

Dekada polskiego rynku najmu

RÓŻNE FORMY UŻYTKOWANIA MIESZKAŃ
NIEWŁASNOŚCIOWYCH W POLSCE

AUTORZY



dr Adam Czerniak
dyrektor ds. badań, główny ekonomista
Polityka Insight



Hanna Milewska Wilk
specjalistka ds. mieszkalnictwa
Instytut Rozwoju Miast i Regionów

REDAKCJA

Anna Chyckowska

PROJEKT GRAFICZNY

Kinga Su

PFR Nieruchomości

Spółka PFR NIERUCHOMOŚCI S.A. jest odpowiedzialna za rozwój dwóch funduszy oferujących mieszkania w formule najmu instytucjonalnego – Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem i Funduszu Sektora Mieszkań dla Rozwoju i posiada około 7,5 tysiąca mieszkań wybudowanych i w budowie w ponad 40 lokalizacjach w całej Polsce. Są to zarówno inwestycje w największych metropoliach – Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście czy Łodzi, a także miastach średnich takich jak Toruń, Radom, Wałbrzych czy Świdnik. Spółka jest częścią Grupy Kapitałowej Polskiego Funduszu Rozwoju wspierającej zrównoważony rozwój kraju poprzez realizację ważnych projektów inwestycyjnych.

Partnerem raportu jest PFR Nieruchomości. Opracowanie jest bezstronne i obiektywne, partner nie miał wpływu na jego tezy ani wymowę. Wszystkie prawa zastrzeżone.

**POLITYKA
INSIGHT**

POLITYKA INSIGHT to źródło wiedzy o polskiej i europejskiej polityce oraz gospodarce dla liderów biznesu, decydentów politycznych i dyplomatów. Od 10 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

Warszawa, lipiec 2023 r.

Spis treści

WSTĘP	s. 5
<hr/>	
WPROWADZENIE	s. 6
<hr/>	
JAKIE ISTNIEJĄ FORMY NAJMU W POLSCE?	S. 13
Rynek najmu rozproszonego	s. 14
Profesjonalny rynek najmu	s. 21
Najem dofinansowany przez państwo	s. 26
<hr/>	
PODSTAWOWE CHARAKTERYSTYKI EKONOMICZNE RÓŻNYCH FORM NAJMU	s. 31
Dostępność fizyczna poszczególnych form najmu	s. 32
Dostępność finansowa poszczególnych form najmu	s. 36
<hr/>	
PODSUMOWANIE	s. 41

Wstęp

Wspólnie z Polityką Insight oddajemy w Państwa ręce raport, który nie tylko opisuje rozwój polskiego rynku najmu, ale także stanowi cenne kompendium wiedzy na temat dostępnych form użytkowania mieszkań niewłasnościowych. Dla nas - jako jednego z uczestników profesjonalnego rynku najmu w Polsce - jedną z kluczowych kwestii jest budowanie świadomości na temat zasad na nim panujących. Od 2013 r. skupiamy się na redefiniowaniu sposobu myślenia o zamieszkiwaniu poprzez zrównoważoną ofertę mieszkań na wynajem w całej Polsce. Wierzymy, że bezpieczny, długoterminowy najem instytucjonalny to szansa na stworzenie miejsca, które Polacy nazywają domem, bez względu na akt własności. Mamy przekonanie, że wiedza uznanych ekspertów w połączeniu z naszym sięgającym dekady doświadczeniem, trafnie zdefiniują tę część rynku mieszkaniowego na łamach wspólnego raportu.



Anna Błaszczuk
Członek Zarządu PFR Nieruchomości

Wprowadzenie

Dekadę temu, 23 lipca 2013 r., Ministerstwo Finansów wspólnie z Bankiem Gospodarstwa Krajowego ogłosiło utworzenie Funduszu Sektora Mieszkań na Wynajem (FSMnW). Powstał on w ramach działalności inwestycyjnej BGK i miał być pierwszym polskim funduszem inwestycyjnym na masową skalę na zasadach rynkowych finansującym budowę mieszkań dla tych najemców, którzy nie wymagają pomocy państwa w postaci dostępu do mieszkań komunalnych czy socjalnych. Moment ten należy postrzegać jako **powstanie polskiego rynku najmu instytucjonalnego** (PRS, ang. *Private Rented Sector*).

Cechą zapewniającą długoterminowość omawianego rozwiązania była jego samowystarczalność – oprócz kapitału niezbędnego do uruchomienia systemu nie przewidziano kolejnych dopłat. Przyjęto, że struktura Funduszu nie będzie odbiegać od zasad działania innych funduszy inwestycyjnych, pośrednio lub bezpośrednio lokujących środki w nieruchomości. Było to zatem przedsięwzięcie biznesowe, o długoterminowej funkcji rozwojowej, a nie część polityki społecznej w jej wąskim rozumieniu. Zgodnie z założeniami fundusz miał inwestować w całe budynki lub klatki schodowe gotowe do zasiedlenia, zlokalizowane w atrakcyjnych miejscach największych polskich miast. W sumie miało powstać co najmniej 20 tys. wykończonych i odpowiednio wyposażonych mieszkań, głównie kawalerek oraz lokali z jedną lub dwiema sypialniami¹.

Była to próba zmiany kierunku polityki mieszkaniowej państwa, która od początku XXI w. była nastawiona przede wszystkim na wspieranie budownictwa indywidualnego, a potem – wraz z rozwojem rynku kredytów hipotecznych – na zakup mieszkań własnościowych. Bazując na doświadczeniach globalnego kryzysu, wywołanego załamaniem rynków mieszkaniowych w Stanach Zjednoczonych i w wielu krajach europejskich, rządzący chcieli zapewnić stabilny rozwój mieszkalnictwa komercyjnego w sposób zbalansowany – oparty nie na jednym, a na dwóch filarach: na własności i na najmie. Co więcej, rządowy projekt miał stanowić remedium na bolączki polskiego najmu. Dzięki korzyściom skali z inwestycji w dużą liczbę mieszkań ceny najmu (czynsze) miały być niższe niż te, które mogli zaoferować najemcy na rozproszonym rynku prywatnym. Dodatkowo niższy miał być również koszt utrzymania zasobu mieszkaniowego. Dzięki temu inwestycja miała przynosić zysk zbliżony do rynkowego, mimo niższych od rynkowych czynszów. Zawierane przez FSMnW umowy najmu miały być długoterminowe, bez ryzyka nagłego wypowiedzenia i konieczności opuszczenia użytkowanego przez najemcę lokalu, co było i nadal jest częstą praktyką na rynku prywatnym. Ponadto im dłuższy czas umowy podpisywanej przez najemcę, tym niższy czynsz mógł on płacić. W przypadku pierwszych oferowanych mieszkań uzyskiwany rabat na czynszu wynosił do 17% miesięcznie w przypadku umowy

¹ Ministerstwo Finansów, *Łatwiej o mieszkanie do wynajęcia*, 2013.07.23, https://mf-arch2.mf.gov.pl/web/bip/ministerstwo-finansow/wiadomosci/aktualnosci/archiwum-aktualnosci/-/asset_publisher/M1vUJ/content/latwiej-o-mieszkanie-do-wynajecia/ [dostęp: 1.06.2023].

Przejawem profesjonalizacji najmu rozproszonego było coraz częstsze korzystanie przez osoby prywatne oferujące mieszkania ze wsparcia pośredników nieruchomości i fachowców.

podpisanej na co najmniej cztery lata². W rezultacie wystandaryzowane umowy najmu zawierane przez FSMnW, jako korzystniejsze i bezpieczniejsze dla najemcy, miały stać się wzorem dla całego rynku najmu, pełnić funkcję edukacyjną i stopniowo wypierać abuzywne praktyki prywatnych wynajmujących.

Stworzenie FSMnW było kamieniem węgielnym rozwoju profesjonalnego rynku najmu w Polsce. Wyznaczało ścieżkę dla kolejnych funduszy inwestycyjnych – państwowych i prywatnych. Pierwsza kupiona od dewelopera nieruchomości, licząca 124 mieszkania inwestycja w Poznaniu przy ul. Saperskiej, została oddana do użytku najemcom przez FSMnW w I kwartale 2015 r. W tym samym czasie trwały już poszukiwania zagranicznych funduszy inwestycyjnych, które zamierzały wejść w segment najmu długookresowego. Wyścig wygrał holenderski Bouwfonds Investment Management, który w połowie 2016 r. ogłosił zakup budynku mieszkaniowego wznoszonego przez Matexi przy ul. Pereca na warszawskiej Woli. Jak informowała warszawska „Gazeta Wyborcza”: „Zachodni inwestor wykupił wszystkie 193 mieszkania [...]. Nie zamierza ich odsprzedać”³. Znamienna jest zwłaszcza ta ostatnia informacja. W obiegowych opiniach, które nota bene do tej pory pokutują wśród osób niezaznajomionych z rynkiem pierwotnym, fundusze inwestycyjne wykupują po cichu całe bloki mieszkalne,

głównie aby spekulować na przyszłym wzroście ich cen. Tym bardziej w 2016 r. tego typu transakcja musiała być zaskoczeniem, bo głównym celem funduszu było oferowanie kupionych mieszkań w najmie długookresowym.⁴

Od tamtego czasu następowała systematyczna profesjonalizacja rynku najmu. Z jednej strony rosła liczba mieszkań oferowanych na wynajem przez państwowe (tj. FSMnW i opisany poniżej FSMdR) oraz zagraniczne fundusze inwestycyjne. Z drugiej – profesjonalizował się najem rozproszony. Osoby prywatne oferujące mieszkania na wynajem w coraz większym stopniu posiłkowały się wsparciem pośredników nieruchomości przy poszukiwaniu najemców i przygotowaniu fachowej umowy najmu. Przy podpisywaniu umów coraz częściej brali udział notariusze – rosło bowiem stosowanie wprowadzonych w 2009 r. umów najmu okazjonalnego. Rosła pula mieszkań oferowanych na wynajem przez wyspecjalizowane w tym przedsiębiorstwa – krajowe firmy, dysponujące lokalnym kapitałem i wykupujące pojedyncze mieszkania w różnych dzielnicach i miastach. Z kolei skokowy rozwój najmu krótkoterminowego (m.in. Airbnb) w połowie poprzedniej dekady spowodował powstanie podmiotów specjalizujących się w zarządzaniu lokalami (sprząatanie, drobne naprawy etc.) oraz kontakcie z najemcami (wydawanie kluczy, podpisywanie umów i ich egzekwowanie). Bardzo szybko firmy te zaczęły oferować swoje usługi także wynajmującym mieszkania na dłuższy okres.

2 Michał Mazur, *Demaskujemy Fundusz Mieszkań na Wynajem*, 2015.01.26, <https://www.krn.pl/arttykul/demaskujemy-fundusz-mieszkan-na-wynajem,2183> [dostęp: 1.06.2023].

3 Michał Wojtczuk, *Fundusz za 100 mln zł kupił wszystkie mieszkania w budowanym domu. „Precedens”*, 2016.07.21, <https://warszawa.wyborcza.pl/warszawa/7,34862,20433695,fundusz-za-100-mln-zl-kupil-wszystkie-mieszkania-w-budowanym.html> [dostęp: 1.06.2023].

4 Ostatecznie firma Catella sprzedała nieruchomość przy ul. Pareca 11.

Najem instytucjonalny z doświadczeniem do własności to forma, która wychodzi naprzeciw oczekiwaniom mieszkańców Polski, którzy w zdecydowanej większości preferują własność nad najmem.

Kolejnym kamieniem milowym rozwoju profesjonalnego najmu było utworzenie przez BGK Funduszu Muncypalnego⁵. Jego działalność miała być komplementarna wobec rozwijanego w dużych miastach FSMnW, który inwestował przede wszystkim w mieszkania budowane przez deweloperów. Fundusz skupiał szczególną uwagę na miejscowościach, które były nieatrakcyjne dla zagranicznych funduszy inwestycyjnych czy krajowych przedsiębiorstw specjalizujących się w wynajmie – zarówno o te znajdujące się w sąsiedztwie największych miast (m.in. Mińsk Mazowiecki, Września), jak i te położone z dala od metropolii (m.in. Wałbrzych, Dębica, Biała Podlaska). Jego celem miało być wsparcie gmin w realizacji inwestycji w nieruchomości, zwłaszcza

mieszkaniowych, na gruntach należących do państwa. Po dwóch latach Fundusz Muncypalny został przekształcony w Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju (FSMdR), a jego działalność została ograniczona do budowy nieruchomości mieszkaniowych na zasadach rynkowych w miejscach o niskiej podaży mieszkań na wynajem. FSMdR różnił się od FSMnW także przyjęciem zasady dostępności czynszowej. Innymi słowy, stawki czynszu pobierane za najem mieszkań wybudowanych przez fundusz nie mogły być wyższe od średnich lokalnych stawek rynkowych. Ponadto najem lokali miał być oferowany w dwóch modelach: długoterminowym najmie instytucjonalnym lokalu oraz zupełnie nowej formie – najmie instytucjonalnym z doświadczeniem do własności. Forma ta odpowiadała na lokalne deficyty mieszkaniowe i wychodziła naprzeciw oczeki-

waniom mieszkańców Polski, którzy w zdecydowanej większości preferują własność nad najmem.

