także niekorzystnymi z punktu widzenia wynajmujących przepisami dotyczącymi czynszów (do 1994 r. obowiązywały stawki urzędowe). Instrumentem, który pozytywnie wpłynął na podaż, była obowiązująca w latach 1992–2001 ulga podatkowa na czynszowe budownictwo wielorodzinne. Ocenia się, że dzięki niej powstało ok. 60 tys. mieszkań na wynajem¹². Ostatecznie ulga została jednak wycofana jako narzędzie, które w zbyt dużym stopniu wspierało osoby zamożne. W kolejnych latach, wraz ze wzrostem gospodarczym i z rozwojem aktywności deweloperskiej, pojawił się popyt inwestycyjny realizowany z wykorzystaniem własnych oszczędności i kredytów hipotecznych. Dotyczył on jednak przede wszystkim osób indywidualnych. Początek rynku najmu instytucjonalnego to 2014 r., kiedy w ramach struktur Banku Gospodarstwa Krajowego SA powstał Fundusz Sektora Mieszkań na Wynajem.

Wspomniane uwarunkowania stanowią kontekst funkcjonowania rynku najmu mieszkań w Polsce i perspektyw jego rozwoju. Polska należy do państw, w których preferencje dotyczące własności są bardzo silne¹³. Zgodnie z powszechnym przekonaniem tylko ta forma może zapewnić poczucie bezpieczeństwa, jest też istotnym wyznacznikiem statusu społecznego oraz postrzega się ją jako racjonalną ekonomicznie. Nie oznacza to jednak, że nie istnieje przestrzeń do dywersyfikacji struktury rynku mieszkaniowego. Część gospodarstw domowych nie jest w stanie udźwignąć finansowo zakupu nieruchomości lub wymaga to od nich dużego wysiłku – potrzebują stabilnego najmu, który zagwarantowałby im ten sam poziom bezpieczeństwa, co własność. Są też osoby, dla których najem – z różnych względów – jest preferowaną, nawet jeśli tymczasowo, formą zamieszkiwania.

Prognozy demograficzne na poziomie powiatów wskazują, że do 2050 r. większości rejonów w Polsce grozi depopulacja, duże aglomeracje będą jednak odnotowywały wzrosty¹⁴. Pandemia

11 Obliczenia własne na podstawie danych GUS.

12 A. Muzioł-Węclawowicz, M. Habdas, *Poland: Gradual Growth Across Barriers* [w:] *Private Rental Housing in Transition Countries*, Palgrave Macmillan, London 2018, s. 268.

13 P. Lis, Z. Rataj, K. Suszyńska, *Limitations in the Diffusion of Collaborative Housing in Poland: Expectations and Beliefs of Young Generation as Potential Users*, „Journal of Urban Affairs”, <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2206034>; M. Bryx, I. Rudzka, *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, ekspertyza dla Fundacji WIB, Warszawa 2020; A. Czerniak, *op.cit.*; M. Rubaszek, A. Czerniak, *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, t. 48, nr 2, s. 197–234.

14 Główny Urząd Statystyczny, *Prognoza ludności na lata 2023–2060. Analizy statystyczne*, Warszawa 2023, s. 47, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html> [dostęp: 4 września 2023 r.].

COVID-19 wpłynęła wprawdzie na upowszechnienie się pracy zdalnej, ale nie znalazło to odzwierciedlenia w zwiększonej migracji do mniejszych ośrodków. Z badań A. Czerniaka¹⁵ wynika, że osoby, które przeprowadziły się do nowego miasta, najpierw najmują mieszkanie, a na zakup decydują się wtedy, gdy mają zamiar zostać na dłużej. Podobne wnioski przedstawia A. Matel¹⁶. W sytuacji rosnącej liczby ludności w dużych miastach i ograniczonej podaży gruntów pod zabudowę mieszkaniową jest prawdopodobny scenariusz, w którym nastąpi spadek dostępności cenowej mieszkań nabywanych na potrzeby własne i zwiększy się udział gospodarstw domowych na rynku najmu.

Według projekcji będzie rosła imigracja zagraniczna¹⁷. Statystyki z Wielkiej Brytanii i Francji wskazują, że migranci częściej niż osoby urodzone w danym państwie są najemcami¹⁸. Wynika to też z badań przeprowadzonych przez D. Manting, D. Kleinpiera i C. Lennartza¹⁹ oraz D. Loomans²⁰, którzy skupili się na Holandii. Migracja może więc stanowić impuls popytowy na prywatnym rynku najmu mieszkań w Polsce.

Kolejny czynnik to znaczna liczba młodych dorosłych mieszkających z rodzicami (w 2022 r. było to 51% osób w wieku od 24 do 35 lat²¹). Wśród nich są gospodarstwa potencjalne, a więc takie, które zamieszkują razem, ale mają aspiracje, by się wyodrębnić. Badania Centrum Badań Opinii Społecznej z 2017 r. dotyczące pełnoletnich dzieci mieszkających z rodzicami pokazują, że w grupie 25–34-latków główną (wskazaną przez 46% respondentów) przyczyną wspólnego zamieszkiwania był brak mieszkania²². Jednocześnie – jak dowodzą J. Kajta, P. Pustułka i J. Radzińska²³ – osoby te wyrażają chęć usamodzielnienia się (w przeciwieństwie do młodszej kohorty). Wpływ tej grupy na prywatny rynek najmu mieszkań będzie zależał od jej możliwości zaspokojenia potrzeb na rynku mieszkań własnościowych, dostępności cenowej najmu, ale także od polityki mieszkaniowej państwa, w szczególności w obszarze budownictwa społecznego.

