



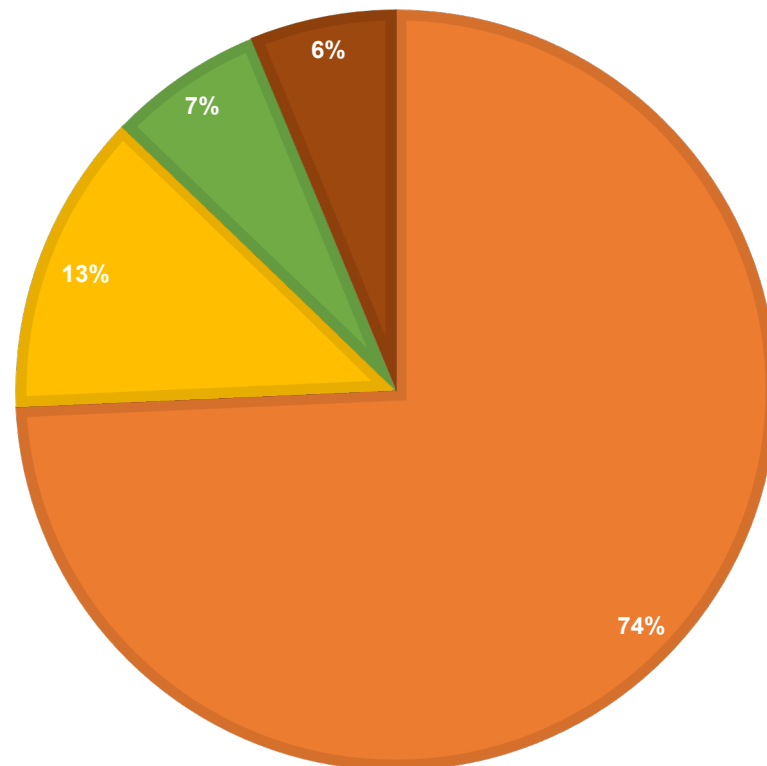
UNIVERSITY
OF WARSAW

Instytucjonalizacja sektora najmu prywatnego (PRS) w Polsce: wyzwania i zagrożenia

Barbara Audycka

STRUKTURA WŁASNOŚCI ZAMIESZKIWANYCH MIESZKAŃ W POLSCE W ROKU 2022

■ własne mieszkanie nieobciążone kredytem ■ własne mieszkanie obciążone kredytem ■ najem w zasobie publicznym ■ najem w zasobie prywatnym



UNIwersytet
WARSAWski



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych



Metoda na psa, dywan albo sztukę. Tak właściciele mieszkań kombinują, żeby nie płać kaucji

MIESZKASZ WARSZAWO 21.03.2024, 06:00



..., kredyt, pieniądze (Kamil Zajackowski / Shutterstock)



Przypalają sofę, robią dziury w drzwiach. Po patologatorach remonty kosztują fortunę

"Patonajem" we Wrocławiu. 25 pokoi w jednym mieszkaniu. Inspektor: Sprawa w pełni legalna

Nie płacą, dewastują mieszkanie, nie chcą się wyprowadzić. Nieprędko doczekamy się przepisów chroniących właścicieli mieszkań

UNIwersytet
Warszawski

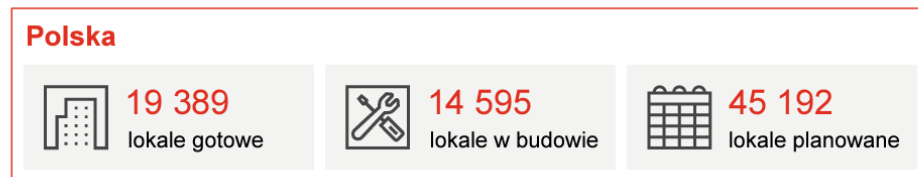


Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

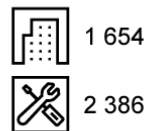
Inwestycje PRS w dużych polskich miastach

Liczba mieszkań wynajmowanych przez inwestorów instytucjonalnych oraz liczba mieszkań w budowie.

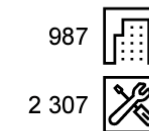
[PwC 2024](#)