Proces profesjonalizacji przyspieszyła też pandemia. Załamanie nastawionego na klientów biznesowych i turystycznych najmu krótkoterminowego spowodowało wzmożenie zainteresowania firm zarządzających mieszkaniami rynkiem długoterminowym. Obecnie praktycznie we wszystkich największych miastach i wielu miejscowościach turystycznych można przekazać swoje mieszkanie własnościowe pod zarządzanie wyspecjalizowanej agencji. W tym samym okresie miał miejsce również boom w napływie nowych inwestycji zagranicznych w mieszkania pod wynajem, których od 2020 r. było oddawanych do użytkowania ponad 1 tys. rocznie, a w tym roku planowane jest oddanie rekordowych blisko 7 tys. nowych lokali⁶. W sumie działa już w Polsce ponad 30 tys. przedsiębiorstw zajmujących się wynajmem mieszkań, z czego zdecydowana większość zajmuje się zarządzaniem mieszkaniami na wynajem na zlecenie ich właścicieli.

Tak dynamiczny rozwój rynku najmu we wszystkich formach prawnych i organizacyjnych, które zasiły istniejące już rozwiązania, jak najem komunalny, socjalny, spółdzielczy czy w ramach Towarzystw Budownictwa Społecznego, wymaga stworzenia kompendium wiedzy. Chodzi o pewnego rodzaju przewodnik, któ-

⁵ BGK, *Fundusz Muncypalny – nowy instrument finansowego wsparcia rozwoju miast*, 2016.12.30, <https://www.miasta.pl/aktualnosci/fundusz-muncypalny-nowy-instrument-finansowego-wsparcia-rozwoju-miast> [dostęp: 25.06.2023].

⁶ Dentons, Knight Frank, 2023, RE:PRS 2023. Review, Trends and Outlook for PRS market in Poland.

ry pozwoli lepiej zrozumieć wady i zalety różnych form najmu, w konsekwencji pomoże świadomie podejmować decyzje o zmianie miejsca zamieszkania, a szerokiej opinii publicznej lepiej zrozumieć uwarunkowania procesów zachodzących na rynku mieszkaniowym.

Niniejszy raport stanowi przyczynek do realizacji tego celu. W jego pierwszej części omówione zostały cechy charakterystyczne każdej z obecnych w Polsce form najmu, następnie zostały one ze sobą zestawione, zwłaszcza pod kątem dostępności fizycznej i finansowej. Dzięki temu każdy czytelnik będzie mógł porównać za pomocą obiektywnych wskaźników różne formy najmu i sprawdzić, która jest dla niego. Szczególny nacisk położyliśmy na najem dofinansowany lub zarządzany przez instytucje publiczne – od mieszkań komunalnych po najem instytucjonalny. W drugiej części, którą opublikujemy po zakończeniu badań ankietowych, przedstawimy portret najemców użytkujących każdą z opisanych form. Opiszemy, kim są, jaki mają stosunek do swoich mieszkań, a także do samego najmu oraz czy i kiedy planują zmieniać formę użytkowania mieszkania.





● **STYCZEŃ
2010**

wejście w życie przepisów
o najmie okazjonalnym



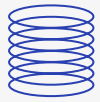
● **LIPIEC
2013**

utworzenie Funduszu Sektora Mieszkań
na Wynajem (FSMnW)



● **MARZEC
2015**

FSMnW oddaje na wynajem pierwszą
nieruchomość w Poznaniu



● **GRUDZIEŃ
2015**

utworzenie Funduszu Municypialnego



● **LIPIEC
2016**

Bouwfonds Investment Management
kupił budynek na wynajem w Warszawie



● **WRZESIEŃ
2017**

wejście w życie przepisów
o najmie instytucjonalnym



● **STYCZEŃ
2018**

przekształcenie Funduszu Municypialnego
w Fundusz Sektora Mieszkań dla Rozwoju
(FSMdR)



● **STYCZEŃ
2019**

rozpoczęcie programu dopłat
do najmu Mieszkanie na Start



● **KWIECIEŃ
2019**

wchodzi w życie reforma najmu
komunalnego i socjalnego



● **STYCZEŃ
2021**

Spółeczne Inicjatywy Mieszkaniowe zastępują
Towarzystwa Budownictwa Społecznego



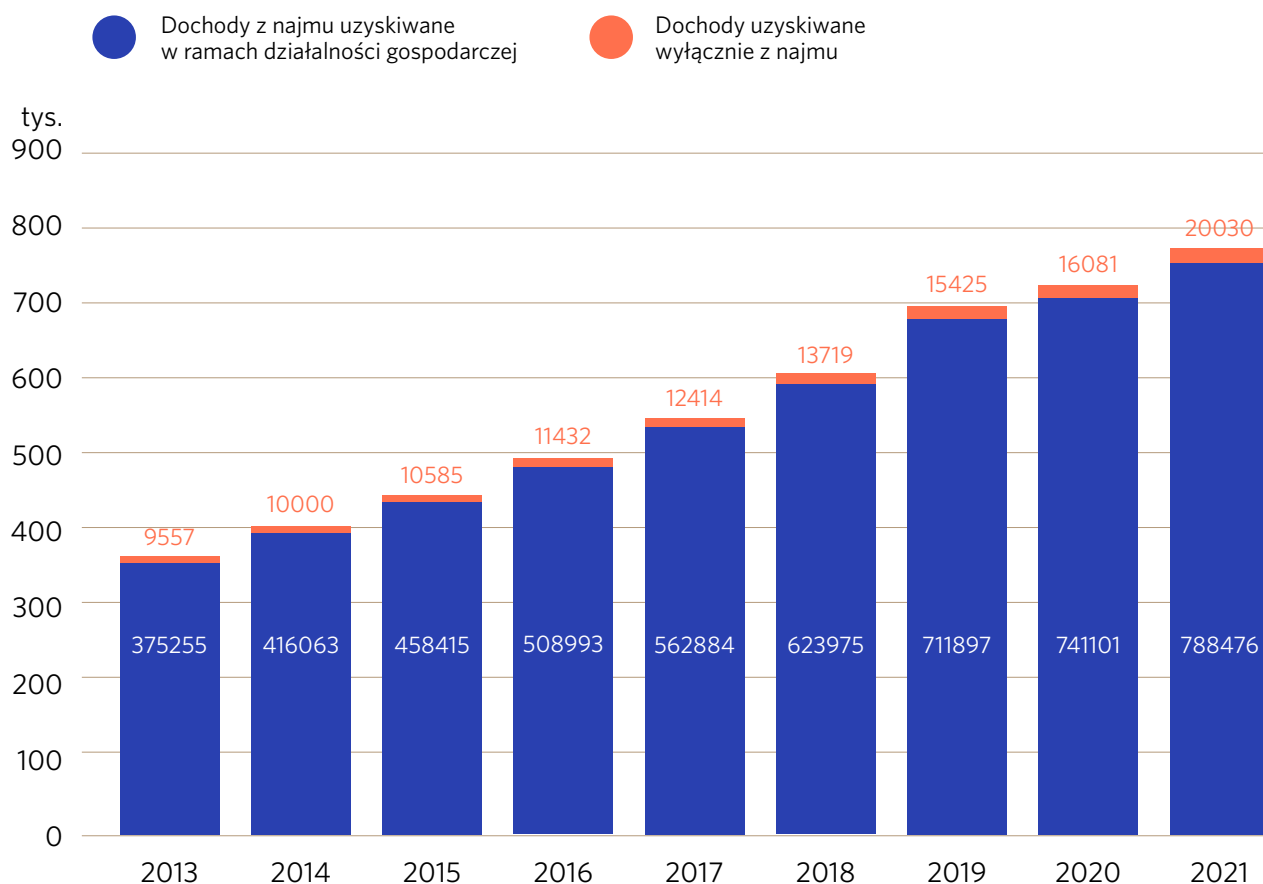
Jakie istnieją formy najmu w Polsce?



Rynek najmu rozproszonego

Rynek najmu mieszkań od osób prywatnych jest silnie rozproszony. Według badań Polityka Insight na zlecenie Otodom7 większość osób wynajmujących mieszkania wynajmuje tylko jedną nieruchomość („86% wynajmujących ma tylko jedno mieszkanie na wynajem”). Potwierdzają to również statystyki Ministerstwa Finansów, gdzie od lat średni przychód podatnika rozliczającego się z przychodów z najmu w ramach ryczału od dochodów odpowiada uśrednionemu czynszowi najmu za jedno, nieduże mieszkanie.

WYKRES 1 • LICZBA PODATNIKÓW PŁACĄCYCH PODATEK RYCZAŁTOWY OD DOCHODÓW Z NAJMU



Źródło: Opracowanie własne.

Do kategorii najmu rozproszonego zaliczają się też umowy zawarte przez coraz liczniejszą grupę pośredników zajmujących się zarządzaniem zasobami mieszkaniowymi powierzonymi im przez prywatnych inwestorów w nieruchomości. Na rynku tym działa też rosnąca grupa przedsiębiorstw, które specjalizują się w zakupie i wynajmie mieszkań z własnego zasobu lokalowego. Odróżniają się jednak od funduszy inwestycyjnych tym, że bazują na własnym kapitale założycielskim wniesionym przez osoby prywatne lub założone przez nie spółki.

Na rynku najmu rozproszonego zawierane są dwa typy umów: „zwykła” umowa najmu na czas określony lub nieoznaczony oraz umowa najmu okazjonalnego.

ZWYKŁA UMOWA NAJMU



DEFINICJA

Umowa najmu mieszkania zawierana przez dwie strony będące osobami fizycznymi co do zasady podlega regulacjom *Ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowych w zasobie gminy*⁸. Jest najczęściej stosowaną formą umowy najmu ze względu na swoją prostotę. Można ją sporządzić na jednej kartce papieru lub ustnie (sposób dorozumiany)⁹. Ponieważ wszystkie relacje między najemcą a wynajmującym uregulowane są w ustawie¹⁰, w tym zakres obowiązków stron, zasady wypowiedzenia umowy, zmiany wysokości czynszu najmu czy zasady eksmisji, umowa najmu musi de facto określić tylko przedmiot najmu i wysokość czynszu. Co więcej, ta sama ustawa reguluje zasady zajmowania lokalu bez umowy, co powoduje, że nawet po wygaśnięciu umowy najmu (np. w momencie zaprzestania opłacania czynszu) najemca jest chroniony przepisami tej samej ustawy¹¹.

Regulacje dotyczące najmu dość często zmieniały się w czasie. Obecna ustawa funkcjonuje od 2001 r. i została napisana z myślą o uregulowaniu korzystania z mieszkań z zasobów gminnych (tzw. komunalnych), które nie są wyposażone. Dlatego też często jest krytykowana, zarówno przez najemców, jak i wynajmujących, ze względu na swoje niedostosowanie do uwarunkowań najmu rynkowego. Z perspektywy właścicieli mieszkań w zbyt małym stopniu chroni przed nieuczciwymi najemcami, którzy nie chcą się wyprowadzić po zaprzestaniu opłacania czynszu lub nie dbają należycie o stan lokalu i znajdujące się w nim wyposażenie (meble, sprzęt RTV i AGD, armaturę). Sytuację pogarsza niedobór lokali

Zwykła umowa najmu jest najczęściej stosowaną formą umowy najmu ze względu na swoją prostotę

7 Polityka Insight, Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w II kwartale 2022 roku, 2022.07.26, <https://www.otodom.pl/wiadomosci/pobierz/raporty/kwartalnik-mieszkaniowy-iiq22-polityka-insight-otodom>

[dostęp: 29.06.2023].

8 Dziennik Ustaw 2001 nr 71 poz. 733, 2001.06.21, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU20010710733> [dostęp: 2.07.2023].