W ramach podsumowania można stwierdzić, że prywatny rynek najmu mieszkań w Polsce jest traktowany jako opcja tymczasowa, a własność to zdecydowanie preferowana opcja. Wśród

15 A. Czerniak, *op.cit.*, s. 21.

16 A. Matel, *op.cit.*, s. 17.

17 Główny Urząd Statystyczny, *op.cit.*, s. 13 i 28.

18 *Migrants and Housing in the UK*, 2.09.2022, <https://migrationobservatory.ox.ac.uk/resources/briefings/migrants-and-housing-in-the-uk/> [dostęp: 21 września 2023 r.], *Homeownership in France*, 2015, https://www.ined.fr/en/everything_about_population/demographic-facts-sheets/focus-on/homeownership-france/ [dostęp: 21 września 2023 r.].

19 D. Manting, T. Kleinpier, C. Lennartz, *Housing Trajectories of EU Migrants: Between Quick Emigration and Shared Housing as Temporary and Long-term Solutions*, „Housing Studies” 2022, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2101629>.

20 D. Loomans, *Long-term Housing Challenges: The Tenure Trajectories of EU Migrant Workers in the Netherlands*, „Housing Studies” 2023, <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2244900>.

21 Eurostat...

22 R. Boguszewski, M. Piszczatowska-Oleksiewicz, *Pełnoletnie dzieci mieszkające z rodzicami*, „Komunikat z Badań CBOS” 2017, nr 98.

23 J. Kajta, P. Pustułka, J. Radzińska, *Young People and Housing Transitions during COVID-19: Navigating Co-residence with Parents and Housing Autonomy*, „Housing Studies” 2022, t. 38, nr 1, s. 44–64, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135171>.

właściciele mieszkań na wynajem dominują osoby fizyczne. Podmioty instytucjonalne są obecne w niewielkim stopniu, a ich wpływ na rynek jest ograniczony. Jednocześnie prognozy demograficzne wskazują, że perspektywy rozwoju rynku najmu, w szczególności w największych miastach – będących celem migracji wewnętrznych i zagranicznych – są korzystne. Stwarza to impuls do inwestowania w mieszkania na wynajem, co z kolei może się wiązać z negatywnymi skutkami związanymi ze zjawiskiem finansjalizacji.

Finansjalizacja rynku najmu mieszkań

Badania nad finansjalizacją rynku najmu w Europie koncentrują się na jej źródłach, istocie, przejawach oraz skutkach. Ten stosunkowo nowy wątek wyewoluował z obszaru finansjalizacji na rynkach mieszkań własnościowych. Można wyodrębnić dwa aspekty tego zjawiska: pierwszy to najem krótkoterminowy, który ogranicza zasób w ramach prywatnego rynku najmu²⁴; drugi to inwestycje w cele mieszkaniowe. Empirycznie wpływ najmu krótkoterminowego na rynek nieruchomości mieszkaniowych na przykładzie Barcelony przedstawiają M. Garcia-López *et al.*²⁵ Z przeprowadzonych badań wynika, że w turystycznych dzielnicach zaobserwowano wzrost stawek czynszów i cen mieszkań, co autorzy tłumaczą popularnością lokali udostępnianych na platformach typu Airbnb. Do podobnych wniosków doszli T. Duso *et al.* w odniesieniu do Berlina²⁶ oraz M. Clancy²⁷ w stosunku do Dublina.

W kwestii lokali wynajmowanych na cele mieszkaniowe podkreśla się rolę inwestorów zarówno instytucjonalnych, jak i indywidualnych, chociaż schematy oddziaływania w obu kategoriach podmiotów będą odmienne, co zauważa M. Byrne²⁸. Na przykładzie rynku holenderskiego M. Aalbers²⁹ wyodrębnia czynniki sprzyjające rozwojowi rynku najmu mieszkań w sektorze prywatnym. Zwraca uwagę na akumulację majątku przez starsze pokolenia, będące beneficjentami łatwiejszego dostępu do mieszkań własnościowych, co wpłynęło na wzrost inwestycji indywidualnych, a także na niskie stopy na rynkach globalnych po kryzysie z 2008 r. Zjawisko finansjalizacji w Niemczech, gdzie dużą rolę odegrała prywatyzacja zasobów

24 T. Simcock, *Home or Hotel? A Contemporary Challenge in the Use of Housing Stock*, „Housing Studies” 2023, t. 38, nr 9, <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1988063>.

25 M. Garcia-López, J. Jofre-Monseny, R. Martínez-Mazza, M. Segú, *Do Short-term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*, „Journal of Urban Economics” 2020, nr 119, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3428237>.

26 T. Duso, C. Michelsen, M. Schaefer, T. Ducbao, *Airbnb and Rents: Evidence from Berlin*, „DIW Discussion Papers” 2020, nr 1890, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3676909>.

27 M. Clancy, *Tourism, Financialization, and Short-term Rentals: The Political Economy of Dublin's Housing Crisis*, „Current Issues in Tourism” 2020, nr 23, s. 1–18, <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>.

28 M. Byrne, *Generation Rent and the Financialization of Housing: A Comparative Exploration of the Growth of the Private Rental Sector in Ireland, the UK and Spain*, „Housing Studies” 2020, nr 35, s. 743–765, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>.

29 M. Aalbers, C. Hochstenbach, J. Bosma, R. Fernandez, *The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the Buy-To-Let Market*, „Housing, Theory and Society” 2021, t. 38, nr 5, s. 541–563, <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>.

publicznych, analizują G. Wijburg i M. Aalbers³⁰. Natomiast A. Guironnet, P. Bono i N. Kireche³¹ pokazują mechanizm nagłego wzrostu roli inwestorów instytucjonalnych w Paryżu po 2016 r. Na ich potencjalne oddziaływanie na rynek mieszkań własnościowych oraz dostępność cenową najmu wskazuje G. Fuller³². Rolę inwestorów instytucjonalnych na rynkach mieszkaniowych strefy euro bada Europejski Bank Centralny³³, który sformułował konkluzję, że zmiany popytu po stronie tych podmiotów wpływają na ceny mieszkań. Tym samym większy udział inwestorów wzmacnia fluktuacje w ramach cyklu na rynkach nieruchomości mieszkaniowych. Inny badacz – M. García-Lamarca³⁴ – dowodzi z kolei na przykładzie Hiszpanii, że inwestycje w sektor mieszkaniowy dokonywane przez fundusze inwestujące w nieruchomości typu REIT (ang. *Real Estate Investment Trust*) doprowadziły do wzrostu nierówności społecznych i przestrzennych.