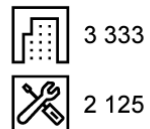
Poznań



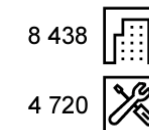
Trójmiasto



Wrocław



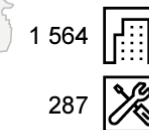
Warszawa



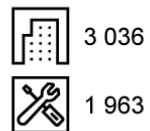
Katowice



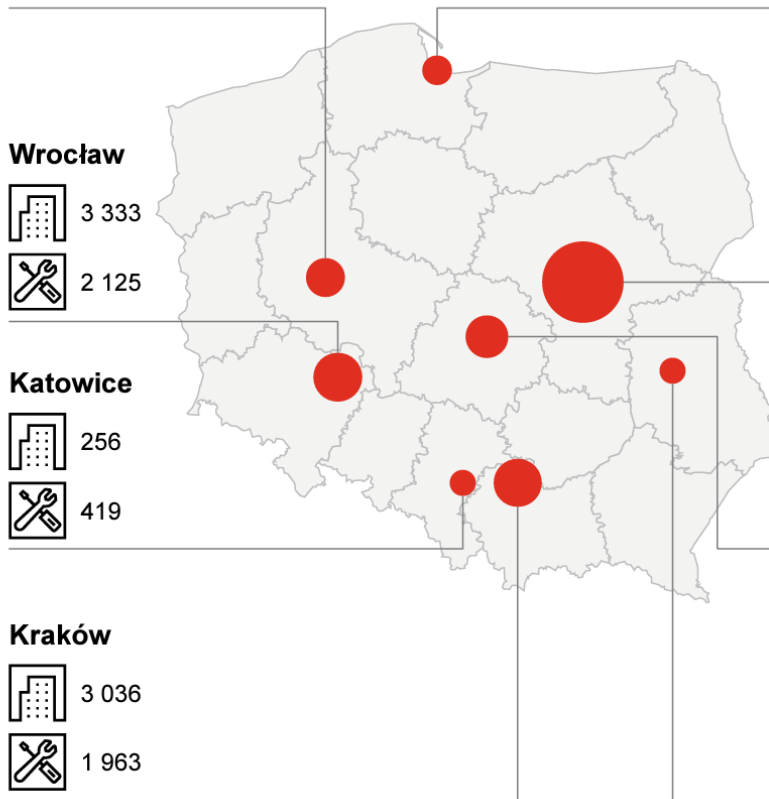
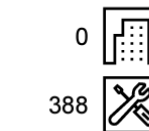
Łódź



Kraków



Lublin



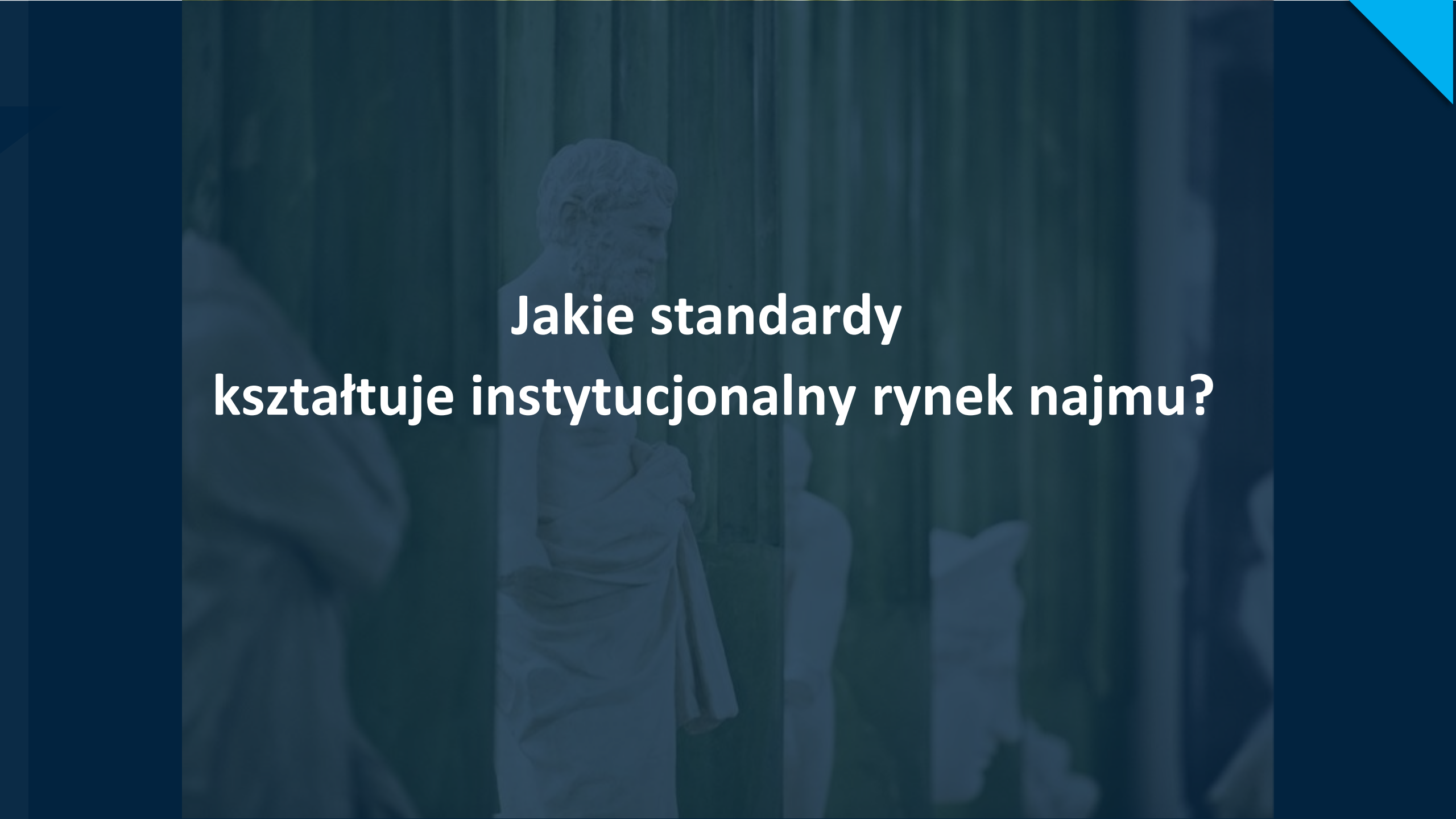
UNIWERSYTET
WARSZAWSKI

Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych



Instytucjonalizacja sektora najmu prywatnego (PRS) w Polsce: wyzwania i zagrożenia

- I. Jakie standardy kształtuje instytucjonalny rynek najmu?
- II. Czy prywatne mieszkalnictwo socjalne/dostępne działa?
- III. Dlaczego REITy nie są rozwiązaniem kryzysu mieszkaniowego?



