



# ” Rozmiar rynku najmu w Polsce na tle pozostałych krajów europejskich

Łukasz Stępkowski

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

ANALIZA CENTRUM AMRON

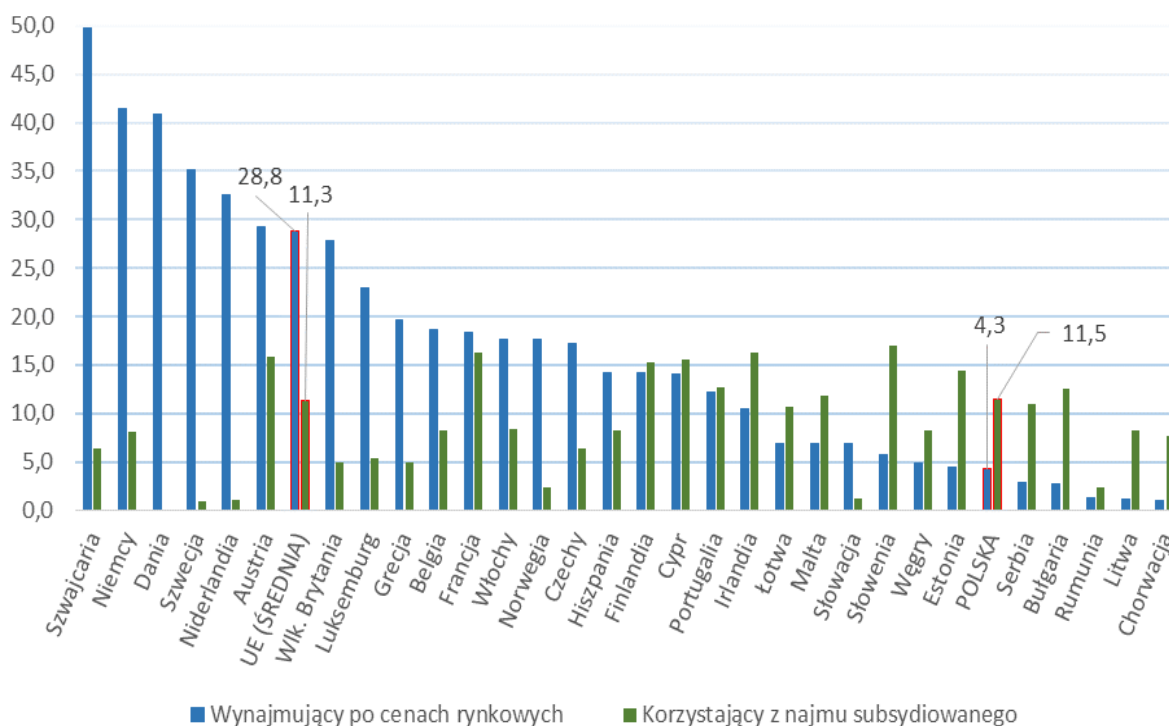
11 lutego 2020





Niemal co dwudziesty dorosły mieszkaniec Polski mieszka w wynajmowanym po cenach rynkowych lokalu. To bliska dwa razy więcej niż jeszcze 8 lat temu. Niemniej jednak pod tym względem wciąż daleko nam do europejskiej czołówki – w Szwajcarii połowa obywateli wynajmuje mieszkania po cenach rynkowych, a w Niemczech i Danii odsetek ten oscyluje w okolicach 40%.

WYKRES 1. ROZMIAR I STRUKTURA RYNKU NAJMU MIESZKAŃ W EUROPIE W 2018 R. (ODSETEK POPULACJI)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT i OECD

Zachowawczy stosunek do najmu w Polsce ma przede wszystkim uwarunkowania historyczno-socjologiczne i nie jesteśmy tutaj wyjątkiem. W żadnym kraju byłego bloku wschodniego odsetek wynajmujących po cenach rynkowych nie przekracza 7% (najwyższy jest na Łotwie – 6,9% oraz na Słowacji – 6,8%). Posiadanie własnego mieszkania jawi się jako wyznacznik pewnego statusu społecznego. Silne przywiązanie do prawa własności jest również przejawem materializacji efektu dochodowego na polskim rynku nieruchomości. Otóż w dalszym ciągu nieruchomości utożsamiane są jako najbardziej bezpieczne aktywa, które w wymiarze partykularnym stanowią pewną, akumulowaną przez całe życie, lokatę kapitału. W Polsce rynek kapitałowy nie jest tak rozwinięty jak w Europie zachodniej, co implikuje brak powszechnej alternatywy dla gromadzenia oszczędności i ich inwestowania. Innymi słowy posiadanie mieszkania z jednej strony postrzegane jest ciągle jak pewien przywilej i stanowi realizację fundamentalnych potrzeb, z drugiej zaś jest formą akumulacji bogactwa, która w dużej mierze jest wynikiem braku powszechnej możliwości inwestowania chociażby na rynku papierów wartościowych.