Rynki nieruchomości mają charakter lokalny, efekty finansjalizacji są więc widoczne głównie na poziomie największych miast (lub dzielnic) oraz miejscowości atrakcyjnych turystycznie. Z analizy literatury przedmiotu wynika, że jest to przede wszystkim pogarszająca się dostępność cenowa mieszkań nabywanych na potrzeby własne. Istnieje ryzyko praktyk monopolistycznych na rynku najmu w przypadku nadmiernej koncentracji zasobu w ramach dużych podmiotów, które może się przejawiać zarówno w wysokości stawek czynszu, jak i w mniejszej dbałości o jakość wynajmowanych lokali. Zainteresowanie nieruchomościami mieszkaniowymi ze strony inwestorów może też wpłynąć na charakter tkanki miejskiej przez zjawisko gentryfikacji³⁵.

Skala aktywności inwestorów na rynku mieszkaniowym jest w dużej mierze zdeterminowana sytuacją na krajowych i międzynarodowych rynkach finansowych, ale także lokalnymi uwarunkowaniami prawnymi. Natomiast to, jakie skutki wystąpią i z jakim natężeniem, zależy głównie od danego systemu mieszkaniowego. Państwo może więc przeciwdziałać negatywnym skutkom finansjalizacji na dwa sposoby: przez wprowadzanie alternatywnych, dostępnych form zamieszkiwania (na przykład rozwój budownictwa społecznego) oraz przez wpływanie na wielkość popytu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym.

30 G. Wijburg, M. Aalbers, *The Alternative Financialization of the German Housing Market*, „Housing Studies” 2017, t. 32, nr 7, s. 968–989, <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917>.

31 A. Guironnet, P. Bono, N. Kireche, *The French Touch to the Financialisation of Housing. Institutional Investment into the Paris City-region (2008–2021)*, „Housing Studies” 2023, <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2241830>.

32 G. Fuller, *The Financialization of Rented Homes: Continuity and Change in Housing Financialization*, „Review of Evolutionary Political Economy” 2021, nr 2, s. 551–570, <https://doi.org/10.1007/s43253-021-00050-7>.

33 European Central Bank, *Institutional Investors and House Price Growth*, 2023, https://www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/fsr/focus/2023/html/ecb.fsrbox202305_02-6a5f8ca12b.en.html [dostęp: 28 sierpnia 2023 r.].

34 M. García-Lamarca, *Real Estate Crisis Resolution Regimes and Residential REITs: Emerging Socio-Spatial Impacts in Barcelona*, „Housing Studies” 2021, t. 36, nr 9, <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>.

35 Gentryfikacja – proces zmiany charakteru części miasta będący efektem zmiany składu społecznego zbiorowości zamieszkującej dany obszar. Pierwotne szerokie spektrum grup społeczno-ekonomicznych zostaje zastąpione osobami o wyższym statusie materialnym.

Analiza porównawcza wybranych aspektów prywatnych rynków najmu mieszkań w państwach Unii Europejskiej i Wielkiej Brytanii

Państwa różnią się sposobem zorganizowania rynków mieszkaniowych, możliwe jest jednak wyodrębnienie grup o podobnych charakterystykach. W zależności od zastosowanych kryteriów w literaturze istnieje kilka typologii systemów mieszkaniowych. Najbardziej znana jest typologia zaproponowana przez J. Kemeny'ego³⁶, który na podstawie roli, jaką w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych odgrywa rynek najmu, wyróżnia model unitarny (w późniejszych opracowaniach zwany zintegrowanym) oraz dualny. Inni badacze – Ch. André i T. Chalux³⁷ – wykorzystują podejście ilościowe i uzyskują grupy państw o podobnym profilu w oparciu o zmienne obrazujące sytuację na rynkach nieruchomości mieszkaniowych (z wykorzystaniem analizy składowych głównych oraz analizy skupień). Z kolei J. Hegedüs³⁸ wskazuje na zbieżną trajektorię kierunków zmian na rynkach mieszkaniowych w grupie państw postsocjalistycznych.

W tabeli 1 została przedstawiona klasyfikacja państw Unii Europejskiej i Wielkiej Brytanii opierająca się na kryterium roli poszczególnych form zamieszkiwania. Do wyodrębnienia poszczególnych grup wykorzystano analizę skupień metodą hierarchiczną z zastosowaniem procedury aglomeracyjnej z metodą Warda jako zasadą wiązania. Polega ona na grupowaniu obserwacji we względnie jednorodne klastry, począwszy od takiego podziału, w którym każdy element stanowi samodzielne skupienie, a skończywszy na momencie, w którym wszystkie obiekty tworzą jedno skupienie. Wybór tej metody był podyktowany charakterem i wielkością zbioru danych (zmienne ilościowe, niewielki zbiór). Za zmienne przyjęto: 1) udział populacji wynajmującej mieszkania (ze względu na różnice definicyjne pomiędzy poszczególnymi państwami na potrzeby niniejszej klasyfikacji nie dokonywano podziału rynku najmu na część prywatną i społeczną), 2) udział populacji, która posiada mieszkanie własnościowe zakupione z wykorzystaniem kredytu hipotecznego i 3) udział młodych dorosłych w wieku od 25 do 34 lat mieszkających z rodzicami. Dane pochodzą z badania European Union Statistics on Income and Living Conditions (EU-SILC) za 2022 r.³⁹

Grupa I. Państwa, w których historycznie ważną rolę odegrała idea masowego modelu budownictwa społecznego. Obecnie rynek mieszkaniowy opiera się w dużej mierze na mechanizmie rynkowym, istnieje preferencja własności, cechą charakterystyczną jest duży udział mieszkań zakupionych na kredyt oraz niewielki odsetek młodych dorosłych mieszkających z rodzicami.