**Jakie standardy
kształtuje instytucjonalny rynek najmu?**

Fot. Vantage Rent

Instytucjonalne inwestycje PRS są oparte na modelu *build-to-rent*

...dlatego budynki i mieszkania są nowe, o współczesnym rozkładzie i wyposażeniu



FOT. R4R



UNIWERSYTET
WARSZAWSKI



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

Profesjonalizacja zarządzania mieszkaniem

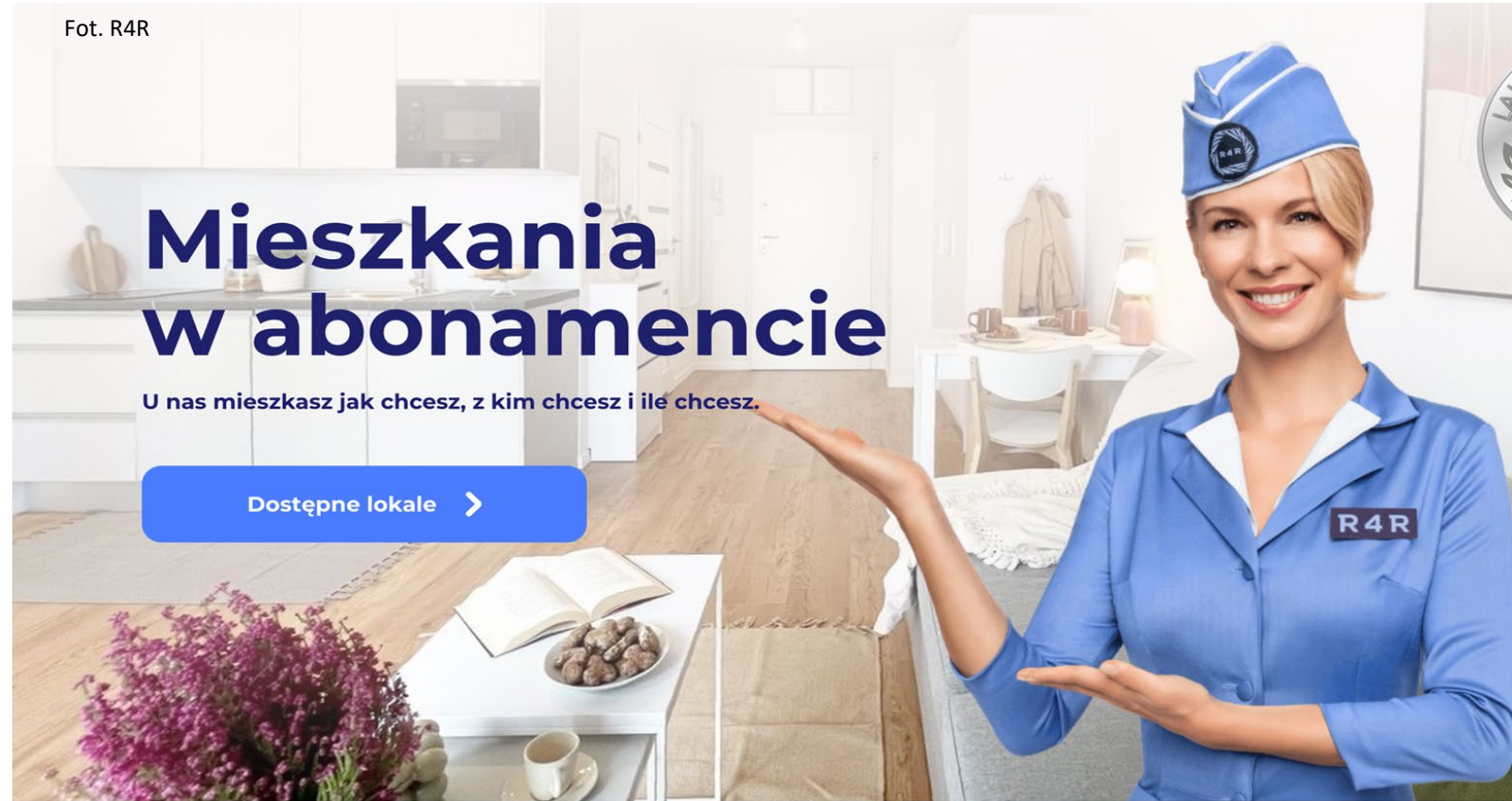
- dbałość o części wspólne
- usługi serwisowe związane ze utrzymaniem mieszkania (prace wykraczające poza obowiązki właściciela z ustawy o ochronie praw lokatorów)
- digitalizacja zarządzania lokalem i płatnościami
- budowanie lokalnej społeczności (?)

Fot. R4R

Mieszkania w abonamencie

U nas mieszkasz jak chcesz, z kim chcesz i ile chcesz.