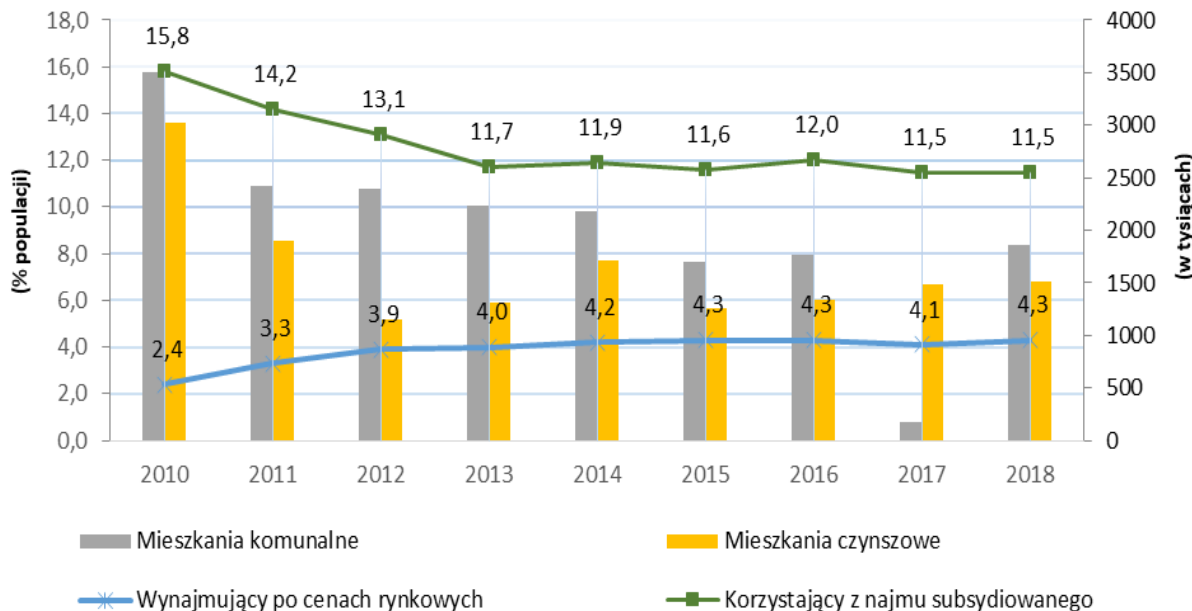
Kolejnym czynnikiem o charakterze popytowym, wpływającym na niechęć do wynajmowania mieszkania, jest niska mobilność zawodowa Polaków. Według danych Głównego Urzędu Statystycznego z dodatnim saldem migracji wewnętrznej z miasta do miasta po raz ostatni mieliśmy do czynienia w 2000 roku, tj. dokładnie po dekadzie przemian ustrojowych. Polacy nie migrują wewnętrznie, bo po pierwsze: jeżeli



decydują się na wyjazd za pracą, to przede wszystkim zagranicę, a po drugie, sytuacja na rynku pracy tego nie wymaga. Miejsce wykonywania pracy determinowane jest przede wszystkim miejscem zamieszkania, a nie odwrotnie.

Choć odsetek osób wynajmujących mieszkanie po cenach rynkowych w Polsce jest relatywnie niewielki, to od kilku lat obserwujemy w tym zakresie tendencję wzrostową. Ma to związek z postępującymi procesami demograficznymi (pokolenie wyżu demograficznego z pierwszej połowy lat 90. ubiegłego wieku coraz bardziej akcentuje potrzebę przestrzennej niezależności) i powolną zmianą stosunku do faktu wynajmowania mieszkania. Jednak kluczową rolę odgrywają tutaj czynniki podażowe tworzące rynek najmu. Okres niskich stóp procentowych de facto wykreował w Polsce trend kupowania mieszkań w celach stricte inwestycyjnych – baza mieszkań do wynajęcia stale się powiększa, co powoduje na rynku konkurencję zarówno cenową (stawki czynszu wyplaszczają się), jak i jakościową (mieszkania oferowane na rynku najmu są w coraz lepszym stanie techniczno-funkcyjnym). Nie bez znaczenia jest również powstawanie podmiotów instytucjonalnych, oferujących mieszkania na wynajem, z których największy to państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem. Także coraz więcej firm deweloperskich buduje na wynajem. Najem instytucjonalny charakteryzuje się większą transparentnością i z założenia równoważyc ma interesy prawne najemców i wynajmujących – te właśnie czynniki powodują wzrost zainteresowania najmem wśród Polaków.