Grupa II. Własność stanowi preferowaną i dominującą formę zamieszkiwania, ale najem, w szczególności w segmencie prywatnym, odgrywa istotną rolę. Udział młodych dorosłych zamieszkujących z rodzicami jest poniżej średniej europejskiej, lecz w ostatnich latach rośnie, co obrazuje problemy z dostępnością cenową.

³⁶ J. Kemeny, *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London 1995.

³⁷ Ch. André, T. Chalux, *Building a Typology of Housing Systems to Inform Policies in OECD and EU Member States*, „Economie et Statistique” 2018, nr 500-501-502, s. 13–36.

³⁸ J. Hegedüs, *Understanding Housing Development in New European Member States—a Housing Regime Approach*, „Critical Housing Analysis” 2020, t. 7, nr 1, s. 49–62, <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.503>.

³⁹ Eurostat...

Tabela 1. Typy państw według kryterium form zamieszkiwania w Unii Europejskiej i Wielkiej Brytanii (dane za 2022 r.)

	Grupa	% populacji posiadający mieszkania zakupione na kredyt (średnia)	% populacji wynajmujący mieszkanie (średnia)	Dorośli w wieku od 25 do 34 lat mieszkający z rodzicami (%) (średnia)
I	Dania, Finlandia, Szwecja, Holandia	49	34	6
II	Belgia, Francja, Luksemburg, Wielka Brytania	39	32	19
III	Austria, Niemcy	22	51	15
IV	Czechy, Estonia, Węgry, Łotwa, Litwa, Słowenia, Cypr	19	19	28
V	Bułgaria, Polska, Rumunia	6	11	45
VI	Malta, Portugalia, Irlandia, Słowacja, Hiszpania	30	20	50
VII	Chorwacja, Grecja, Włochy	11	21	60

Źródło: opracowanie własne na podstawie dendrogramu opracowanego z wykorzystaniem programu SPSS Statistics. Dane pochodzą z badania EU-SILC Eurostatu: <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database> [dostęp: 22 sierpnia 2023 r.] za 2022 r., dla Wielkiej Brytanii – ostatnie dostępne. Wykorzystane wskaźniki: *Distribution of population by tenure status, type of household and income group* oraz *Share of young adults aged 18-34 living with their parents by age and sex*.

Grupa III. Najem stanowi tu stabilną i bezpieczną opcję zamieszkiwania. Historycznie ukształtowany przez system publicznych subsydiów, pomimo zmian następujących od lat 90. XX w. (prywatyzacja zasobu publicznego, ograniczenie inwestycji w sektorze społecznym) rynek najmu pozostaje tu realną alternatywą dla własności.

Grupa IV i V. Z wyjątkiem Cypru obejmuje państwa, które na początku lat 90. XX w. przeszły transformację ustrojową. Procesy będące jej częścią, a zwłaszcza masowa prywatyzacja zasobu publicznego na rzecz ówczesnych lokatorów oraz restytucja mienia (w Czechach i Słowenii), wpłynęły na kształt obecnego rynku mieszkaniowego. Dominującą formą jest własność, najem stanowi opcję uzupełniającą. Duży odsetek młodych dorosłych zamieszkujących z rodzicami.

Grupa VI i VII. Poza Irlandią i Słowacją to państwa, w których tradycyjnie rodzina odgrywa ważną rolę w zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych. Po części tłumaczy to bardzo wysoki udział młodych dorosłych zamieszkujących z rodzicami, choć nie bez znaczenia pozostają czynniki związane z dostępnością cenową. Duży udział mieszkań własnościowych oraz niewielka rola segmentu społecznego, a także znaczący zasób „drugich domów”.

Zgodnie z zaproponowanym przez M. Stephensa⁴⁰ systemowym podejściem w badaniach porównawczych w obszarze mieszkalnictwa przywołana typologia została wykorzystana jako baza

⁴⁰ M. Stephens, *Comparative Housing Research: A 'System-embedded' Approach*, „International Journal of Housing Policy” 2011, t. 11, nr 4, s. 337–355, <https://doi.org/10.1080/14616718.2011.626598>.

do analizy regulacji wpływających na popyt inwestycyjny na rynku mieszkaniowym. Celem jest porównanie zakresu stosowania instrumentów, które mogą być wykorzystywane do regulacji strony podaży prywatnego rynku najmu mieszkań. Przeglądu dokonano metodą studium przypadku. Polskę przeanalizowano na tle państw będących reprezentantami wymienionych grup (grupy IV i V potraktowano łącznie, podobnie jak grupy VI i VII), tj. Finlandii, Wielkiej Brytanii, Niemiec, Czech i Hiszpanii. Sumaryczne wyniki wraz ze wskaźnikami obrazującymi charakter rynku mieszkaniowego zebrano w tabeli 2.

Na atrakcyjność inwestycyjną rynku najmu mieszkań wpływają koszty transakcyjne kupna-sprzedaży nieruchomości mieszkaniowej, opodatkowanie najmu oraz podatki od nieruchomości. Istotne są regulacje rynku kapitałowego, w tym specjalne struktury podatkowe, a także możliwość zaliczenia amortyzacji i odsetek do kosztów uzyskania przychodu.

W analizowanych państwach zysk ze sprzedaży mieszkania jest opodatkowany, choć są możliwe zwolnienia, jeśli upłynął określony czas od nabycia (Niemcy – 10 lat, Polska – 5, Czechy – 2) bądź nieruchomość była wykorzystywana na potrzeby własne (Wielka Brytania, Finlandia, Hiszpania)⁴¹. Regulacje tego typu oddziałują na wielkość popytu spekulacyjnego, rozumianego jako zakup z zamiarem szybkiej odsprzedaży. Na decyzję o inwestycji w rynek najmu mieszkań wpływają podatki płacone przez kupującego (PCC, opłaty skarbowe). Na tle analizowanych państw w Polsce są one stosunkowo niskie i dotyczą transakcji na rynku wtórnym, a od 31 sierpnia 2023 r. nie obejmują nabywców pierwszego mieszkania. Od 2024 r. będzie jednak obowiązywać podwyższona stawka PCC w wysokości 6% przy zakupie sześciu i więcej lokali położonych w budynkach wybudowanych na jednej nieruchomości gruntowej (także na rynku pierwotnym). Podobne rozwiązanie (choć nakierowane na wszystkich inwestorów, nie tylko instytucjonalnych) istnieje w Wielkiej Brytanii, gdzie w przypadku kupujących kolejną nieruchomość jest naliczana dodatkowa opłata skarbową w wysokości 3%.