Dostępne lokale >

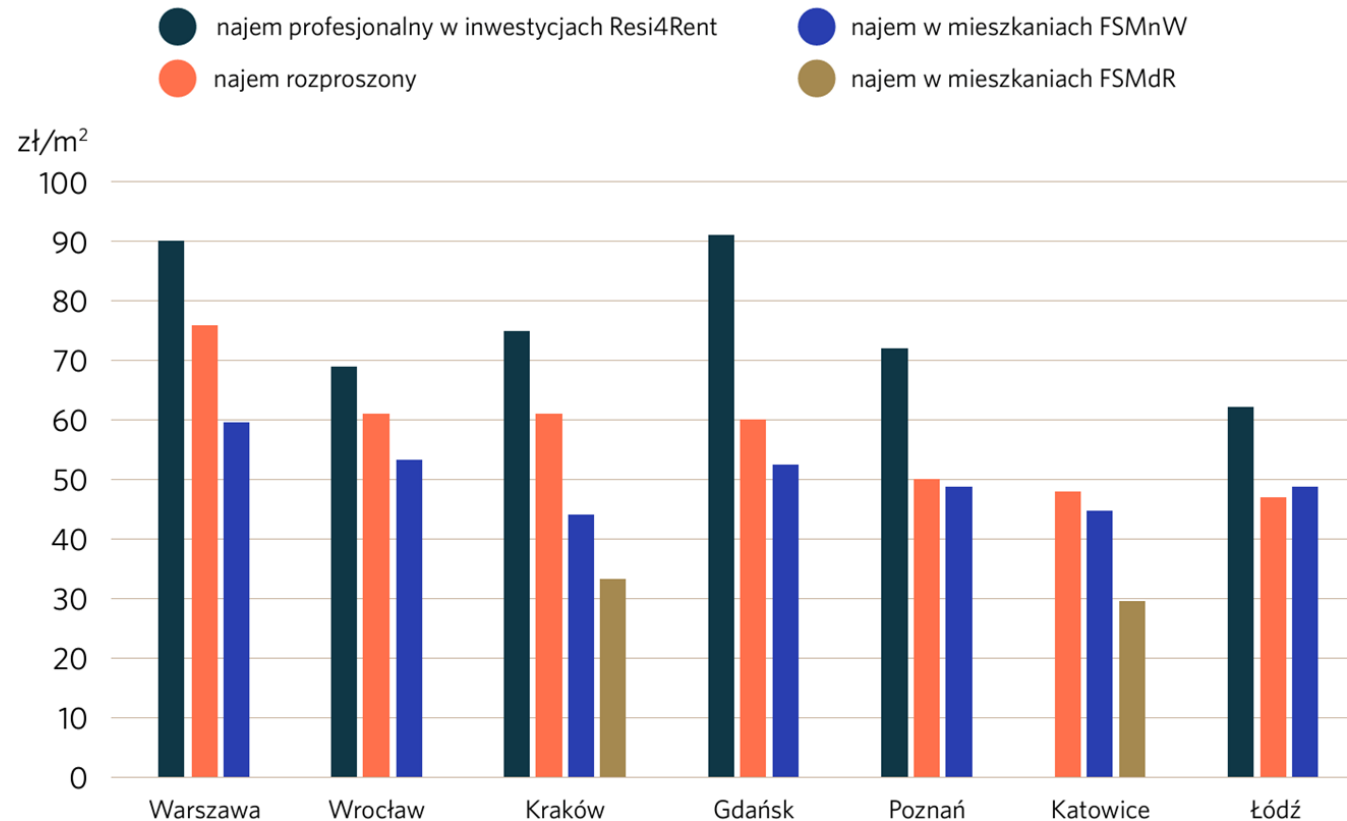
An advertisement for R4R's 'Mieszkania w abonamencie' (Apartments in subscription) service. The background is a bright, modern apartment interior with a kitchen, dining table, and living area. In the foreground, a woman in a blue uniform and cap, smiling, stands with her hands held out in a welcoming gesture. She has an 'R4R' name tag. The text 'Mieszkania w abonamencie' is prominently displayed in the center, with the tagline 'U nas mieszkasz jak chcesz, z kim chcesz i ile chcesz.' below it. A blue button with the text 'Dostępne lokale >' is also visible.

UNIWERSYTET
WARSZAWSKI



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

Mieszkania w inwestorów instytucjonalnych są droższe



PFRN, Polityka Insight, 2024. Dekada polskiego rynku najmu.



UNIWERSYTET
WARSZAWSKI



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

Instytucjonalny rynek PRS nie zapewnia bezpieczeństwa najmu

Kontrakty stosowane przez inwestorów instytucjonalnych to:

- najem zwykły terminowy na okres 12 miesięcy lub krótszy
- najem instytucjonalny na okres dłuższy niż 12 miesięcy
- pobyt w lokalu o funkcji hotelowej



UNIwersytet
Warszawski



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

18 %

inwestycji PRS jest lokalizowanych na działkach o funkcji usługowej i ma status obiektów hotelowych

i zgodnie z opiniami ekspertów odsetek ten ma się zwiększać

[CRIDO i Savills 2022](#)