9 Dotyczy wyłącznie umów na czas nieoznaczony lub określony z rocznym terminem najmu lub krótszym.

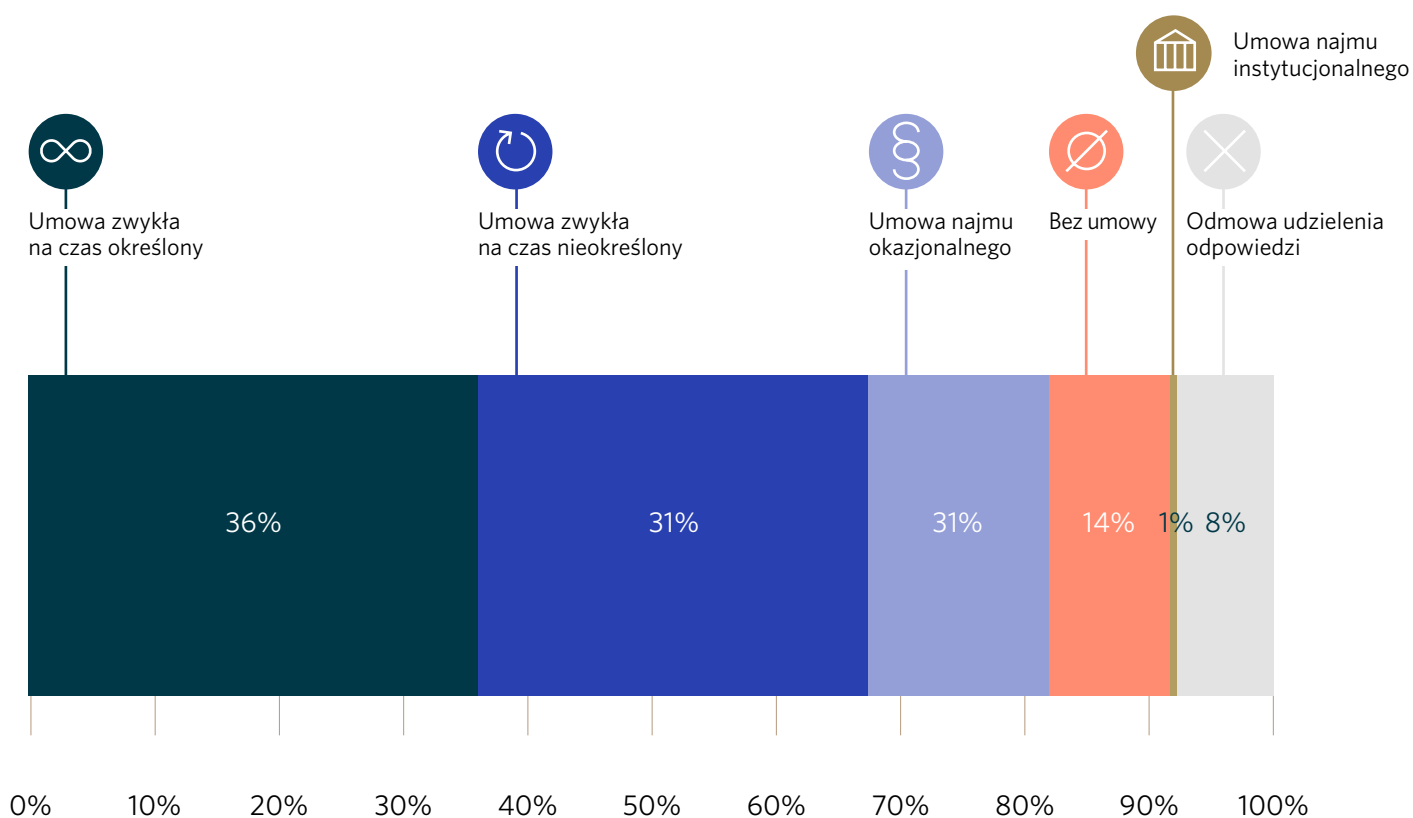
10 W przypadku relacji nieuregulowanych w ustawie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, podobnie jak

w przypadku większość relacji gospodarczych między osobami prywatnymi.

11 W nielicznych przypadkach umowa najmu może powstać automatycznie, np. poprzez przekształcenie prawa lokatorskiego w najem z chwilą sprzedaży budynku albo udziału w budynku w toku likwidacji, postępowania upadłościowego albo postępowania egzekucyjnego spółdzielni mieszkaniowej, jeżeli nabywcą nie jest inna spółdzielnia mieszkaniowa.

socjalnych, ponieważ w przypadku orzeczenia uprawnienia do najmu socjalnego najemca ma prawo pozostać w wynajmowanym mieszkaniu do momentu przydzielenia mu lokalu przez gminę. W obecnych warunkach oznacza to, że wynajmujący może mieć ograniczone możliwości zarządzania swoją własnością przez kilka lat. Ponadto krytyce ze strony wynajmujących podlega również otwarty katalog ich obowiązków, które niekiedy mogą być bardzo daleko idące, jak naprawa uszkodzonego budynku czy naprawa instalacji. Z perspektywy najemców ustawa nie chroni ich przed nieoczekiwanym wypowiedzeniem umowy, źle uzasadnionym zatrzymaniem kaucji czy też nie reguluje, w jaki sposób mogą korzystać z samej nieruchomości (np. możliwość przemeblowania lub pomalowania ścian). Dlatego część najemców i wynajmujących decyduje się na podpisanie bardziej szczegółowych umów niż wynika z ustawy, ale ze względu na brak wzorów i utartej praktyki wiele z nich obarczone jest wadami prawnymi, zawiera klauzule abuzywne albo jest po prostu skrajnie niekorzystna dla jednej ze stron.

WYKRES 2 • DEKLAROWANE PRZEZ NAJEMCÓW RODZAJE ZAWIERANYCH KONTRAKTÓW NAJMU



Źródło: Polityka Insight, Otodom, 2022, Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w I kwartale 2022 roku.



WARIANTY

Umowę najmu można zawrzeć na czas **określony lub nieoznaczony**. Umowę na czas nieoznaczony można wypowiedzieć, ale inne są okresy wypowiedzenia dla najemcy (na trzy miesiące naprzód) i dla wynajmującego, który w dodatku wypowiedzenie powinien uzasadnić. Z kolei umowa najmu na czas określony nie ma opcji wypowiedzenia, choć można takie zapisy dodać, podobnie jak zasady przedłużania. Jeśli umowa na czas określony wygaśnie, ale strony wciąż zachowują się tak, jakby trwały wcześniejsze uzgodnienia, obowiązuje umowa ustna.

Umowę najmu można zawrzeć na czas określony lub nieoznaczony, w formie ustnej lub pisemnej.

Umowa najmu może być zawarta **w formie ustnej lub pisemnej**. Głównie ze względu na przepisy podatkowe zalecana jest forma pisemna umowy najmu, ale ustne umowy wciąż funkcjonują. W przypadku sporu uznaje się, że umowy ustne są zawierane na czas nieoznaczony, na ogólnych warunkach wynikających z ustawy. Jest to korzystniejsze dla najemcy.

Umowa najmu w wersji pisemnej jest najbardziej rozpowszechnioną umową najmu na rynku najmu detalicznego mieszkań. Wersja ustna umowy funkcjonuje w niewielkim zakresie, szczególnie w sytuacjach powiązań rodzinnych pomiędzy stronami najmu. Najczęściej zawierane są **umowy najmu na rok**, czyli na czas określony. W przypadku najemców mieszkających kilka lat tego typu umowy są albo przedłużane poprzez zawarcie aneksu, albo co roku zawierana jest nowa umowa najmu. To znacznie krócej niż w większości krajów o rozwiniętym rynku najmu, takich jak Niemcy, Austria, Wielka Brytania czy Japonia. Umowa roczna jest dla wynajmującego swoistym zabezpieczeniem. Krótki czas trwania sprawia, że w przypadku gdy najemca przestanie płacić albo sprawia swoim zachowaniem problemy, właściciel dość szybko przestaje być związany umową z najemcą i nie obowiązuje go okres wypowiedzenia jak w przypadku umowy na czas nieoznaczony. To jednak też sprawia, że najemcy traktują taki najem jako jedynie czasowe rozwiązanie nie kojarzące się ze stabilnością.

Ponieważ nie ma ograniczeń, kto może być stroną takiej umowy najmu, nie ma żadnych wymagań poza zdolnością stron do czynności prawnych i faktycznym istnieniem przedmiotu najmu – wystarczy określić przedmiot najmu i wysokość czynszu. Taka forma umowy pozwala regulować zasady najmu w zakresie: obowiązków stron, terminów płatności, opisu sytuacji umożliwiających wypowiedzenie umowy przez każdą ze stron (jednak z zachowaniem zasad ochrony lokatorów).



DROBNYM DRUKIEM

Proste i ogólne przepisy są jednocześnie wadą i zaletą tej formy najmu. Z jednej strony umożliwiają zawieranie krótkich umów nawet w wersji ustnej. Z drugiej – stwarzają pola do niedomówień czy nadużyć i generują wysokie nierówności między pozycją tej samej strony w zależności od tego, z kim podpisana została umowa. Przykładowo ustawa uwzględnia obowiązek naprawy pieców i trzonów kuchennych, ale nie ma nic na temat odpowiedzialności za naprawy sprzętu AGD w czasie najmu. W rezultacie niektórzy najemcy, którzy zabezpieczyli się w tym względzie odpowiednim zapisem w umowie najmu, mają zapewnione naprawy używanego sprzętu, ale większość najemców często musi sama ponosić koszty napraw czy nawet wymiany starych urządzeń.

Regionalnie zauważalne są pewne zwyczaje i charakterystyczne cechy najmu: w Warszawie raczej podaje się w ogłoszeniach sumę wszelkich opłat za mieszkanie razem z czynszem, w Łodzi i dalej na południe raczej w ogłoszeniach podaje się tzw. odstępnę, czyli „czysty” czynsz najmu, poza którym najemca najczęściej płaci jeszcze wszelkie inne opłaty za mieszkanie, nie tylko za media, ale i do spółdzielni lub wspólnoty.

UMOWA NAJMU OKAZJONALNEGO



DEFINICJA

Najem okazjonalny jest umową nazwaną, będącą podtypem umowy najmu, która została stworzona w 2009 r.¹² jako odpowiedź na deficyty zwykłych umów najmu, zwłaszcza związane z niską ochroną właścicieli przed nierzetelnymi najemcami oraz w celu stworzenia zachęt dla wynajmujących do zgłaszania dochodów z tego tytułu do urzędów skarbowych. Jest to umowa najmu lokalu mieszkalnego zawierana między wynajmującym niebędącym profesjonalistą rynku nieruchomości (najczęściej osobą fizyczną) a najemcą, który jest osobą fizyczną (lub wyjątkowo zawiera umowę jako jednoosobowa działalność gospodarcza, ale na własne potrzeby mieszkaniowe). Umowę najmu okazjonalnego można zawrzeć na czas określony, ale nieprzekraczający 10 lat. W przeciwieństwie do „zwykłej” umowy najmu po wygaśnięciu terminu umowy najmu okazjonalnego nie zostanie ona auto-

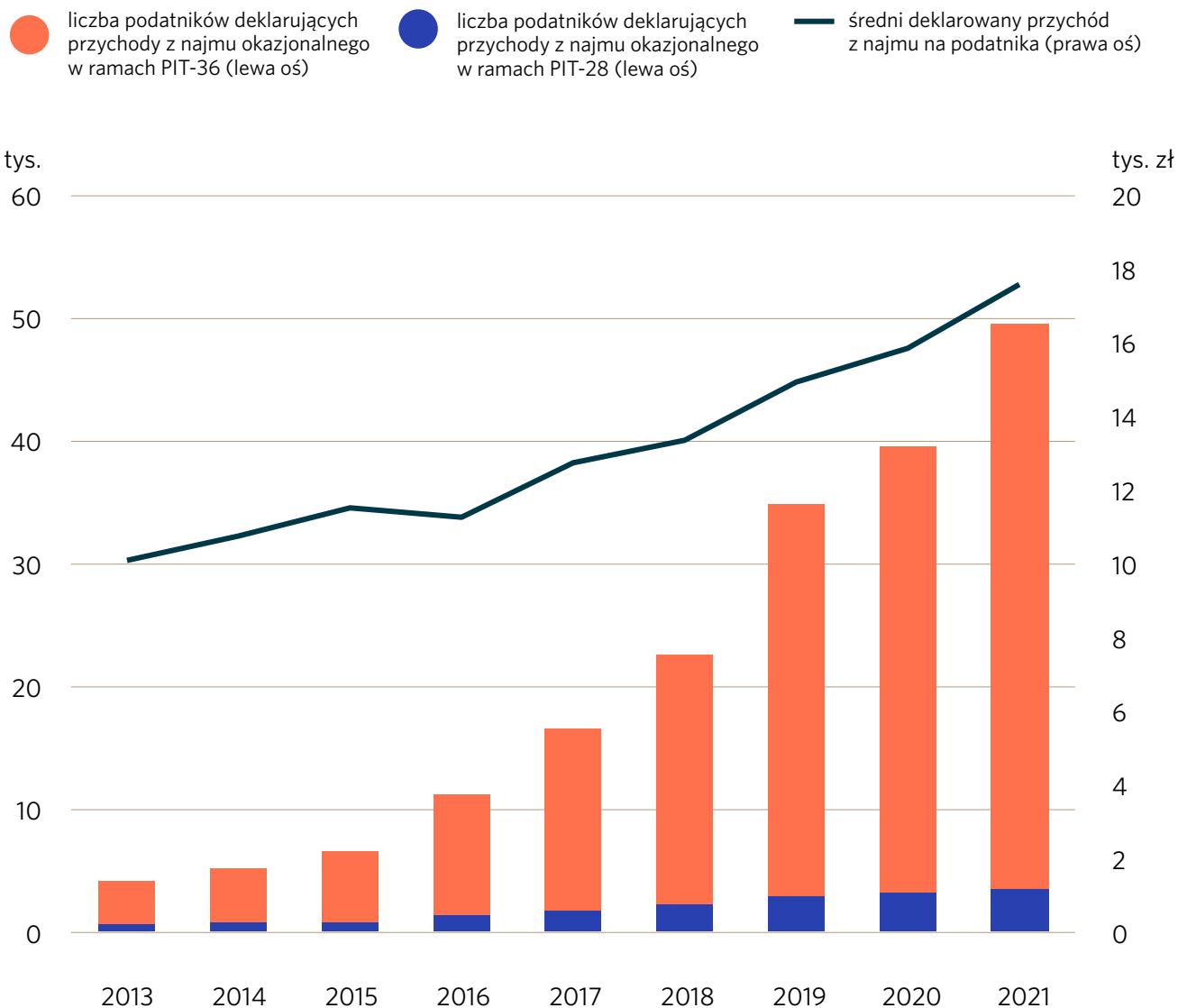
matycznie przedłużona. Jeśli jednak strony chcą, mogą przedłużyć umowę na kolejny okres nieprzekraczający 10 lat, ale wymaga to kolejnej wizyty u notariusza. Dopuszczalna jest jedynie forma pisemna, a wynajmujący może uzależnić zawarcie umowy od uiszczenia kaucji, ale nie wyższej niż równowartość sześciu czynszów określonych w tej umowie. Ustawa wskazuje szereg niezbędnych załączników oraz definiuje procedurę podpisania: po uzgodnieniu treści umowy najemca udaje się z nią do notariusza, gdzie jest sporządzany i podpisany przez najemcę akt o poddaniu się egzekucji w zakresie wydania mieszkania i pokrycia wynikających z umowy opłat.