Podmioty gospodarcze rozliczają dochody z najmu na zasadach ogólnie obowiązujących w danym państwie. Istotne dla popytu inwestycyjnego są w ich przypadku struktury podatkowe umożliwiające optymalizację, w tym regulacje dotyczące REIT, czyli spółek specjalnego przeznaczenia bądź funduszy inwestycyjnych, które zgromadzone środki inwestują wyłącznie w nieruchomości na wynajem. Korzystają z preferencji podatkowych pod warunkiem wypłaty większości zysków (80–90%) w postaci dywidendy. We wrześniu 2023 r. regulacje REIT obowiązywały w 14 państwach Unii Europejskiej oraz w Wielkiej Brytanii⁴². Samo istnienie przepisów nie implikuje jednak skali obecności inwestorów instytucjonalnych na rynku najmu mieszkań. W Finlandii ważniejsza jest dostępność alternatywnych form pośredniego inwestowania w nieruchomości – pomimo istnienia odpowiednich ram prawnych nie funkcjonuje tam żaden REIT. W Niemczech kluczowa była kwestia sposobu prywatyzacji zasobu publicznego dokonanej na rzecz podmiotów instytucjonalnych, a nie lokatorów, w Czechach – restytucja mienia, która sprzyjała koncentracji zasobu w ramach jednego podmiotu. W Wielkiej Brytanii z kolei wśród

⁴¹ PwC, *Worldwide Tax Summaries Online*, <https://taxsummaries.pwc.com/> [dostęp: 4 września 2023 r.].

⁴² European Public Real Estate Association, *EPRA Global REIT Survey 2023*, <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey> [dostęp: 4 września 2023 r.].

wynajmujących dominują podmioty indywidualne, na co miały wpływ dostępność kredytów typu *buy-to-let* oraz ulga odsetkowa (ograniczana od 2017 r.).

W Polsce temat REIT jest obecny w dyskursie publicznym od kilku lat. Często przytaczanym argumentem za wdrożeniem tej formuły jest powstanie nowej formy oszczędzania dla osób fizycznych, co ma się przełożyć na zwiększenie udziału kapitału krajowego na rynku nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że charakter działalności prowadzonej przez REIT wymaga skali, którą trudno jest osiągnąć bez inwestycji instytucjonalnych (także zagranicznych) – kapitał drobnych inwestorów może być jedynie uzupełnieniem. Co więcej, obecnie fundusze inwestycyjne osiągające dochody z nieruchomości nie korzystają ze zwolnienia z CIT⁴³, pomimo tego jest widoczne ożywienie na rynku najmu instytucjonalnego. W sytuacji, gdy nie ma problemu z dopływem kapitału na rynek, nie istnieją też przesłanki tworzenia preferencyjnych zasad dla podmiotów inwestujących w ten segment.

Większość właścicieli zasobu na wynajem to osoby fizyczne rozliczające się poza działalnością gospodarczą. W ich przypadku podstawą opodatkowania może być przychód (jak w Polsce) lub dochód (jak w pozostałych państwach), przy czym w przypadku dochodu oprócz stawek istotne są możliwości zaliczenia amortyzacji mieszkania i odsetek od kredytu do kosztów uzyskania przychodów. Po porównaniu tych dwóch systemów ryczałt od przychodów ewidencjonowanych wydaje się opcją korzystniejszą dla podatników. Gdy do 2022 r. w Polsce wynajmujący mieli wybór między ryczałtem a opodatkowaniem na zasadach ogólnych, był on zdecydowanie częściej wybieraną formą rozliczeń (w 2021 r. było to 788 tys.⁴⁴ *versus* szacowane 140 tys.⁴⁵). W pozostałych państwach dochody z najmu są traktowane na zasadach ogólnych, osoby fizyczne rozliczają się z nich tak jak z dochodów osiągniętych z innych źródeł. Wprowadzenie w Polsce możliwości opodatkowania najmu ryczałtem miało jednak duże znaczenie dla rozwoju tego rynku – wsparło napływ kapitału, ograniczyło też szarą strefę.

Na rentowność najmu mają także wpływ podatki od nieruchomości. W Polsce oraz Czechach obowiązuje system oparty na powierzchni, w rezultacie koszty ponoszone przez właścicieli mieszkań w dużych miastach są relatywnie niższe niż w małych miastach. Wpływa to korzystnie na atrakcyjność inwestycyjną rynku najmu mieszkań zlokalizowanego głównie w większych ośrodkach. W pozostałych państwach obowiązuje podatek od wartości (katastralny), który – odpowiednio skonstruowany – jest społecznie sprawiedliwszy. Podatki od nieruchomości

43 Art. 17 ust. 1 pkt 57 lit. g ustawy z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2023, poz. 2085).

44 Ministerstwo Finansów, *Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2021 r.*, s. 6, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/> [dostęp: 21 września 2023 r.].

45 Szacunek na podstawie odpowiedzi na interpelację poselską nr 29145, <https://orka2.sejm.gov.pl/INT8.nsf/kucz/ATTBCHLE/%24FILE/i29145-01.pdf> [dostęp: 21 września 2023 r.] oraz Ministerstwo Finansów, *Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2021 rok*, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/> [dostęp: 21 września 2023 r.] oraz *Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2017 rok*, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/191,informacje-dotyczace-rozliczenia-podatku-dochodowego-od-osob-fizycznych> [dostęp: 21 września 2023 r.]. Ponieważ kwota dochodu z najmu wykazana przez podatników rozliczających się na zasadach ogólnych była na zbliżonym poziomie w latach 2017 i 2021, przyjęto, że liczba podatników między 2017 i 2021 r. również znacząco się nie zmieniła.