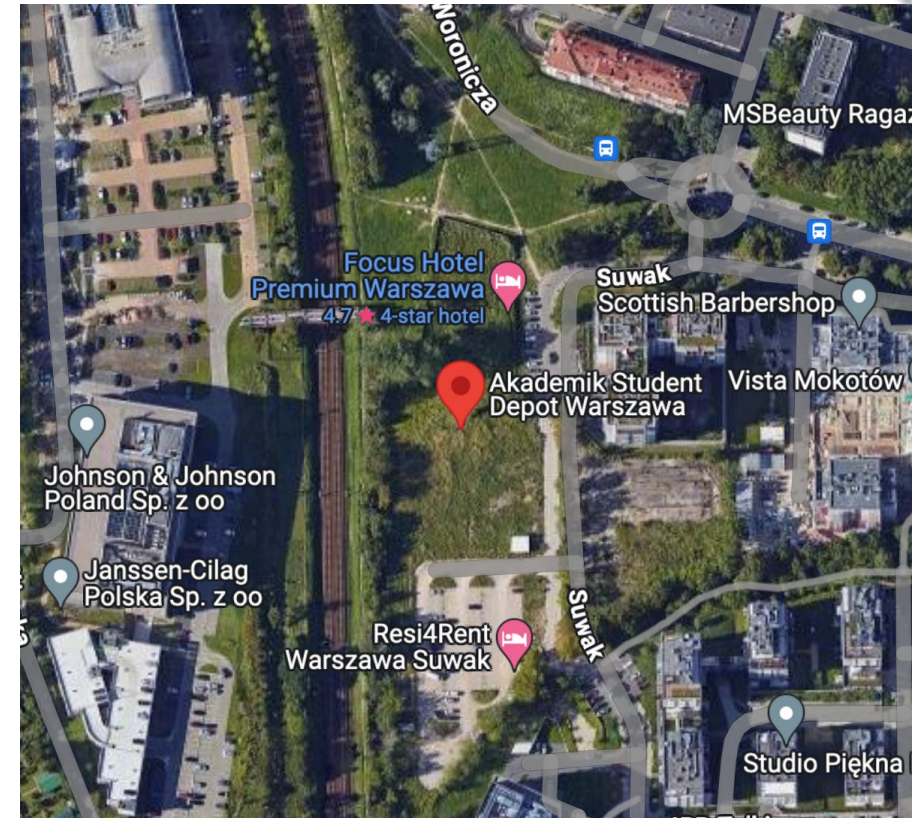
UNIwersytet
WARSAWski

Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych



Budowanie obiektów quasi-hotelowych na działkach o funkcji usługowej oznacza:

- substandard lokalizacyjny
- nieprzestrzeganie minimalnych standardów metrażu i oświetlenia dla lokali mieszkalnych
- krótkie terminy umów (maksymalnie 12 miesięcy)
- brak ustawowej ochrony najemcy przed eksmisją



UNIwersytet
WARSZAWSKI



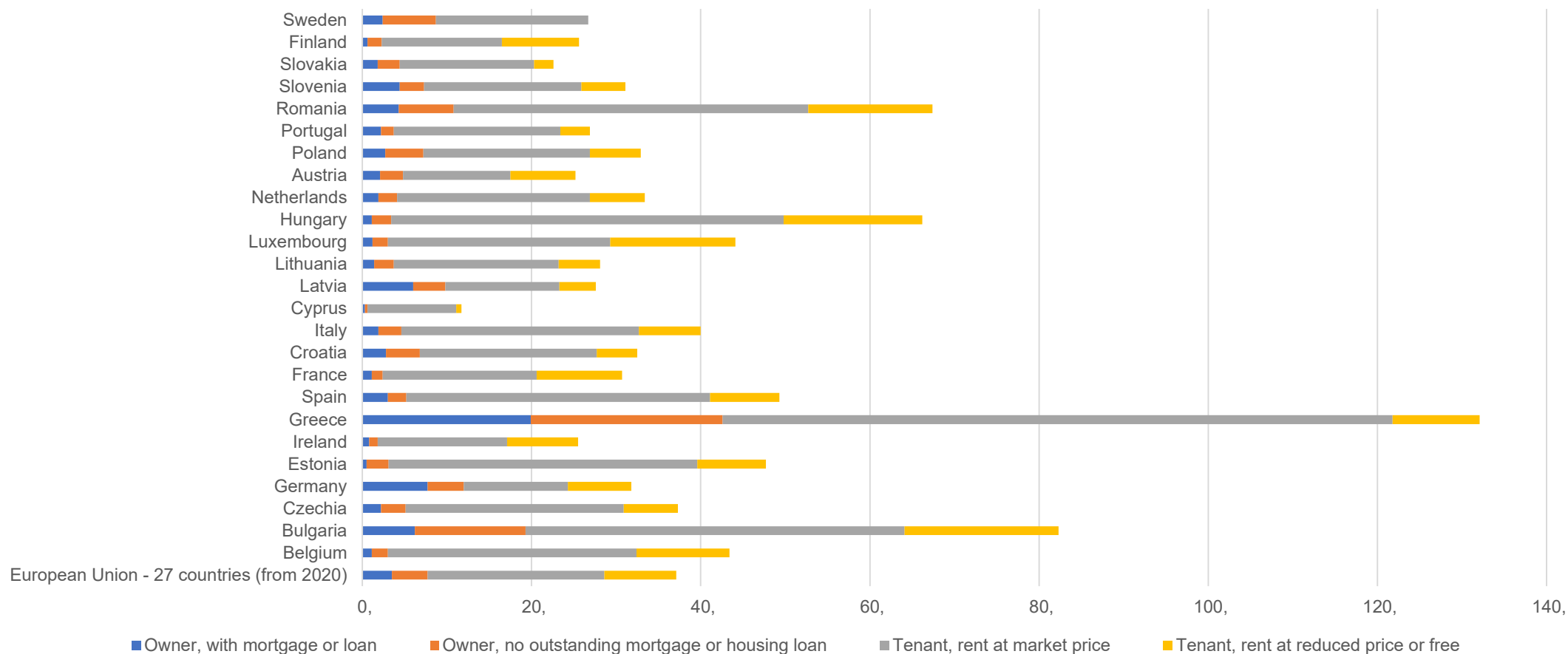
Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