Kluczowym elementem tej formy umowy jest obowiązek podpisania przez najemcę u notariusza oświadczenia o wskazaniu adresu do wyprowadzki, na wypadek gdyby wynajmujący skorzystał z aktu o poddaniu się egzekucji. Jeśli najemca nie ma własnej nieruchomości, do której może się wyprowadzić, niezbędne jest zdobycie dokumentu zgody na wskazanie adresu do wyprowadzki od kogoś, kto jest właścicielem mieszkania lub domu.

¹² Formalnie przepisy o najmie okazjonalnym weszły w życie 28 stycznia 2010 r. Przed 2010 ustawa o najmie lokali i dodatkach mówiła już o najmie okazjonalnym, chociaż przepisy tej ustawy nie definiowały jednak pojęcia „najmu okazjonalnego”.

Umowa najmu okazjonalnego lokalu mieszkalnego zawierana jest między wynajmującym niebędącym profesjonalistą rynku nieruchomości a najemcą, który jest osobą fizyczną.

WYKRES 3 • PODATNICY DEKLARUJĄCY ZAWARCIE UMOWY NAJMU OKAZJONALNEGO



Źródło: Opracowanie własne.

Najem okazjonalny może zatem być zawierany tylko z osobami, które mogą wskazać lokal zastępczy, w którym będą mogły zamieszkać w przypadku konieczności opuszczenia wynajmowanego lokalu. Komplet dokumentów – umowa, akt o poddaniu się egzekucji, wskazanie adresu do wyprowadzki i zgoda właściciela adresu na przyjęcie pod swój dach – stanowi podstawę do formalnego przekazania mieszkania i rozpoczęcia najmu. Dodatkowo wynajmujący powinien zgłosić umowę do swojego urzędu skarbowego w ciągu 14 dni od rozpoczęcia najmu (bez tego zgłoszenia taka umowa jest zwykłą umową najmu). Wyżej wymieniony akt notarialny jest zatem tytułem egzekucyjnym w rozumieniu kodeksu postępowania cywilnego.



WARIANTY

Umowa najmu okazjonalnego została zmodyfikowana w 2022 r. ze względu na potrzeby mieszkaniowe przybywających do Polski obywateli Ukrainy. Ponieważ trudno oczekiwać, żeby osoby o statusie UKR wynikającym ze specustawy¹³ miały w Polsce nieruchomość mieszkalną lub kogoś bliskiego posiadającego mieszkanie, zniesiono obowiązek załączania przez tę grupę najemców dokumentu ze wskazaniem adresu do wyprowadzki. Ponieważ jednak ten status jest określony w czasie i najem może być dłuższy, niż ochrona, znów wynajmujący mają wątpliwości, jak stosować takie zwolnienia.



DROBNYM DRUKIEM

Umowa najmu okazjonalnego wymaga udziału notariusza i **opłaty** za takie usługi, ale koszty te są ograniczone ustawowo: sporządzenie aktu do umowy stanowi 1/10 minimalnego wynagrodzenia, dodatkowo płatne są odpisy aktu, potwierdzenia podpisów na oświadczeniach najemcy i właściciela mieszkania. Nie ma narzucanego sposobu pokrywania kosztów, za usługi notariusza płaci wynajmujący lub najemca, który może sam udać się do kancelarii, gdyż obecność wynajmującego nie jest potrzebna.

Umowa najmu okazjonalnego, mimo że jest to instrument prawny do stosowania przez osoby fizyczne i nieprofesjonalne, to dość skomplikowana procedura i sama konstrukcja takiego kontraktu wymaga udziału notariusza

Umowy najmu okazjonalnego, ze względu na dodatkowe dokumenty, praktycznie **nie da się przedłużyć** lub zmienić aneksem w zakresie zobowiązań finansowych najemcy. Zatem po okresie upływu umowy należy zawrzeć kolejną – z nowymi załącznikami. Ewentualne sposoby zmiany wysokości czynszu – np. waloryzacja raz do roku o wysokość wskaźnika inflacji – powinny być zawarte w umowie najmu, tak aby notariusz mógł uwzględnić je przy określaniu zobowiązań w akcie o poddaniu się egzekucji.

Umowa najmu okazjonalnego, mimo że jest to instrument prawny do stosowania przez osoby fizyczne i nieprofesjonalne, to dość skomplikowana procedura i sama konstrukcja takiego kontraktu wymaga wiedzy co powinno być w niej zapisane, m.in.: opcje wypowiedzenia umowy,

zmiany wysokości czynszu, stan lokalu na koniec najmu, zakres obowiązków stron. Umowa najmu okazjonalnego zbliżona jest do umów najmu lokali i powierzchni komercyjnych: bardzo wiele rzeczy można wpisać w zakres odpowiedzialności najemcy. W rezultacie najem okazjonalny jest stosunkowo mało popularny i najczęściej stosowany w dużych miastach. Wykorzystują go osoby dobrze zorientowane w prawie dotyczącym najmu i nastawione na ograniczanie ryzyka. Takie umowy najczęściej dotyczą całych nieruchomości, mieszkań i domów. Do wynajmowania pokoi jest to zbyt złożona i kosztowna procedura.

¹³ Dziennik Ustaw 2022 poz. 583, 2022.03.12, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=W-DU20220000583> [dostęp: 2.07.2023].

Profesjonalny rynek najmu

Wraz z rozwojem profesjonalnego rynku najmu, oferowanego przez fundusze – publiczne (tj. FSMnW i FSMdR) i zagraniczne – konieczne stało się stworzenie odpowiadających temu segmentowi formy prawnej najmu. W poprzednim stanie prawnym podmioty profesjonalnie zajmujące się wynajmowaniem lokali mogły korzystać z najmu okazjonalnego przewidującego uproszczoną eksmisję. Dopiero we wrześniu 2017 r. weszły zmiany pozwalające na oferowanie umów najmu instytucjonalnego – specjalnie dostosowanej do nich formy prawnej. Umowy te stały się tak popularne, że obecnie określenie najem instytucjonalny stanowi synonim profesjonalnego rynku najmu oferowanego przez podmioty działające na rynku PRS.

Równoległe na rynku wciąż funkcjonuje, chociaż w bardzo ograniczonym zakresie, stara forma najmu profesjonalnego, czyli użytkowanie mieszkań należących do spółdzielni w zamian za czynsz. Forma ta, zwana spółdzielczym lokatorskim prawem do mieszkania, łączy w sobie cechy mieszkań własnościowych i mieszkań wynajmowanych.

NAJEM INSTYTUCJONALNY



DEFINICJA

Umowa najmu instytucjonalnego jest kolejną formą umowy najmu, która jest uproszczonym odpowiednikiem najmu okazjonalnego, dostosowywanym do rynku PRS. Przy zawieraniu umowy najmu instytucjonalnego nie jest bowiem wymagane wskazywanie przez najemcę lokalu zastępczego, w którym będzie on mógł zamieszkać w razie konieczności opuszczenia lokalu. Najemca w akcie poddania się egzekucji oświadcza, że przyjął do wiadomości, iż w razie konieczności wykonania tego obowiązku nie będzie mu przysługiwało prawo do najmu socjalnego lokalu ani tymczasowego pomieszczenia. To ważne, ponieważ osoba ubiegająca się o pomoc mieszkaniową od państwa może być eksmitowana dopiero w momencie wskazania przez gminę nowego lokalu. A przy obecnym niedoborze mieszkań komunalnych czas oczekiwania na najem socjalny w dużych miastach trwa nawet kilka lat.

Wynajmujący musi być podmiotem profesjonalnym prowadzącym wynajem, najemcą może być tylko osoba fizyczna, najmująca lokal mieszkalny na własne cele mieszkaniowe. Nie ma ograniczenia co do czasu trwania umowy najmu, ale musi to być czas określony.



WARIANTY

Jednym z wariantów najmu instytucjonalnego jest najem instytucjonalny z dojściem do własności. Do najmu instytucjonalnego z dojściem do własności stosuje się m.in. regulacje dotyczące poddania się przez najemcę egzekucji z aktu notarialnego co do obowiązku opróżnienia i wydania lokalu po zakończeniu stosunku najmu oraz braku uprawnienia byłego najemcy do najmu socjalnego lokalu i tymczasowego pomieszczenia. Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest jednocześnie umową zobowiązującą najemcę i wynajmującego do zawarcia umowy przenoszącej na najemcę własność wynajmowanego lokalu po zapłacie przez tego ostatniego ceny nabycia lokalu, a tym samym jest zawierana na czas oznaczony. W przeciwieństwie do „prostej” umowy najmu instytucjonalnego umowa ta może być zawarta na czas określony dłuższy niż 10 lat. Równocześnie nie jest to umowa przedwstępna, lecz definitywna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości. Z tego względu możliwe jest zawieranie jej na długi czas – ma to dawać stabilność zamieszkania osobom zainteresowanym perspektywą wykupu. Najemca płaci na rzecz wynajmującego standardowy czynsz za najem oraz podzieloną na odpowiednią liczbę części cenę za lokal. Dzięki temu forma ta ma pomagać w nabyciu własnego mieszkania osobom, które nie mają odpowiedniej zdolności kredytowej.

Tego typu forma stosowana jest wyłącznie w przypadku najmu instytucjonalnego oferowanego przez PFR Nieruchomości z Funduszu Mieszkań dla Rozwoju.



DROBNYM DRUKIEM

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest zawierana w formie aktu notarialnego i polega na stopniowym dochodzeniu do własności najmowanego lokalu. Najemca zawierający umowę z dojściem do własności zobowiązuje się do terminowego opłacania czynszu najmu, powiększonego o cenę lokalu mieszkalnego, płatną w comiesięcznych ratach. Prawo własności do mieszkania jest przenoszone na najemcę po zapłaceniu całej kwoty w okresie trwania umowy, która jest zawierana zwykle na około 25 lat. Wynajmujący określają indywidualnie czas trwania umowy dla poszczególnych inwestycji.

W przypadku najmu instytucjonalnego wymagane jest umieszczenie w umo-

wie zapisów, z których strony potencjalnie chciałyby skorzystać w przyszłości. Oznacza to, że do rozwiązania wszystkich kwestii nieuwzględnionych w umowie będzie wymagana zgoda obu stron umowy. Z jednej strony wynajmujący może podwyższyć czynsz wyłącznie zgodnie z warunkami określonymi w umowie. Z drugiej – jeżeli umowa nie ma wpisanych warunków wypowiedzenia przez najemcę, ewentualne jej wcześniejsze rozwiązanie będzie wymagało negocjacji z wynajmującym¹⁴.

Umowa najmu instytucjonalnego z dojściem do własności jest zawierana w formie aktu notarialnego i polega na stopniowym dochodzeniu do własności najmowanego lokalu.

¹⁴ Wyjątkiem od tej reguły jest sytuacja, w której wady lokalu zagrażające życiu lub zdrowiu najemcy oraz sytuacja, gdy najemca nie może korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem (np. przez wady techniczne lub działania wynajmującego). Można też zrezygnować z najmu z dojściem do własności w przypadku zmiany sytuacji życiowej (np. śmierć małżonka).

W najmie instytucjonalnym najemca utrzymuje w ramach „opłat administracyjnych” obsługę budynku i wszelkie bieżące działania.