Tabela 2. Przegląd rozwiązań regulacyjnych dotyczących popytu inwestycyjnego na rynku najmu mieszkań w wybranych państwach europejskich (stan na wrzesień 2023 r.)

	Finlandia	Wielka Brytania	Niemcy	Czechy	Hiszpania	Polska
% najemców	31	35	53	23	24	13
% inwestorów instytucjonalnych na rynku najmu	29	6	34	13	5	0
Podatek od zysków ze sprzedaży	30%/34%	18%/28%	14–45%	15%	19–28%	19%
Podatek od czynności cywilnoprawnych (PCC) / opłaty skarbowe przy transakcji sprzedaży	4% ^{a)}	0–12%	2,5–6,5%	brak ^{b)}	6–10% (rynek wtórny)	2% ^{a)} (rynek wtórny)
Czy są regulacje REIT?	Tak	Tak	Tak	Nie	Tak	Nie
Czy REIT mogą inwestować w mieszkania?	Tak	Tak	Wybudowane po 2009 r.	Nd.	Tak	Nd.
Liczba REIT	0	49	6	Nd.	85	Nd.
Opodatkowanie najmu prywatnego	30%/34% (zysk kapitałowy)	20%/40%/45% (dochód)	14–45% (dochód)	15%/23% (dochód)	19–47% (dochód) ^{c)}	8,5%/12,5% (przychód)
Możliwość odliczenia odsetek	Tak	Częściowo ^{d)}	Tak	Tak	Tak	Częściowo ^{e)}
Możliwość odliczenia amortyzacji	Częściowo ^{f)}	Nie	Tak	Tak	Tak	Nie
Podatek od nieruchomości	Katastralny	Katastralny	Katastralny	Od powierzchni	Katastralny	Od powierzchni
Dodatkowe podatki i opłaty	Nie	Tak – dodatkowa opłata skarbową i podatek od pustoszań	Nie	Nie	Tak – podatek dla nierezydentów	Tak – wyższe PCC

^{a)} brak dla nabywców pierwszego mieszkania (w Polsce – od 31 sierpnia 2023 r.)

^{b)} uchylony w 2020 r. (była stawka 4%)

^{c)} dla nierezydentów – ryczałt 19% od przychodów z najmu

^{d)} tak dla podmiotów gospodarczych, ulga odsetkowa z limitem 20% kosztów dla osób fizycznych

^{e)} tak dla podmiotów gospodarczych

^{f)} tak przy najmie domu, przy najmie mieszkania – tylko wyposażenie

Źródło: opracowanie własne na podstawie: Eurostat, *Database*, <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database> [dostęp: 22 sierpnia 2023 r.]; Savills, *Spotlight German Residential Market 2019*, <https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/#Research> [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.]; Savills, *Spotlight Spain Rental Market 2019*, <https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/#Research> [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.]; Savills, DLA Piper, *PRS Market in CEE, 2023*, <https://www.dlapiper.com/en-at/insights/publications/2023/03/prs-market-in-cee> [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.]; European Public Real Estate Association, *EPRA Global REIT Survey 2023*, <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey> [dostęp: 4 września 2023 r.]; KTI, *The Finnish Property Market 2023*, <https://view.taiqa>.

com/kti/finnish-property-market-2023%20#/page=1 [dostęp: 24 sierpnia 2023 r.]; Global Property Guide, *Rental Income Tax Rates by Country*, <https://www.globalpropertyguide.com/taxes-on-rents> [dostęp: 4 września 2023 r.]; Department for Levelling Up, Housing & Communities, *English Private Landlord Survey 2021: Main Report*, <https://www.gov.uk/government/statistics/english-private-landlord-survey-2021-main-report/english-private-landlord-survey-2021-main-report--2#chapter-1-profile-of-private-landlords> [dostęp: 4 września 2023 r.]; PwC, *Worldwide Tax Summaries Online*, <https://taxsummaries.pwc.com/> [dostęp: 4 września 2023 r.].

mogą być też narzędziem ograniczającym negatywne skutki finansjalizacji – w Hiszpanii obowiązuje dodatkowy podatek dla nierezydentów, w Wielkiej Brytanii zaś – od nieruchomości niezamieszkanymi.

Przy analizie popytu inwestycyjnego nie można pominąć kwestii najmu krótkoterminowego. Ograniczenia w tym zakresie zostały wprowadzone przez miasta z każdego z analizowanych państw, z wyjątkiem Czech (gdzie trwają prace) i Polski. Polegają one przede wszystkim na obowiązkowej rejestracji podmiotów i mieszkań, konieczności uzyskania licencji, ustaleniu limitów dni najmu czy nawet zakazie najmu na cele turystyczne w wybranych dzielnicach. Wyzwaniem na szczeblu europejskim pozostaje stworzenie regulacji, w ramach których platformy oferujące turystyczny najem krótkoterminowy miałyby obowiązek udostępniania danych na rzecz samorządów lokalnych – obecnie Komisja Europejska prowadzi prace nad inicjatywą legislacyjną w tym obszarze⁴⁶.

Podsumowanie

Prywatny rynek najmu to ważny element każdego systemu mieszkaniowego, choć jego rola różni się w zależności od uwarunkowań historycznych, instytucjonalnych i kulturowych. W Polsce, podobnie jak w innych państwach postsocjalistycznych, odgrywa on rolę uzupełniającą w stosunku do własności. Osiągnięcie przez niego dominującej pozycji (jak w grupie III obejmującej Niemcy i Austrię) jest mało prawdopodobne, ale jego znaczenie jako formy zamieszkiwania może się zwiększyć. Wskazują na to prognozy demograficzne, w szczególności przewidywany wzrost liczby ludności w dużych miastach oraz migracja zagraniczna. Potencjalną bazę najemców stanowi też duża grupa młodych dorosłych zamieszkujących z rodzicami, choć w tym przypadku ich wybory mieszkaniowe będą zdeterminowane ogólną sytuacją ekonomiczną.