W przypadku opóźnienia w płatności przekraczającego 5 dni, Korzystający zostanie poinformowany za pośrednictwem wiadomości SMS lub poczty e-mail o zaległej płatności. Jeżeli zaległa płatność nie zostanie uregulowana najpóźniej w 8. dniu zaistniałego opóźnienia, wówczas Właściciel podejmie, w różnych porach dnia, co najmniej trzy próby kontaktu telefonicznego z Korzystającym, pod numerem wskazanym w pkt. 4 Części I: Szczegółowe Warunki Umowy. Jeśli Korzystający nie będzie odbierał telefonu przez kolejne 2 dni, wówczas Właściciel podejmie próbę kontaktu z posiadaczem numeru ICE, o którym mowa w pkt. 15 Części I: Szczegółowe Warunki Umowy, przy czym Korzystający zobowiązuje się do przekazania posiadaczowi numeru ICE polityki prywatności Właściciela, która stanowi Załącznik nr 7 do Umowy. Jeśli próby kontaktu z posiadaczem numeru ICE okażą się bezskuteczne, wówczas Właściciel będzie uprawniony do naklejenia na drzwi Lokalu plomby oraz do dokonania odczytu z systemów kontroli dostępu do Budynku, co pozwoli ustalić aktywność w Lokalu. W przypadku braku aktywności w Lokalu przez 10 kolejnych dni, wówczas Właściciel zawiadomi odpowiednie służby, a Korzystający wyraża niniejszym zgodę na otwarcie Lokalu przez Właściciela w asyście tych służb.

(wzór umowy obowiązującej w lokalach quasi-hotelowych)

W przypadku, w którym państwo nie zaspokaja potrzeb mieszkaniowych mniej zamożnych mieszkanek i mieszkańców, prywatny rynek najmu, również ten instytucjonalny, staje się jedynym rozwiązaniem.

Housing costs overburden by tenure status (Eurostat2020)

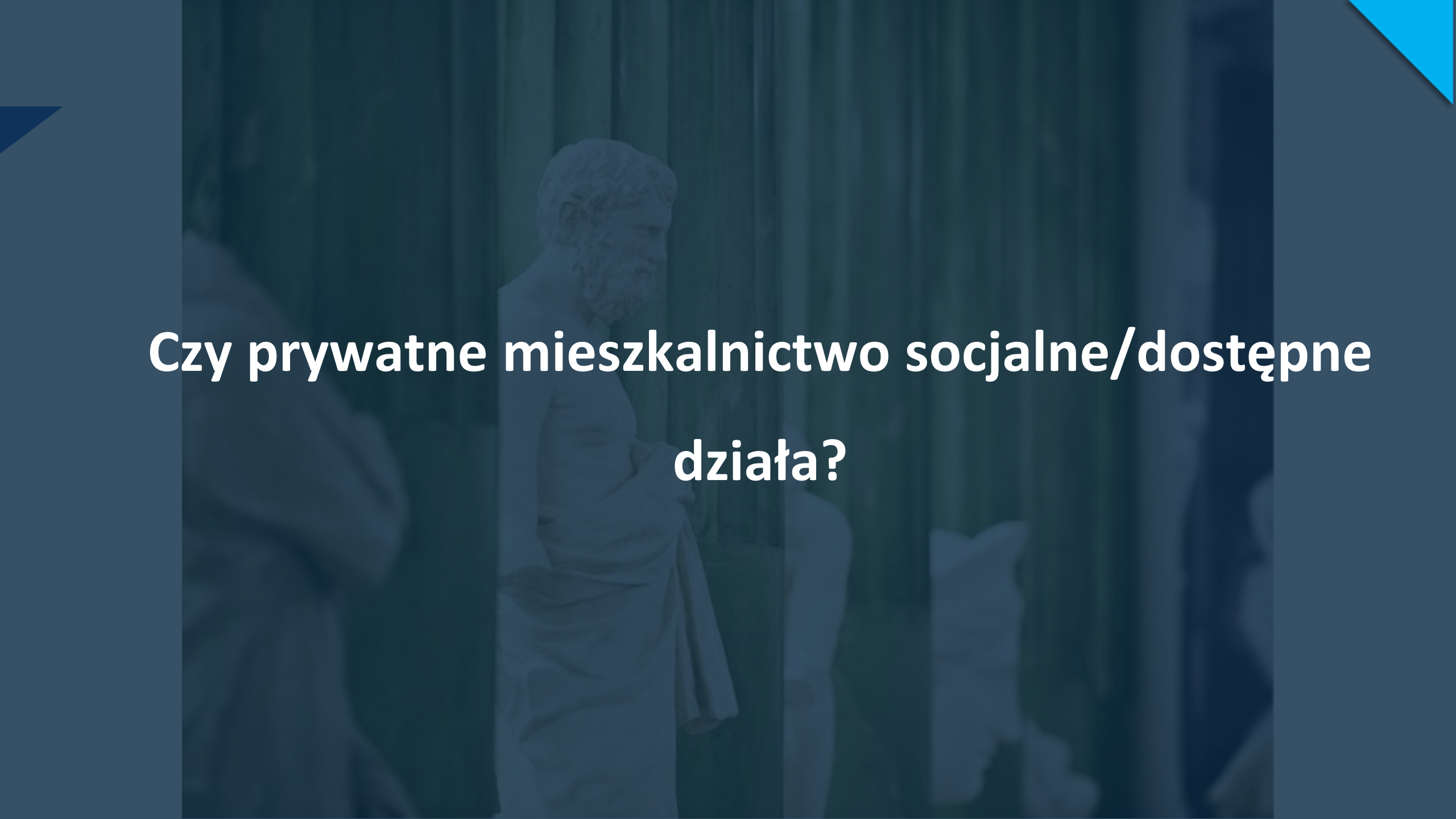


No, I have to just live in the living room. There's just some bench which can be a bed somehow. But it's quite good. (...) Yeah, you have to work a lot, you know, studying, paying rents. And so you have to manage somehow to pay it. So, you know, it's not cheap. It's not like living in the dormitory, right? [Did you have any problems with, like, paying on time?] No. Then no. Because, you know, if you don't pay on time, they just add some amount of money.