Umowa najmu instytucjonalnego pozwala dość dobrze przewidywać czas odzyskiwania mieszkania od najemcy, bo wystarczy po zakończeniu lub skutecznym wypowiedzeniu umowy wezwać najemcę do wydania lokalu (pismem z notarialnie poświadczonym podpisem wynajmującego), i już po siedmiu dniach można posługiwać się aktem notarialnym jako tytułem egzekucyjnym i dokonać eksmisji. Jednocześnie ze względu na zrzeczenie się prawa do pomocy mieszkaniowej ze strony gminy procedury **eksmisyjne powinny być krótsze niż w innych formach najmu**. Niewielka jest jednak praktyka, jeśli chodzi o stosowanie takich kroków przy najmie instytucjonalnym.

Najem instytucjonalny (i okazjonalny również) daje **możliwość przeniesienia na najemcę innych opłat**, poza czynszem najmu i kosztami mediów. Oznacza to, że proste porównywanie czynszu najmu z umów najmu instytucjonalnego z czynszem „rynkowym” z oferty właścicieli detalicznych może dawać nieco zafałszowany obraz. Owszem, w najmie rynkowym można na najemcę przenosić różne dodatkowe koszty i opłaty, jednak zazwyczaj podaje się całkowite kwoty najmu. W najmie instytucjonalnym natomiast najemca utrzymuje w ramach „opłat administracyjnych” obsługę budynku i wszelkie bieżące działania.

Historia takiej formy najmu jest krótka, dlatego w praktyce nie została jeszcze przetestowana. Nie wiadomo, czy umowy będą się kończyć w sposób przewidziany w przepisach, szczególnie jeśli najemca będzie miał kłopoty z płatnościami lub pojawią się problemy ze zwrotem lokalu po zakończeniu umowy najmu. Sytuacje te będą rozstrzygać sądy, ale już teraz niektóre zapisy, jak zrzeczenie się prawa do pomocy mieszkaniowej ze strony gminy i brak wskazania adresu do ewentualnej wyprowadzki, budzą zastrzeżenia prawników¹⁵. Dodatkowym problemem jest – w przeciwieństwie do zwykłych umów najmu – brak możliwości negocjacji zapisów poszczególnych paragrafów umowy przez najemców. Mogą oni je tylko w całości zaakceptować lub odrzucić, rezygnując z użytkowania mieszkania od określonego właściciela.

MIESZKANIA LOKATORSKIE W SPÓŁDZIELNIACH



DEFINICJA

Dość specyficzną formą władania jest spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania¹⁶, czyli nie własność, ale i nie najem lokalu – możliwość dysponowania lokalem na podstawie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej. Umowa ustanowienia spółdzielczego lokatorskiego prawa do lokalu mieszkalnego jest zawierana pomiędzy spółdzielnią mieszkaniową a członkiem tej spółdzielni, gdzie jedna

¹⁵ A. Jędrzejczyk, *Czy przepisy umożliwiające realizację programu Mieszkanie+ nie zmniejszają ochrony przed eksmisją na bruk ludzi w naprawę trudnej sytuacji? Kolejne wystąpienie Rzecznika w sprawie najmu instytucjonalnego*, 2017.10.12, <https://bip.brpo.gov.pl/pl/content/czy-przepisy-umo%C5%BCliawiaj%C4%85ce-realizacj%C4%99-programu-mieszkanie-nie-zmniejszaj%C4%85-ochrony-przed-eksmisj%C4%85-na> [dostęp: 2.07.2023].

¹⁶ Dziennik Ustaw 2001 nr 4 poz. 27, 2000.12.15, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=W-DU20010040027> [dostęp: 2.07.2023].

strona oddaje lokal z zasobów spółdzielni do używania, a druga zobowiązana jest do wniesienia wkładu mieszkaniowego i regularnego opłacania wynikających z wewnętrznych regulaminów opłat. Prawo to dotyczy wyłącznie lokali już oddanych do użytkowania i jest chronione na takich samych zasadach jak prawo własności.

Lokal spółdzielczy można wynajmować osobie trzeciej bez zgody spółdzielni, ale nie można zmienić jego funkcji, np. z mieszkalnej na usługową. Ideą spółdzielczości mieszkaniowej jest budowanie mieszkań dla osób niemogących pozwolić

sobie na kredyt, ale zdolnych utrzymać mieszkanie. Kredyt zaciąga spółdzielnia, a jej członkowie i jednocześnie mieszkańcy zasobów mogą decydować o sprawach zarządzania majątkiem wspólnym, nowych budowach lub sprzedaży mieszkań – jeśli jest taka możliwość.

Historia spółdzielczości mieszkaniowej jest dość burzliwa. Kwestie dotyczące wewnętrznych problemów spółdzielni czy ogólnych zasad przekształcania mieszkań z lokatorskich we własnościowe od końca lat 90. XX w. sprawiły, że nie jest to doceniana forma użytkowania nieruchomości.

Przez kilka lat nie było możliwe w ogóle ustanawia-

nie takiego prawa do lokalu. W rezultacie przez prawie 20 lat spółdzielnie działały na podobnej zasadzie jak deweloperzy – sprzedając budowane mieszkania poprzez ustanawianie odrębnej własności lokalu. Dopiero w 2018 r. przywrócono możliwość ustanawiania lokatorskiego prawa do mieszkania. Niektóre spółdzielnie znowu zaczęły budować mieszkania lokatorskie. Sprzyjało temu uruchomienie możliwości skorzystania przez spółdzielnie z preferencyjnych kredytów BGK dla społecznego budownictwa czynszowego.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do mieszkania daje możliwość dysponowania lokalem na podstawie członkostwa w spółdzielni mieszkaniowej



WARIANTY

Ponieważ każda inwestycja jest osobnym przedsięwzięciem formy użytkowania mieszkań w różnych budynkach tej samej spółdzielni mogą się między sobą diametralnie różnić. W jednym spółdzielnia może przekształcić prawo do lokalu w pełną własność, w innym będzie to możliwe dopiero po ponad pięciu latach od zamieszkania, a w jeszcze innym będą bardziej złożone warunki lub ograniczenia dotyczące wydzielania własności lokali. Zależy to od narzędzi i preferencyjnych kredytów, z których spółdzielnia mieszkaniowa korzysta przy finansowaniu konkretnej inwestycji. Mogą w związku z tym być też nałożone wymagania na członków spółdzielni: jeśli budynek powstaje w ramach programu Społecznego Budownictwa Czynszowego, udzielający preferencyjnego kredytu Bank Gospodarstwa Krajowego może wymagać, aby spółdzielcy spełniali kryteria beneficjentów tego programu, podobnie jak w przypadku TBSów. Warunki mogą zależeć również od instytucji, od której spółdzielnia kupuje na specjalnych warunkach grunty pod budownictwo społeczne – konkretne warianty, wymagania i warunki mogą się bardzo różnić.

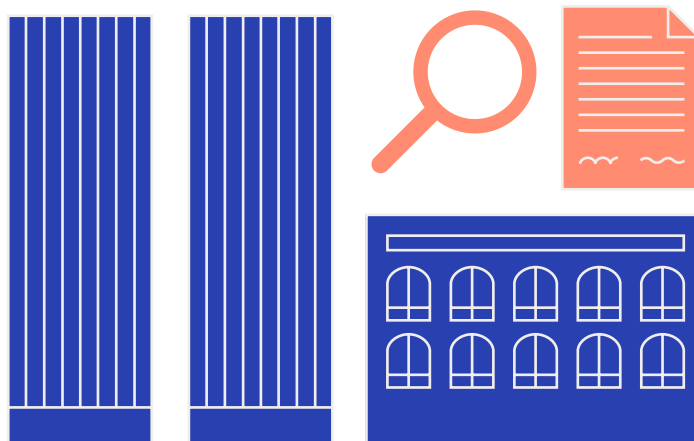


DROBNYM DRUKIEM

Spółdzielnia zanim rozpocznie inwestycje i uzyska pozwolenie na budowę, musi zebrać grupę zainteresowanych mieszkańcami spółdzielczymi osobami, które mają wpływ na proces negocjowania potrzeb czy rozmiar mieszkań. Dodatkowo, na bazie wkładów budowlanych od zainteresowanych osób jest zaciągany kredyt na budowę. Budowa w całości przeznaczona jest dla członków spółdzielni, chociaż to przeznaczenie nie musi oznaczać, że wszystkie mieszkania są użytkowane przez członków spółdzielni.

Mieszkania i domy mogą być budowane i wynajmowane przez spółdzielnie na bardzo różne sposoby, gdyż sama spółdzielnia jest połączeniem aspektów rynkowych i społecznych. Z jednej strony działa na warunkach rynkowych, a z drugiej jest organizacją non profit, której głównym celem jest zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych członków. Spółdzielnie mieszkaniowe budują na sprzedaż lub wynajmują, w tym korzystając z umów najmu instytucjonalnego w modelach całkowicie rynkowych. Równocześnie mogą korzystać z kredytów preferencyjnych na rozwój mieszkalnictwa społecznego i ponosić obciążenia kredytowe na rzecz swoich członków, zarabiając na wynajmie lokali użytkowych.

Lokatorzy powinni uczestniczyć w pokrywaniu kosztów nie tylko ich lokali, ale związanych z eksploatacją i utrzymaniem całej nieruchomości spółdzielni w częściach przypadających na ich lokale, jak również w kosztach eksploatacji i utrzymania innych nieruchomości stanowiących mienie spółdzielni.



Najem dofinansowany przez państwo

Ostatnią grupą mieszkań na wynajem są te, które w znaczącym stopniu dofinansowane są przez państwo. W większości przypadków wsparcie to polega na takim dofinansowaniu, aby czynsz za użytkowanie nieruchomości był dużo niższy od stawek rynkowych. Występują jednak formy pośrednie. Obecnie gminy mają także możliwość wynajmu mieszkań na rynku komercyjnym, które później udostępniane są najemcom komunalnym lub socjalnym po obniżonych stawkach czynszu. W tym celu od 2021 r. gminy mogą zawiązywać Społeczne Agencje Najmu. Dodatkowo mogą zakładać Społeczne Inicjatywy Mieszkaniowe (SIM, d. TBS), które mają model funkcjonowania zbliżony do spółdzielni, ale mogą korzystać z dużo większego wsparcia finansowego ze strony państwa.

NAJEM SOCJALNY



DEFINICJA

Najem socjalny to forma pomocy mieszkaniowej, która z założenia jest czasowa i skierowana do osób w najtrudniejszej sytuacji życiowej (utrata dochodów połączona z brakiem miejsca do zamieszkania). Jest zawierana przez gminę jako wynajmującego i osobę fizyczną jako najemcę. Przedmiotem takiej umowy najmu powinny być samodzielne mieszkania, a czynsz regulowany i bardzo niski (do połowy standardowego w danej gminie czynszu w zasobie komunalnym). Można takie umowy przedłużać, ale zawsze do zawarcia kolejnej potrzebne jest zweryfikowanie, czy osoba spełnia warunki określone przez gminę do bycia beneficjentem tej formy wsparcia.

Umowa najmu socjalnego mieszkania to stosunkowo nowa forma zdefiniowana w Ustawie o ochronie praw lokatorów. Przed kwietniem 2019 r. istniał najem lokalu socjalnego, który nie musiał być samodzielnym mieszkaniem. Zasób mieszkaniowy gminy był podzielony na lokale komunalne i lokale socjalne, zwykle o niższym standardzie. Obecnie nie istnieje taki podział. Umowę najmu socjalnego gmina może zawrzeć dla dowolnego lokalu ze swojego zasobu. Oznacza to, że w zasobach komunalnych nie powinno być niesamodzielnych mieszkań, ze wspólną kuchnią, toaletą lub łazienką.

Zapewnienie najmu socjalnego to obowiązkowe zadanie każdej gminy. Sądy mogą orzekać w przypadku eksmisji z innych zasobów o prawie do takiego najmu od gminy, a jeśli dany samorząd nie zaproponuje lokalu i umowy, to może to nieść dla gminy koszty w postaci odszkodowania.



WARIANTY

Każda gmina powinna oferować mieszkania chronione i wspomagane dla osób potrzebujących specjalnego wsparcia. W przypadku tych wariantów może być z użytkownikiem zawarta umowa najmu socjalnego, ale też mogą to być porozumienia i umowy o objęciu wsparciem czy uczestnictwa w projekcie. Zapewnianie takich mieszkań to usługa społeczna – poza dachem nad głową oferowane są inne formy wsparcia i pomocy, m.in.: doradztwo zawodowe, pomoc psychologiczna, pomoc asystentów. Te warianty pomagają w samodzielnym życiu osób z grup w najtrudniejszej sytuacji życiowej, tj. młodych dorosłych wychodzących z domów dziecka, osób starszych, które nie powinny trafiać do całodobowych ośrodków opieki, powracających do normalnego życia byłych więźniów i osób w kryzysie bezdomności, a także dla osób z chorobami psychicznymi i różnymi niepełnosprawnościami.