Czynniki te stanowią impuls do utrzymania popytu inwestycyjnego wśród podmiotów indywidualnych i instytucjonalnych. Jednocześnie doświadczenia innych państw wskazują, że nadmierny napływ kapitału na ten rynek stwarza zagrożenie związane z mniejszą dostępnością cenową zakupu i najmu oraz gentryfikacją przestrzeni miejskich. W takiej sytuacji rozwiązaniem możliwym do wdrożenia w krótkim okresie są regulacje mające na celu ograniczenie popytu inwestycyjnego na rynku mieszkaniowym.

⁴⁶ European Commission, *Commission Acts to Promote Transparency in the Short-term Rental Sector to the Benefit of All Players*, 2.11.2022, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_6493 [dostęp: 4 września 2023 r.].

W Polsce, w porównaniu z państwami będącymi reprezentantami grup wyodrębnionych na podstawie kryterium formy zamieszkiwania, popyt inwestycyjny jest regulowany w stosunkowo niewielkim stopniu, w szczególności w odniesieniu do inwestorów indywidualnych. Zasady opodatkowania najmu w Polsce obowiązujące według stanu na wrzesień 2023 r. różnicują bowiem pozycję inwestorów indywidualnych, którzy mogą korzystać z relatywnie preferencyjnego opodatkowania najmu prywatnego, oraz podmiotów gospodarczych, w przypadku których wprowadzono wiele instrumentów ograniczających rentowność inwestycji (zniesienie możliwości zaliczania amortyzacji mieszkań do kosztów uzyskania przychodu, podwyższony PCC od zakupów pakietowych).

Aktualna skala działalności podmiotów instytucjonalnych nie uzasadnia wdrożenia narzędzi ograniczających ich obecność na rynku najmu. Co więcej, dywersyfikacja struktury właścicielskiej nieruchomości mieszkaniowych na wynajem pozytywnie wpłynęłaby na rynek przez upowszechnienie opcji długoterminowego, stabilnego najmu. Mieszkania na prywatnym rynku najmu są potrzebne – obecnie ich dostępność jest niska, co przejawia się w niewielkim stopniu samodzielności zamieszkiwania młodych dorosłych i przeludnieniu mieszkań (według Eurostatu wskaźnik przeludnienia mieszkań wynajmowanych po cenach rynkowych wyniósł w 2022 r. 61,5% przy średniej unijnej w wysokości 23,4%⁴⁷). Stąd ograniczanie popytu inwestycyjnego nie jest uzasadnione. Konieczny jest przy tym bieżący monitoring lokalnych rynków.

Długoterminowo rozwiązaniem, które zminimalizowałoby potencjalnie negatywne skutki społeczne związane z rozwojem rynku najmu, jest stworzenie skutecznego systemu mieszkaniowego. Konieczne są dalsze usprawnienia w obszarze procedury budowlanej, tak aby zmaksymalizować podaż gruntów pod zabudowę mieszkaniową w szczególności w dużych miastach. Niezbędne jest też stworzenie realnej alternatywy dla rynku komercyjnego w postaci budownictwa społecznego.

Bibliografia

- Aalbers M., Hochstenbach C., Bosma J., Fernandez R., *The Death and Life of Private Landlordism: How Financialized Homeownership Gave Birth to the Buy-To-Let Market*, „Housing, Theory and Society” 2021, t. 38, nr 5, <https://doi.org/10.1080/14036096.2020.1846610>.
- André Ch., Chalaux T., *Building a Typology of Housing Systems to Inform Policies in OECD and EU Member States*, „Economie et Statistique” 2018, nr 500-501-502.
- Byrne M., *Generation Rent and the Financialization of Housing: A Comparative Exploration of the Growth of the Private Rental Sector in Ireland, the UK and Spain*, „Housing Studies” 2020, nr 35, <https://doi.org/10.1080/02673037.2019.1632813>.
- Clancy M., *Tourism, Financialization, and Short-term Rentals: The Political Economy of Dublin's Housing Crisis*, „Current Issues in Tourism” 2020, nr 23, <https://doi.org/10.1080/13683500.2020.1786027>.
- Duso T., Michelsen C., Schaefer M., Ducbao T., *Airbnb and Rents: Evidence from Berlin*, „DIW Discussion Papers” 2020, nr 1890, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3676909>.

⁴⁷ Eurostat...