najemca w zasobie Heimstaden, wywiad lipiec 2024

[A na jak długo jest Państwa umowa najmu?] Jest na pół roku, bo teraz nie mamy takiej możliwości, żeby, to znaczy zarobki nasze się nie wystarczają na to, żeby co miesiąc płacić, więc zapłaciliśmy z góry i na pół roku jest wynajem. (...) Jest po prostu taka opcja, żeby zapłacić z góry i na pół roku jest umowa. (...) Wolelibyśmy dłuższą, bo to też jest takie zabezpieczenie, że wtedy na czas umowy nie ma podwyżki, czynszu, ale w tym momencie nie mamy takiej możliwości, już drugi raz przedłużyliśmy.

najemczyni w zasobie Funduszu Mieszkań na Wynajem, wywiad wrzesień 2024



**Czy prywatne mieszkalnictwo socjalne/dostępne
działa?**

Figure 7-4 Rankings of sectors' investment prospects over selected years

Source: *Emerging Trends Europe survey 2023*

2004	2008	2010	2016	2020	2023
1. Shopping Centres	1. City Centre Shopping Centres	1. City Centre Offices	1. Retirement/Assisted Living	1. Retirement/Assisted Living	1. New Energy Infrastructure
2. Residential	2. Central City Offices	2. Apartment Residential (Rented)	2.= Flexible/Serviced Offices & Co-working	2. Logistics Facilities	2. Life Sciences
3.= High Street Shops	3. Hotels	3. High Street Shops	2.= Healthcare	3. Co-living	3. Data Centres
3.= Industrial/Warehouse	4. Shopping Centre	4. City Centre Shopping Centres	4. High Street Shops	4. Student Housing	4. Self-Storage Facilities
5. Retail Parks	5.= High Street Shops	5. Shopping Centres	5. Logistics Facilities	5. Healthcare	5. Retirement/Assisted Living
6. Central City Offices	5.= Industrial/Warehouse	6. Retail	6. Private Rented Residential	6. Self-Storage facilities	6. Healthcare
7. Manufacturing	7.= Retail Parks	7. Mixed Used Property	7. Student Housing	7. Private Rented Residential	7.= Logistics Facilities
8. Suburban Offices	7.= Housebuilding for Sale	8. Retail Parks	8. Hotels	8. Data Centres	7.= Affordable Housing
	9. Suburban Offices	9. Residential	9. City Centre Shopping Centres	9. Affordable Housing	7.= Social Housing
	10. Manufacturing	10. Office	10. Housebuilding for Sale	10. Flexible/Serviced Offices & Co-working	10. Private Rented Residential
		11. Industrial/Warehouse	11. Serviced Apartments	11. Serviced Apartments	11. Student Housing
		12. Hotels	12. Data Centres	12.= Hotels	12. Leisure Hotels
		13. Manufacturing	13. Central City Offices	12.= Industrial/Warehouse	13. Co-living
		14. Suburban Offices	14. Self-Storage Facilities	14. Science Parks	14. Industrial/Warehouse
			15. Industrial/Warehouse	15.= Housebuilding for Sale	15. Serviced Apartments
			16. Parking	15.= Central City Offices	16. Flexible/Serviced Offices and Co-working
			17. Social Housing	17. Social Housing	17. Leisure
			18. Suburban Office	18. Leisure	18. Housebuilding for Sale
			19. Business Parks	19. Parking	19. Central City Offices
				20. Business Parks	20. Retail Parks
				21. Suburban Offices	21. Parking
				22. High Street Shops	22. Business Hotels
				23. Retail Parks	23. Business Parks
				24. City Centre Shopping Centres	24. High Street Shops
				25. Out of Town Shopping Centres/Retail Destinations	25. City Centre Shopping Centres
					26. Out of Town Shopping Centres/Retail

Emerging Trends Europe has analysed a burgeoning number of sectors over the past two decades, from just eight in 2004 to 27 in 2023. This is driven by increased diversity in housing and growing investor interest in alternative assets, which have been the top-ranking sectors over the past five years.

Od roku 2016 dostrzegamy wzrost zainteresowania funduszy inwestycyjnych mieszkalnictwem dostępnym i socjalnym.

[PwC 2023. *Emerging trends in real estate.*](#)



UNIWERSYTET
WARSZAWSKI



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

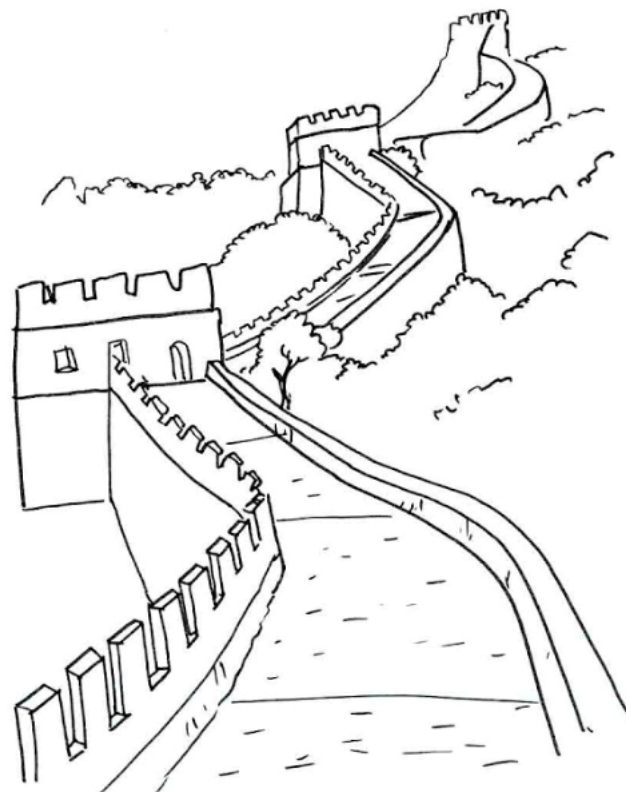
Polska: “chiński mur” między najmem publicznym a prywatnym