DROBNYM DRUKIEM

Największym problemem zasobu umów najmu socjalnego są bardzo wyśrubowane wymogi ich otrzymania. Wymagania dotyczące progu dochodów, którego nie powinno się przekroczyć, aby móc ubiegać się o zawarcie takiej umowy, są bardzo niskie i niektóre gminy nie zmieniały ich pomimo regularnie rosnącej pensji minimalnej. Z takiej formy najmu korzystają osoby o niskich zarobkach, bez regularnych dochodów lub otrzymujące jedynie zasiłki. Dodatkowo w niektórych miejscowościach bardzo długi jest czas oczekiwania na podpisanie umowy najmu socjalnego.

NAJEM KOMUNALNY



DEFINICJA

Umowa najmu komunalnego to kontrakt pomiędzy gminą a jej mieszkańcem spełniającym odpowiednie kryteria. Warunkiem udziału jest posiadanie stosunkowo niskiego dochodu oraz brak własnej nieruchomości mieszkaniowej. Najem komunalny to z zasady umowa na czas nieoznaczony, obowiązująca nawet po wygaśnięciu przesłanek do otrzymania wsparcia publicznego, choć w ustawie jest opcja, że na żądanie lokatora gmina może zawrzeć taką umowę na czas określony. Według ostatnich dostępnych badań w 2016 r. średnia stawka czynszu w najmie komunalnym wynosiła zaledwie 1,23% wartości odtworzeniowej lokalu¹⁷, czyli jest znacząco niższa od czynszu rynkowego. Nowością w ostatnich latach jest możliwość weryfikacji dochodów najemców co 2,5 roku, ale dotyczy to tylko umów najmu komunalnego zawartych po 20 kwietnia 2019 r. Po weryfikacji możliwe jest podwyższenie stawki czynszu nawet do 8% wartości odtworzeniowej. Gminy dopiero jednak testują takie możliwości. Poza czynszem najemca jest zobowiązany pokrywać opłaty za media i śmieci, ale nie dotyczą go żadne opłaty administracyjne.



DROBNYM DRUKIEM

Największym problemem najmu komunalnego jest zły stan techniczny lokali oraz ich niska efektywność energetyczna. Są to też zasoby starszych budynków, często objętych ochroną konserwatorską w różnym zakresie, i ze względów technicznych nie da się w nich w łatwy sposób dokonać niezbędnych remontów czy termomodernizacji bez czasowego wysiedlenia najemców.

¹⁷ A. Muzioł-Węclawowicz, K. Nowak, 2019, *Raport o stanie polskich miast. Mieszkalnictwo społeczne*, IRMiR.

Warto również zwracać uwagę na mechanizmy wyliczania stawek czynszu przez gminę. Te różnią się zasadniczo, zwłaszcza między największymi miastami. W niektórych lokalizacjach wysokość czynszu jest zależna od stopnia spełnienia kryteriów przyznawania mieszkań komunalnych, a w innych lokalizacjach od położenia i jakości samej przydzielanej nieruchomości.

TOWARZYSTWO BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO/SPOŁECZNA INICJATYWA MIESZKANIOWA



DEFINICJA

Towarzystwa Budownictwa Społecznego (TBS), zwane obecnie Społecznymi Inicjatywami Mieszkaniowymi (SIM), istnieją od roku 1996¹⁸. To forma budowy i użytkowania mieszkań, która nie może przynosić zysku właścicielom (tj. uzyskiwane dochody przeznacza się na działalność statutową) oraz daje możliwość korzystania z dopłat i taniego finansowania publicznego. Głównymi inicjatorami powstawania TBS/SIM są gminy oraz od niedawna także Krajowy Zasób Nieruchomości. Zdarzają się jednak TBS/SIM będące w pełni własnością prywatną.

Najem mieszkań w ramach TBS/SIM regulowany jest osobną ustawą. Osoby ubiegające się o najem mieszkania w zasobach TBS/SIM powinny spełniać kilka warunków. Najważniejszy z nich to wymóg dochodowy złożony z dwóch progów: dolnego, równego wysokości dochodu uprawniającego do skorzystania z najmu komunalnego, oraz górnego, równego dochodowi pozwalającego na wynajęcie mieszkania na rynku komercyjnym. Takie określenie dochodów służy temu, by najemcy byli wypłacalni i mogli regulować czynsze najmu i inne opłaty, ale też żeby lokale zajmowały osoby potrzebu-

jące wsparcia w zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Przed zawarciem umowy najmu z TBS/SIM przeważnie niezbędna jest wpłata partycypacji, czyli kwoty 20–40% kosztów budowy mieszkania. Dodatkowo często wymagana jest wpłata kaucji, nawet w wysokości rocznego czynszu najmu. Umowy najmu są zawierane na czas nieoznaczony, a na późniejszym etapie nie jest weryfikowany stan majątkowy i dochody najemcy. Mieszkania z zasobów TBS/SIM są nieumeblowane, często konieczne jest wykończenie kuchni czy zabudowa niektórych mebli, żeby móc zamieszkać. To oznacza duże nakłady na początku najmu ze strony mieszkańców zasobów TBS/SIM. Do współpracy w ramach mieszkalnictwa społecznego dopuszczeni są przedsiębiorcy, którzy mogą w ten sposób zapewniać mieszkania dla pracowników, wpłacając za nich partycypację.

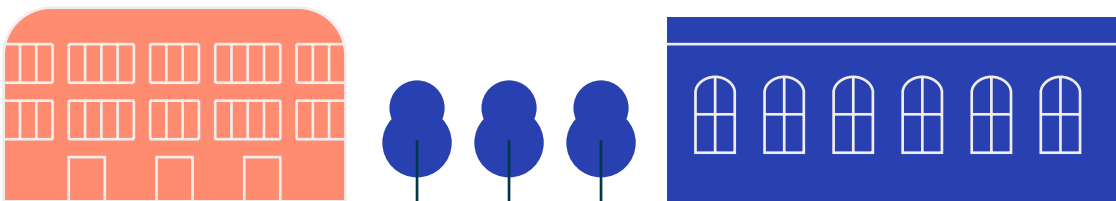
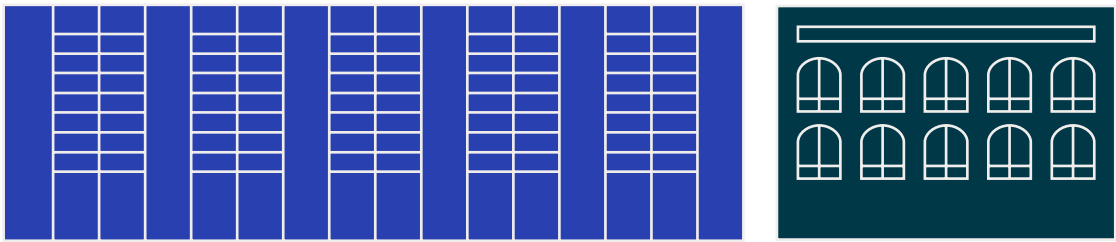
Ostatnio zasady działalności TBS/SIM zostały zmodyfikowane i w części budynków dopuszczalne jest wykupienie mieszkań na własność.

¹⁸ Dziennik Ustaw 1995 nr 133 poz. 654, 1995.10.26, <https://isap.sejm.gov.pl/isap.nsf/DocDetails.xsp?id=WDU19951330654> [dostęp: 2.07.2023].



DROBNYM DRUKIEM

Przy rezygnacji z najmu można zwrócić się do TBS/SIM o rozliczenie opłat i waloryzację partycypacji lub można „sprzedać” prawo do najmu, wraz z partycypacją i wyposażeniem. Problemem dla osoby kupującej takie prawo do zawarcia umowy najmu może być to, że nie da się wykorzystać do tego kredytu mieszkaniowego. Kwoty partycypacji i nakłady na wykończenie mieszkania w zasobach społecznych mieszkań ponoszone są przeważnie z własnych oszczędności, choć można do tego wykorzystać formy wspieranego oszczędzania na mieszkaniu. Niektóre TBS/SIM nie dopuszczają w regulaminach takiego rynkowego przekazywania prawa najmu, nowy lokator powinien zostać zweryfikowany pod kątem spełniania kryteriów formalnych partycypacji w TBS/SIM.



Podstawowe charakterystyki ekonomiczne różnych form najmu



Dostępność fizyczna poszczególnych form najmu

Ze wszystkich form najmu opisanych w poprzednim rozdziale zdecydowanie największa jest oferta mieszkań oferowanych przez osoby prywatne na rynku rozproszonym. Według naszych szacunków liczba lokali przeznaczonych na wynajem długoterminowy w tym segmencie wynosi **1,1 mln mieszkań**, ale wykazuje się silnymi wahaniami sezonowymi. Przykładowo, w Trójmieście i okolicznych miejscowościach duża część mieszkań na wynajem w sezonie wakacyjnym trafia na rynek najmu krótkoterminowego, a od września do maja jest wynajmowana długoterminowo, głównie studentom i pracownikom okresowym sektora usługowego. Podobne zjawisko, chociaż na mniejszą skalę, obserwowane jest również w Krakowie czy Warszawie.

Rynek najmu rozproszonego skoncentrowany jest w największych polskich miastach oraz mniejszych miejscowościach wchodzących w skład aglomeracji. Według danych z końca 2021 r.¹⁹ aż 42% wszystkich dostępnych ofert najmu stanowiły mieszkania z pięciu największych polskich metropolii. W pozostałych miastach powyżej 100 tys. mieszkańców zlokalizowanych było dalsze 29% mieszkań oferowanych na wynajem. Dla porównania w średnich miastach (50–100 tys.) odsetek ten wynosił zaledwie 9%. Oznacza to, że w średnich i małych miastach ulokowanych poza aglomeracjami i regionami turystycznymi najem jest praktycznie niedostępny. Przykładowo, według badań z czasu pandemii²⁰ w Kaliszu, Włocławku, Dąbrowie Górniczej czy Płocku liczba otwartych ofert najmu wynosiła średnio około 50, w Tarnowie czy Elblągu około 20, a w Krośnie, Tarnobrzegu, Skierniewicach, Ostrołęce, Białej Podlaskiej, Łomży, Suwałkach i Piotrkowie Trybunalskim nie przekroczyła 10 nawet w momencie najgłębszego spowolnienia na rynku najmu w połowie 2020 r.

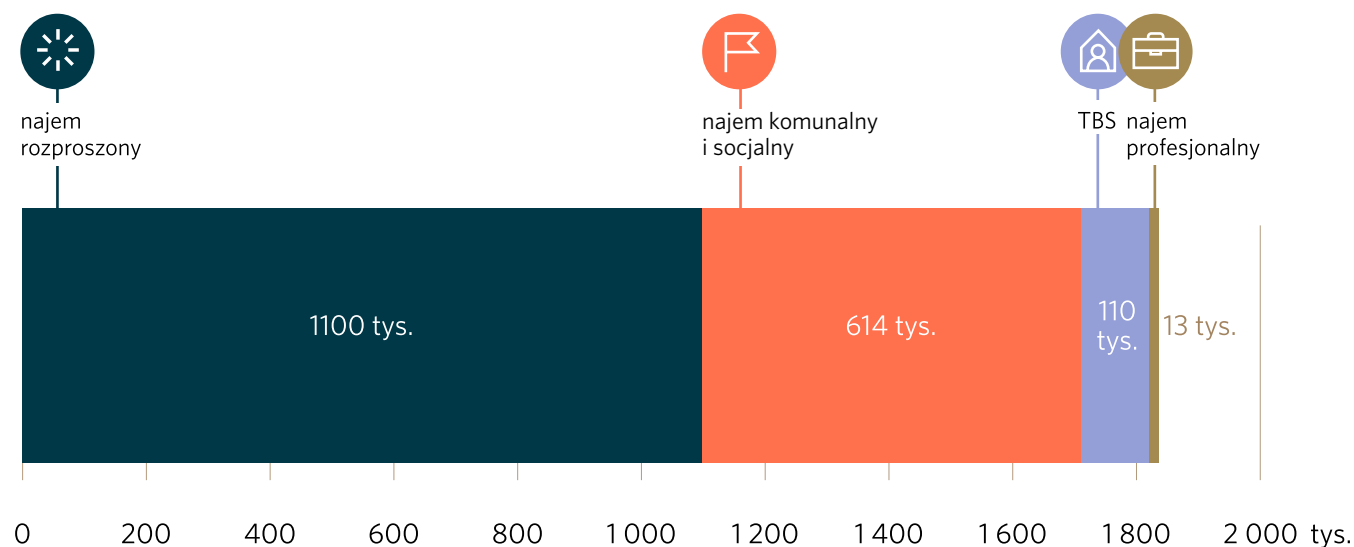
Zdecydowana większość mieszkań oferowanych w najmie rozproszonym to mieszkania o powierzchni do 60 m², w tym duża część to kawalerki. Jedynie 6% ofert najmu na koniec w 2021 r. stanowiły mieszkania powyżej 90 m², a 17%²¹ mieszkania kilkupokojowe o powierzchni 60–90 m².