- Financialization and the World Economy*, red. G. Epstein, Edward Elgar Publishing, Cheltenham–Northampton 2005.
- Fuller G., *The Financialization of Rented Homes: Continuity and Change in Housing Financialization*, „Review of Evolutionary Political Economy” 2021, nr 2, <https://doi.org/10.1007/s43253-021-00050-7>.
- García-Lamarca M., *Real Estate Crisis Resolution Regimes and Residential REITs: Emerging Socio-Spatial Impacts in Barcelona*, „Housing Studies” 2021, t. 36, nr 9, <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1769034>.
- García-López M., Jofre-Monseny J., Martínez-Mazza R., Segú M., *Do Short-term Rental Platforms Affect Housing Markets? Evidence from Airbnb in Barcelona*, „Journal of Urban Economics” 2020, nr 119, <http://dx.doi.org/10.2139/ssrn.3428237>.
- Guironnet A., Bono P., Kireche N., *The French Touch to the Financialisation of Housing. Institutional Investment into the Paris City-region (2008–2021)*, „Housing Studies” 2023, <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2241830>.
- Hegedüs J., *Understanding Housing Development in New European Member States-a Housing Regime Approach*, „Critical Housing Analysis” 2020, t. 7, nr 1, <https://doi.org/10.13060/23362839.2020.7.1.503>.
- Kajta J., Pustulka P., Radzińska J., *Young People and Housing Transitions during COVID-19: Navigating Co-residence with Parents and Housing Autonomy*, „Housing Studies” 2022, t. 38, nr 1, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2135171>.
- Kemeny J., *From Public Housing to the Social Market: Rental Policy Strategies in Comparative Perspective*, Routledge, London 1995.
- Lis P., *Koncepcje polityki mieszkaniowej*, „Zeszyty Naukowe Katedry Polityki Gospodarczej i Planowania Rozwoju” 2005, nr 31.
- Lis P., Rataj Z., Suszyńska K., *Limitations in the Diffusion of Collaborative Housing in Poland: Expectations and Beliefs of Young Generation as Potential Users*, „Journal of Urban Affairs” 2023, <https://doi.org/10.1080/07352166.2023.2206034>.
- Loomans D., *Long-term Housing Challenges: The Tenure Trajectories of EU Migrant Workers in the Netherlands*, „Housing Studies” 2023, <https://doi.org/10.1080/02673037.2023.2244900>.
- Manting D., Kleinepier T., Lennartz C., *Housing Trajectories of EU Migrants: Between Quick Emigration and Shared Housing as Temporary and Long-term Solutions*, „Housing Studies” 2022, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2101629>.
- Matel A., *Stay or Move out? Young Adults' Housing Trajectories in Poland over Time and throughout Economic Cycle*, „Housing Studies” 2022, <https://doi.org/10.1080/02673037.2022.2153107>.
- Muzioł-Węclawowicz A., Habdas M., *Poland: Gradual Growth Across Barriers [w:] Private Rental Housing in Transition Countries*, Palgrave Macmillan, London 2018.
- Rubaszek M., Czerniak A., *Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań. Opis wyników ankiety*, „Bank i Kredyt” 2017, t. 48, nr 2.
- Simcock T., *Home or Hotel? A Contemporary Challenge in the Use of Housing Stock*, „Housing Studies” 2023, t. 38, nr 9, <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1988063>.
- Stephens M., *Comparative Housing Research: A 'System-embedded' Approach*, „International Journal of Housing Policy” 2011, t. 11, nr 4, <https://doi.org/10.1080/14616718.2011.626598>.
- Wijburg G., Aalbers M., *The Alternative Financialization of the German Housing Market*, „Housing Studies” 2017, t. 32, nr 7, <https://doi.org/10.1080/02673037.2017.1291917>.

Raporty

- Boguszewski R., Piszczatowska-Oleksiewicz M., *Pełnoletnie dzieci mieszkające z rodzicami*, „Komunikat z Badań CBOS” 2017, nr 98.
- Bryx M., Rudzka I., *Alternatywny model kredytowania hipotecznego na cele mieszkaniowe*, ekspertyza dla Fundacji WIB, Warszawa 2020.
- Czerniak A., *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w I kwartale 2022 roku*, Warszawa 2022, <https://www.politykainsight.pl/bibliotekaraportow/>.
- Czerniak A., Milewska-Wilk H., *Dekada polskiego rynku najmu*, Warszawa 2023, <https://www.politykainsight.pl/bibliotekaraportow/>.
- European Public Real Estate Association, *EPRA Global REIT Survey 2023*, <https://www.epra.com/public-affairs/global-reit-survey>.
- Główny Urząd Statystyczny, *Prognoza ludności na lata 2023–2060. Analizy statystyczne*, Warszawa 2023, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>.
- KTI, *The Finnish Property Market 2023*, <https://view.taiqa.com/kti/finnish-property-market-2023%20#/page=1>.
- Ministerstwo Finansów, *Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2017 r.*, <https://dane.gov.pl/pl/dataset/191,informacje-dotyczace-rozliczenia-podatku-dochodowego-od-osob-fizycznych>.
- Ministerstwo Finansów, *Informacja dotycząca rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za 2021 r.*, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>.
- Ministerstwo Finansów, *Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2021 r.*, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>.
- Savills, *Spotlight German Residential Market 2019*, <https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/#Research>.
- Savills, *Spotlight Spain Rental Market 2019*, <https://www.savills.co.uk/insight-and-opinion/#Research>.
- Savills, DLA Piper, *PRS Market in CEE*, 2023, <https://www.dlapiper.com/en-at/insights/publications/2023/03/prs-market-in-cee>.

Akty prawne

- Ustawa z dnia 15 lutego 1992 r. o podatku dochodowym od osób prawnych (Dz.U. 2023, poz. 2085).
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. o Krajowym Zasobie Nieruchomości (Dz.U. 2023, poz. 1054, ze zm.).

Strony internetowe

- Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego, <https://bdl.stat.gov.pl/>.
- Department for Levelling Up, Housing & Communities, *English Private Landlord Survey 2021: Main Report*, <https://www.gov.uk/government/statistics/english-private-landlord-survey-2021-main-report/english-private-landlord-survey-2021-main-report--2#chapter-1-profile-of-private-landlords>.
- European Central Bank, *Institutional Investors and House Price Growth*, 2023, https://www.ecb.europa.eu/pub/financial-stability/fsr/focus/2023/html/ecb.fsrbox202305_02~6a5f8ca12b.en.html.

European Commission, *Commission Acts to Promote Transparency in the Short-term Rental Sector to the Benefit of All Players*, 2.11.2022, https://ec.europa.eu/commission/presscorner/detail/en/ip_22_6493.

Eurostat, *Database*, <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>.

Global Property Guide, *Rental Income Tax Rates by Country*, <https://www.globalpropertyguide.com/taxes-on-rents>.

Homeownership in France, 2015, https://www.ined.fr/en/everything_about_population/demographic-facts-sheets/focus-on/homeownership-france/.

Migrants and Housing in the UK, 2.09.2021, <https://migrationobservatory.ox.ac.uk/resources/briefings/migrants-and-housing-in-the-uk/>.

PwC, *Worldwide Tax Summaries Online*, <https://taxsummaries.pwc.com/>.

Statystyki, Podatki.gov.pl, <https://www.podatki.gov.pl/pit/abc-pit/statystyki/>.