WYKRES 2. STRUKTURA I DYNAMIKA NAJMU MIESZKAŃ ORAZ PRZYRÓST MIESZKAŃ KOMUNALNYCH I CZYNSZOWYCH W POLSCE W LATACH 2010 - 2018



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT i OECD

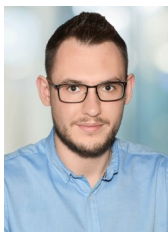
Na uwagę zasługuje również malejąca liczba osób korzystających z różnego rodzaju form najmu subsydiowanego – odsetek osób objętych taką formą wsparcia zmalał na przestrzeni ostatnich 8 lat o ponad 4%. Mowa tu głównie o mieszkaniach komunalnych, socjalnych czy też społeczno-czynszowych. Wzrost gospodarczy oraz bardzo dobra sytuacja na rynku pracy w ostatnich latach sprawiły, że część najemców czynszowych w poszukiwaniu lepszych standardów mieszkaniowych z pewnością zasiliła otwarty rynek



najmu. Nie sposób jednak nie dostrzec korelacji pomiędzy odsetkiem osób zamieszkujących lokale komunalne i czynszowe z liczbą nowo oddawanych tego typu lokali. Z roku na rok maleje liczba nowych lokali socjalnych i czynszowych – w 2010 roku oddano do użytku 3506 lokali komunalnych, podczas gdy osiem lat później było to zaledwie 1863 takich mieszkań. Trend ten w najbliższych latach powinien się nieco odwrócić – Bank Gospodarstwa Krajowego w perspektywie 2019 - 2025 rozdysponuje w ramach akcji kredytowej 1,3 miliarda złotych w programie Społecznego Budownictwa Czynszowego. Dodatkowo w zeszłym roku został uruchomiony program bezzwrotnego wsparcia budownictwa komunalnego i socjalnego z Funduszu Dopłat - w latach 2019 - 2020 na ten cel przeznaczonych będzie 500 mln złotych rocznie, a w latach 2021 - 2025 kwota ta podwoi się.

## PODSUMOWANIE

Coraz więcej Polaków decyduje się na najem mieszkania na otwartym rynku, choć pod tym względem znacznie odbiegamy od europejskiej średniej. Zmiany strukturalne zachodzące na rynku najmu powodować będą w najbliższych latach wzrost zainteresowania Polaków taką formą władania. Zwiększyć powinna się również baza mieszkań komunalnych i czynszowych. Nie oznacza to jednak skokowej zmiany struktury własności mieszkań – preferencja najmu będzie rosła wraz z postępującymi zmianami demograficznymi, a o jej dynamice decydować będą w dużej mierze rozwiązania instytucjonalne oraz kreowanie podaży mieszkań na wynajem o odpowiednim standardzie.



**ŁUKASZ STĘPKOWSKI**

Specjalista ds. Eksploatacji i Rozwoju Systemu AMRON

e-mail: lukasz.stepkowski@amron.pl

## Centrum AMRON

Centrum AMRON to profesjonalny ośrodek analityczno-badawczy, świadczący usługi w zakresie monitorowania i analiz rynku obrotu nieruchomości. Od ponad 10 lat z powodzeniem dostarczamy naszym klientom i partnerom zweryfikowaną informację o rynku nieruchomości, wyjaśniamy zjawiska na nim zachodzące, a także zapewniamy dostęp do rzetelnej informacji gospodarczej. Specjalizujemy się w badaniu zmian cen transakcyjnych nieruchomości i ich wpływu na perspektywy rozwoju polskiego rynku mieszkaniowego – jako jedyny podmiot na rynku obrazujemy zmiany na rynku kredytów hipotecznych, dzięki uzupełnieniu danych z AMRON danymi z Systemu SARFiN. W odróżnieniu od innych podmiotów zajmujących się analizą rynku nieruchomości, nasze opracowania prezentują rzeczywisty obraz rynku, oparty na cenach transakcyjnych. Zapewniamy wielostronny obraz rynku nieruchomości oparty na kompleksowej analizie czynników makro- i mikroekonomicznych oraz szerokim horyzoncie czasowym, uwzględniającym dane historyczne, bieżące oraz prognozy.

## NOTA PRAWNA

Dane wykorzystane w niniejszej analizie zebrane zostały z dołożeniem należytej staranności i rzetelności. Mimo to Centrum AMRON zastrzega, iż przedstawione informacje mają charakter wyłącznie poglądowy i nie mogą być traktowane jako usługi doradztwa ani jakiegokolwiek inne usługi. Centrum AMRON nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za skutki wykorzystania informacji zawartych w analizie, a w szczególności z tytułu jakiegokolwiek decyzji lub działania podjętego na podstawie tych informacji. Niniejsza publikacja jest chroniona prawami autorskimi – każdorazowe upowszechnienie całości lub części analizy wymaga powołania się na źródło prezentowanych danych.

Centrum AMRON działa w imieniu i na rzecz Związku Banków Polskich, właściciela Systemu AMRON.