19 A. Czerniak, 2022, *Kwartalnik mieszkaniowy. Raport o sytuacji na rynku mieszkań w IV kwartale 2021 roku*, Warszawa, Polityka Insight i Otodom.

20 M. Bryx, S. Łobejko, I. Rudzka, 2021, *Dostępność mieszkań na własność i wynajem w Polsce – I półrocze 2020*, Warszawa, WIB.

21 A. Czerniak, 2022, *Kwartalnik mieszkaniowy...*

WYKRES 4 • SZACUNKOWA LICZBA MIESZKAŃ NA WYNAJEM W POLSCE WEDŁUG FORMY NAJMU NA KONIEC 2022 R.



Źródło: Obliczenia własne.

Zdecydowana większość mieszkań oferowanych w najmie rozproszonym to mieszkania o powierzchni do 60 m².

Struktury ofert na rynku najmu nie zmienił też ostatni boom inwestycyjny, z lat 2020–2021, kiedy średnio 36% kupujących z rynku wtórnego stanowiły osoby prywatne nabywające mieszkania pod wynajem²². W większości przypadków zakupy te były skoncentrowane w metropoliach, a największą część z nich stanowiły mieszkania małe – kawalerki i lokale dwupokojowe. Zbliżoną strukturę nabywców na rynku pierwotnym raportowali w tym okresie również deweloperzy. W efekcie mimo istotnego wzrostu liczby wynajmujących – według MF liczbą osób sprawozdających przychody z najmu opodatkowane ryczałtem wzrosła z 638 tys. w 2018 r. do 833 tys. w 2021 r. – nie miał miejsca istotny wzrost dostępności

mieszkań w najmie rozproszonym pod względem geograficznym i powierzchniowym oferowanych lokali. Wzrosła tylko sama liczba ofert, ale w podobnej powierzchni i w podobnej lokalizacji.

Drugą najpowszechniej dostępną formą najmu są mieszkania komunalne. To na nich oparta jest samorządowa polityka mieszkaniowa. Stanowią niezbędny element zabezpieczenia, obecnie mający zaspokajać potrzeby tych osób, które nie mają możliwości wynajmu na rynku komercyjnym lub nie mogą pozwolić sobie na zakup mieszkania. Na koniec 2022 r. zawartych było 613,5 tys.

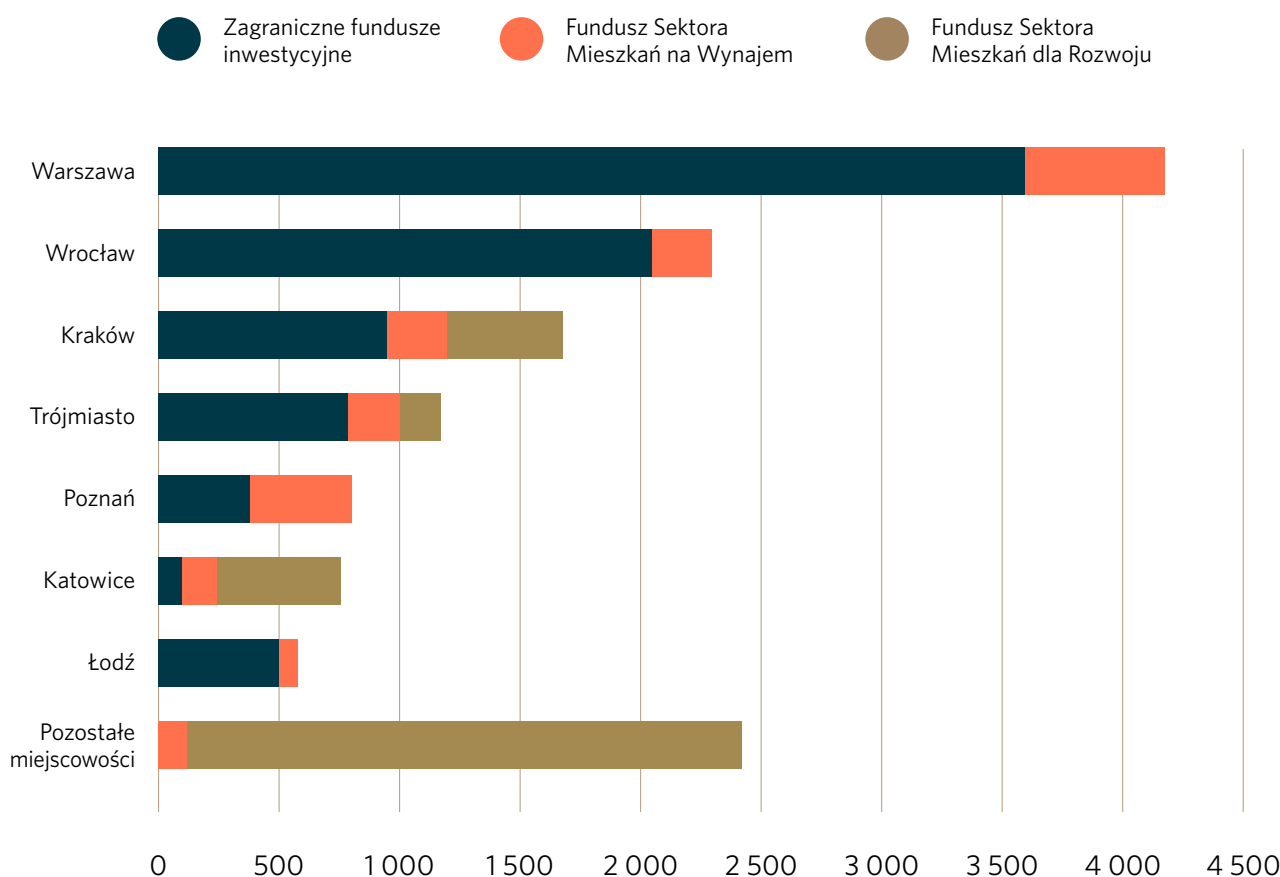
umów najmu lokali mieszkalnych z zasobu gminy, z czego 65,2 tys. stanowiły umowy najmu socjalnego. Najbardziej rozpowszechnione były umowy najmu komunalnego sprzed 2019 r., które de facto są niemożliwe do wypowiedzenia przez gminę. Są to umowy na czas nieokreślony, a gminy nie są uprawnione do weryfikacji czy sytuacja finansowa najemcy dalej uprawnia go do korzystania z tej formy pomocy publicznej. Jedynie w sytuacji, gdy mieszkanie jest niezamieszkałe przez więcej niż rok lub gdy zostało podnajęte, gmina ma prawo do wypowiedzenia umowy.

²² NBP, 2022, Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w I kwartale 2022 r.

Taki stan faktyczny powoduje bardzo niską rotację najemców (kilka procent rocznie) i w konsekwencji znacząco obniża możliwość udzielenia wsparcia osobom oczekującym pomocy. W rezultacie tworzą się długie kolejki chętnych na najem lokali socjalnych. Na koniec 2022 r. na listę oczekujących i uprawnionych do tego rodzaju wsparcia od gminy było wpisanych 126 tys. gospodarstw domowych. Najdłuższe kolejki były w miastach, zwłaszcza w tych większych: Zabrzu, Łodzi, Wrocławiu, Wałbrzychu czy Warszawie.

Problem niedoboru mieszkań komunalnych nasila systematyczny spadek ich liczby oraz pogarszający się ich stan techniczny. To skutek bardzo niskich czynszów, niepokrywających kosztów eksploatacji i utrzymania lokali, braku możliwości wypowiedzenia umów najemcom nieuprawnionym do uzyskiwania tej formy pomocy oraz niewielkich środków na budowę nowego zasobu komunalnego. W 2021 r. łącznie w zasobach gmin znajdowało się 807 tys. lokali mieszkalnych, z czego ponad 63 tys. było pustostanami. Dla porównania w 2009 r. gminy dysponowały ponad 1 mln mieszkań komunalnych, a jedynie 30 tys. z nich było niezamieszkałych. Co więcej, w połowie lat 90. liczba mieszkań komunalnych wynosiła aż 1,5 mln.

WYKRES 5 • LICZBA MIESZKAŃ W NAJMIE PROFESJONALNYM W POSZCZEGÓLNYCH MIASTACH



Źródło: PFR Nieruchomości, Knight Frank, szacunki własne.

Kolejną grupą zasobów mieszkaniowych na wynajem pod względem liczebności są te stanowiące własność TBS/SIM. Według naszych szacunków z końcem 2022 r. było ich w sumie 110 tys., z czego co czwarte usytuowane było na terenie jednego z pięciu największych miast Polski. W pozostałych regionach kraju ich rozlokowanie jest bardzo nierównomierne. Są powiaty, które cechuje relatywnie wysoka dostępność TBS/SIM budowanych systematycznie od ponad 20 lat, ale są i takie, gdzie nie jest dostępne ani jedno mieszkanie w tej formule. Wprowadzone po pandemii przez rząd nowe regulacje, w tym zwiększony dostęp do finansowania publicznego dla TBS/SIM, mają szansę ponownie ożywić tę formę mieszkań na wynajem w najbliższych latach.

Jednym z mniejszych, ale za to bardzo szybko rozwijającym się segmentem rynku, są profesjonalne mieszkania na wynajem. Według naszych szacunków na koniec 2022 r. podmioty z rynku instytucjonalnego (PRS) zarządzały pulą 13,9 tys. lokali. Największy portfel miały zagraniczne funduszy inwestycyjne, które dysponowały 8,4 tys. mieszkaniami. Ich nieruchomości ulokowane były jednak wyłącznie w największych polskich miastach – 3,6 tys. w Warszawie, 2 tys. we Wrocławiu i nieco poniżej 1 tys. w Krakowie. PFR Nieruchomości poprzez swoje fundusze FSMnW i FSMdR ma w zasobie 5,5 tys. mieszkań.

W kolejnych latach profesjonalny rynek najmu powinien się dalej bardzo szybko rozwijać. Według szacunków Dentons i Frank Knight²³ rok 2023 ma być rekordowy pod względem liczby mieszkań na wynajem oddanych do użytkowania przez zagraniczne fundusze inwestycyjne – na rynek ma trafić 6,9 tys. lokali, głównie w Warszawie, Łodzi i Wrocławiu. W sumie do końca obecnej dekady rynek najmu profesjonalnego powinien przekroczyć wielkość 100 tys. lokali.

Obecnie tylko dwa podmioty zaoferowały umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności. Jest to poznański TBS oraz inwestycja w Białej Podlaskiej realizowana przez PFR Nieruchomości w ramach FSMdR. W planach jest rozszerzenie tej oferty również na inne inwestycje z FSMdR.

Spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu było do niedawna praktycznie w zaniku, dlatego brakuje danych do oszacowania wielkości tej formy najmu. Z informacji uzyskiwanych od samych spółdzielni wynika, że jedynie niewielki ułamek z wszystkich 2 mln mieszkań będących własnością spółdzielni mieszkaniowych to mieszkania udostępniane w formie lokalu czynszowego. Ze względu na prywatyzację zasobu spółdzielczego tego typu najemców praktycznie w Polsce nie było. Po niedawnych zmianach przepisów znów pojawiają się takie lokale w ofercie, a liczba najemców może wzrosnąć, zwłaszcza w sytuacji niskiej dostępności finansowej mieszkań własnościowych.

23 Dentons, Knight Frank, 2023, RE:PRS 2023...

Dostępność finansowa poszczególnych form najmu

Porównanie dostępności finansowej poszczególnych form najmu jest zadaniem trudnym, ponieważ różnią się one nie tylko strukturą pobieranych opłat, ale także lokalizacją i standardem. Ze względu na konieczność wnoszenia relatywnie wysokich opłat początkowych, które zmieniają rozkład kosztów i korzyści, bezzasadne jest porównanie opłat miesięcznych za najem w TBS/SIM i spółdzielniach mieszkaniowych ze stawkami rynkowymi. Społeczny filar budownictwa mieszkaniowego odróżnia się przede wszystkim tym, że wynajmujący może otrzymać bezzwrotne granty lub dotacje (nawet do 85% kosztów inwestycji), a także obowiązują dla najemców limity zarobków (np. najemca lokalu komunalnego zazwyczaj nie może zarabiać więcej niż 220% najniższej emerytury).

Z tych samych powodów wprowadzające w błąd będzie zestawienie opłat za mieszkania oferowane przez Fundusz Mieszkań dla Rozwoju w ramach umowy najmu instytucjonalnego z dojściem do własności z czynszem rynkowym za podobne mieszkania w tej samej lokalizacji. Kalkulacja stawki czynszowej przy dojściu do własności odbywa się na podstawie m.in. poniesionych kosztów inwestycji (zakup gruntu, przyłącza, projekt architektoniczny, materiały i generalne wykonawstwo, etc.) oraz aktualnej wartości nieruchomości. Najemca, który zawarł umowę najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, jest obowiązany do zapłaty: 1) czynszu najmu; 2) opłat niezależnych od właściciela; 3) innych opłat, jeżeli są określone w umowie; 4) ceny lokalu mieszkalnego płatnej w comiesięcznych ratach w sposób określony w umowie. Przykładowo, w Białej Podlaskiej, gdzie podano już wartość miesięcznych opłat dla osób korzystających z najmu instytucjonalnego z dojściem do własności, są one o 25% wyższe od średniej stawki czynszu za mieszkanie dla osób niezamierzających stać się właścicielami użytkowanego lokalu.

Dodatkowym problemem badawczym jest zróżnicowanie lokalizacji i standardu oferowanych lokali. Mieszkania oferowane przez zagraniczne fundusze inwestycyjne są zlokalizowane w centrach miastach i zwykle cechują się wysokim standardem wykończenia i obsługi, co czyni je automatycznie droższymi od średniej rynkowej. Z kolei mieszkania w formule TBS/SIM są zlokalizowane w dalszych dzielnicach i mają stosunkowo niższy standard wykończenia. Co więcej, w przypadku tych mieszkań lokatorzy są

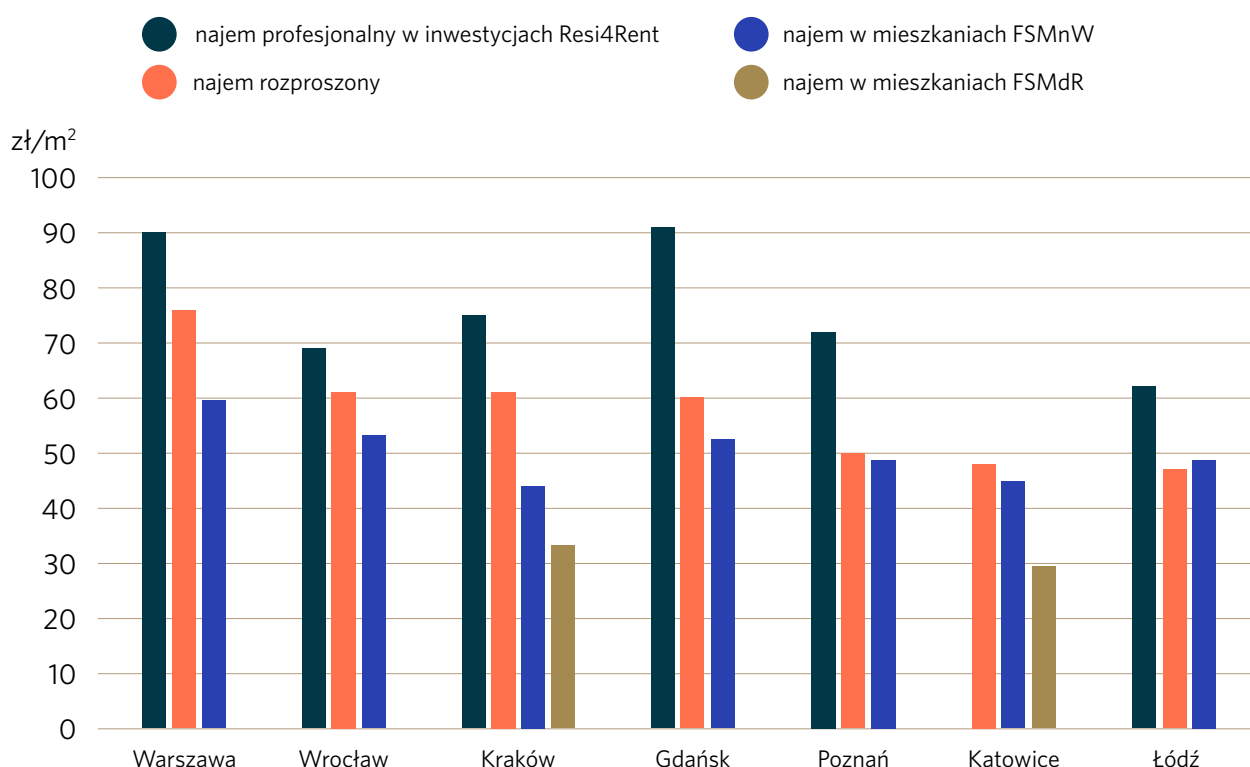
Najdroższe mieszkania na wynajem to te oferowane przez zagraniczne fundusze inwestycyjne.

zobowiązani do ich samodzielnego wykończenia i wyposażenia. Jeszcze trudniej jest porównywać czynsze za mieszkania z FMdR, który buduje większość nieruchomości w lokalizacjach, gdzie rynek najmu jest bardzo słabo rozwinięty, a co za tym idzie – nie ma porównywalnych stawek rynkowych. W niektórych przypadkach, jak mieszkania FMdR w Jarocinie, Kępnie czy Oławie, czynsz za lokal ustalany jest przez gminę na zasadach

nierynkowych (tj. gmina subsydiuje swoich najemców).

Z powyższych względów ograniczyliśmy analizę do porównania stawek wyłącznie w najmie rozproszonym i profesjonalnym (z podziałem na fundusze zagraniczne oraz krajowe publiczne, tj. FSMdR i FSMnW) w największych polskich miastach w maju 2023 r. Zestawienie potwierdza sformułowane powyżej przypuszczenia, że najdroższe są mieszkania oferowane przez zagraniczne fundusze inwestycyjne²⁴. Proponowane przez nich stawki są średnio o 30% wyższe od stawek ofertowych dostępnych na rynku najmu rozproszonego²⁵. Z kolei mieszkania wynajmowane przez FSMnW²⁶ są nieznacznie tańsze od tych dostępnych od osób prywatnych – czynsz w ich przypadku jest o 12% niższy niż średnio na rynku. Największe różnice występują w Krakowie (28%) i Warszawie (22%).

WYKRES 6 • PORÓWNANIE CZYNSZÓW NAJMU W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH



Źródło: Otodom, Resi4Rent, PFR Nieruchomości.

²⁴ Jako punkt odniesienia przyjęliśmy minimalne stawki ofertowe z czerwca 2023 r. za mieszkanie typu Comfort przez Resi4Rent – zagraniczny fundusz inwestycyjny dysponujący największą liczbą mieszkań w Polsce. Założyliśmy, że tego typu mieszkanie ma w każdej lokalizacji 41 m².

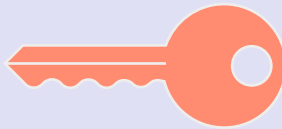
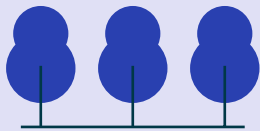
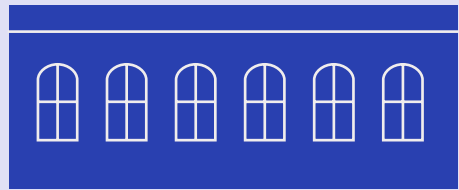
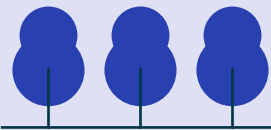
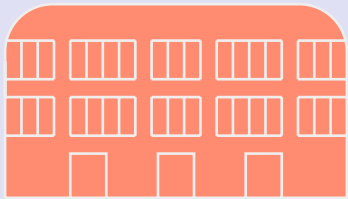
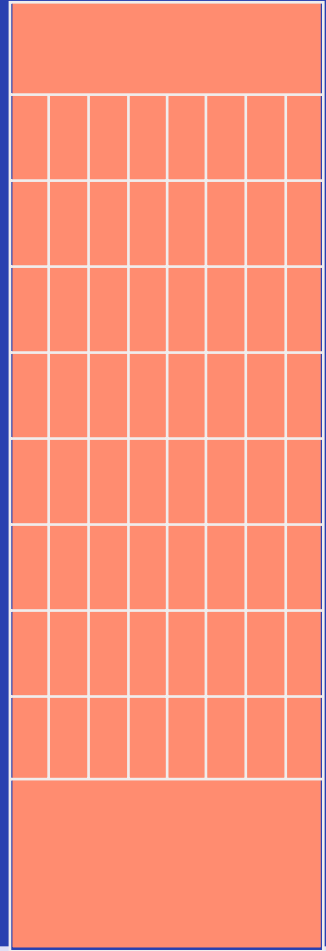
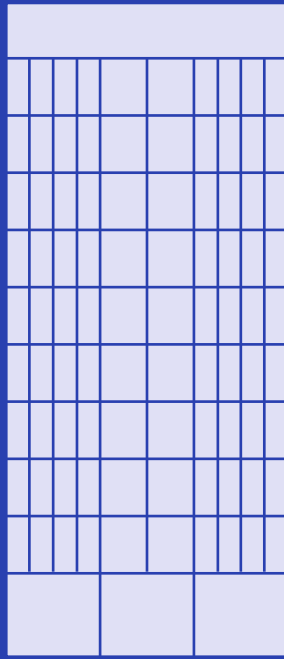
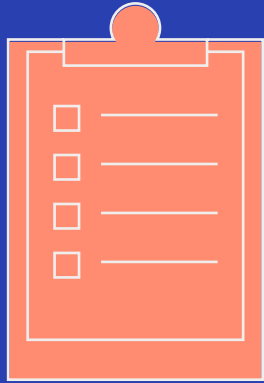
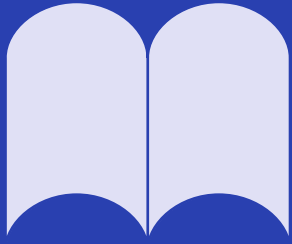
²⁵ Dane pobrane z <https://expander.pl/raport-expandera-i-rentier-io-najem-mieszkan-maj-2023/> [dostęp: 7.06.2023].

²⁶ Dane otrzymane od PFR Nieruchomości.

Z kolei w Łodzi stawki rynkowe i te z FSMnW są praktycznie identyczne. Jeszcze niższe są natomiast czynsze pobierane za użytkowanie mieszkań z FSMdR²⁷ – w Katowicach i Krakowie, czyli jedynych dwóch dużych miastach, gdzie FSMdR oferuje lokale na wynajem, opłaty za najem są o odpowiednio 39 i 46% niższe.

Stawki czynszu są niższe, jeżeli najemca korzysta z jednej z dostępnych form wsparcia publicznego. Najniższe są stawki czynszu w najmie socjalnym, które kształtują się w największych miastach między 2 a 5 zł za m² lokalu. Nieco wyższe, ale wciąż dużo niższe od rynkowych są stawki czynszu za najem lokali komunalnych, które w zależności od miasta i sposobu wyliczania ulg przez dany urząd, kształtują się między 5 a 15 zł za m² lokalu. Bardzo korzystne są również opłaty za najem z dofinansowaniem Mieszkanie na Start. Miesięczna kwota dopłaty w przeliczeniu na m² kształtuje się między 5 a 10 zł. A to oznacza, że ceny najmu mieszkań z dopłatą zaczynają się na poziomie górnych stawek opłat za lokale komunalne (12,66 zł za m² w Białej Podlaskiej i 16,24 zł w Gdyni).

²⁷ Dane otrzymane od PFR Nieruchomości.



Podsumowanie

Podsumowując, obecnie na rynku funkcjonują formy najmu dopasowane do różnorodnych grup najemców. Osoby o najniższych dochodach są uprawnione do uzyskiwania mieszkań w najmie socjalnym i komunalnym. Osoby z nieco lepszą sytuacją finansową mogą skorzystać z oferty TBS/SIM, jeżeli przez długi czas planują użytkować tę samą nieruchomość, oraz z najmu z Funduszu Mieszkań dla Rozwoju z dopłatą Mieszkanie na Start, jeżeli nie mają sprecyzowanych planów życiowych. Z kolei dla osób o wyższych dochodach, potrzebujących największej mobilności i niechcących martwić się urządzeniem i utrzymaniem użytkowanych mieszkań, najlepszą ofertę mają zagraniczne fundusze inwestycyjne.

Podstawowym problemem polskiego rynku najmu jest bardzo niska fizyczna dostępność wszystkich opisanych powyżej form. Świadczą o tym długoletnie kolejki po mieszkania w najmie komunalnym, listy rezerwowe na mieszkania budowane przez FSMdR czy bardzo niska liczba ofert najmu w miejscowościach poniżej 100 tys. mieszkańców. Najpowszechniej dostępny jest najem rozproszony, ale ze względu na niski stopień profesjonalizacji i brak możliwości korzystania ze wsparcia publicznego jest on słabo dostosowany do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych różnych grup społecznych. Z jednej strony nie zapewnia wystarczającego poziomu bezpieczeństwa i stabilności najemcom o wyższych dochodach, z drugiej – jest zbyt drogi, aby móc pełnić także funkcje socjalne i zaspokajać potrzeby osób biedniejszych, których nie stać na zakup mieszkania własnościowego. W rezultacie podstawowym priorytetem polityki mieszkaniowej na najbliższe lata powinno być równoczesne rozwijanie wszystkich powyższych form najmu.