Sektor publiczny

nie dysponuje atrakcyjnymi nieruchomościami mieszkalnymi, które mógłby sprzedać/wynająć

nie stworzył systemu finansowego wsparcia prywatnego sektora mieszkań dostępnych/socjalnych (za wyjątkiem Społecznych Agencji Najmu)

próby zaangażowania prywatnego kapitału w inwestycje państwowe (Mieszkanie Plus) zakończyły się niepowodzeniem



Sektor prywatny

dominują inwestycje *build-to-rent*, które nie są typowe dla sektora dostępnego/socjalnego

utrzymujący się duży popyt na mieszkania “premium” i brak zachęt od państwa nie stwarza zachęt do inwestowania w mieszkania o niskim czynszu



UNIWERSYTET
WARSZAWSKI

Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych



Szwecja: konsekwencje prywatyzacji zasobu socjalnego



1965-1974 program Miliona Mieszkań

1980- prywatyzacja zasobu wybudowanego w programie Miliona Mieszkań

2011 wejście w życie zasady *allbolagen* oznaczającej rezygnację ze stawek socjalnych w mieszkalnictwie na wynajem

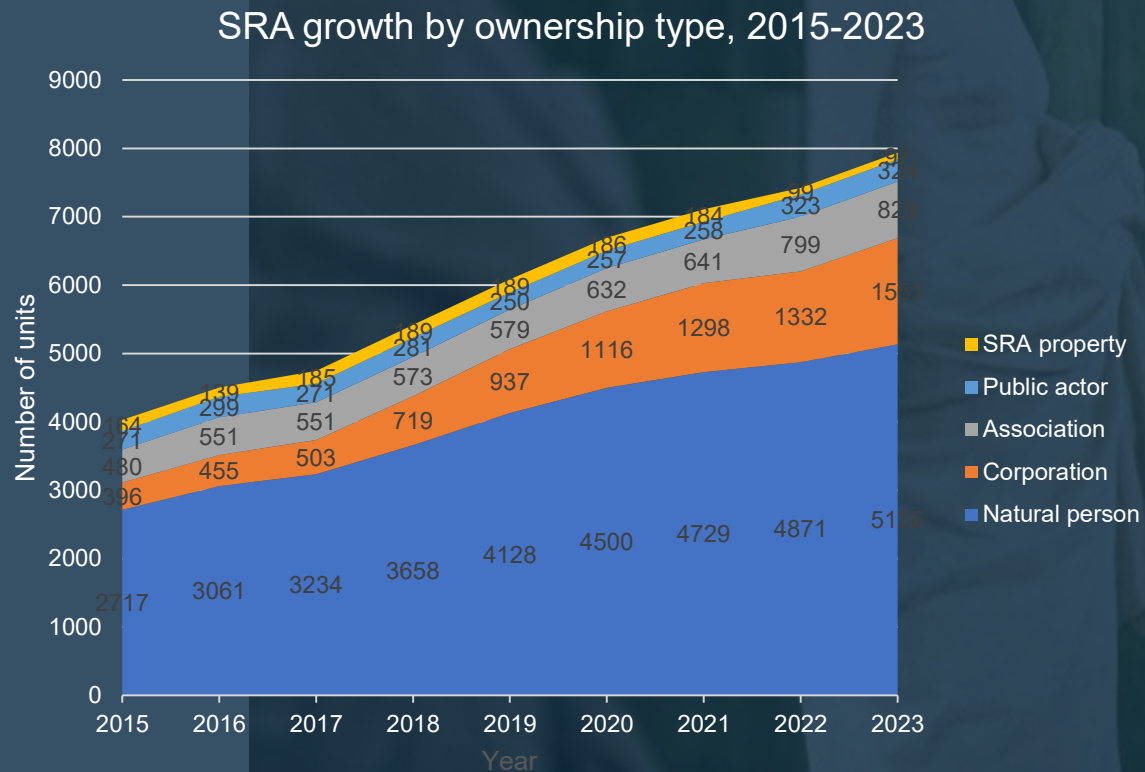
2011 dalsza prywatyzacja, tym razem na rzecz inwestorów instytucjonalnych

2024 negocjacje zbiorowe w Malmo zakończone 5% podwyżką czynszu i zapowiedzią “powrotu do negocjacji”

[Housing policy under the conditions of financialisation](#)

Belgia: utowarowienie Społecznych Agencji Najmu

Społeczna Agencja Najmu (obecna również w polskim systemie prawnym) opiera się na pośrednictwie organizacji społecznej między właścicielem mieszkania a niezamożnymi najemcami; pośrednik gwarantuje regularne wpłaty czynszu i dbałość o mieszkanie, w zamian za niższy czynsz lub akceptację bardziej “ryzykownego” lokatora

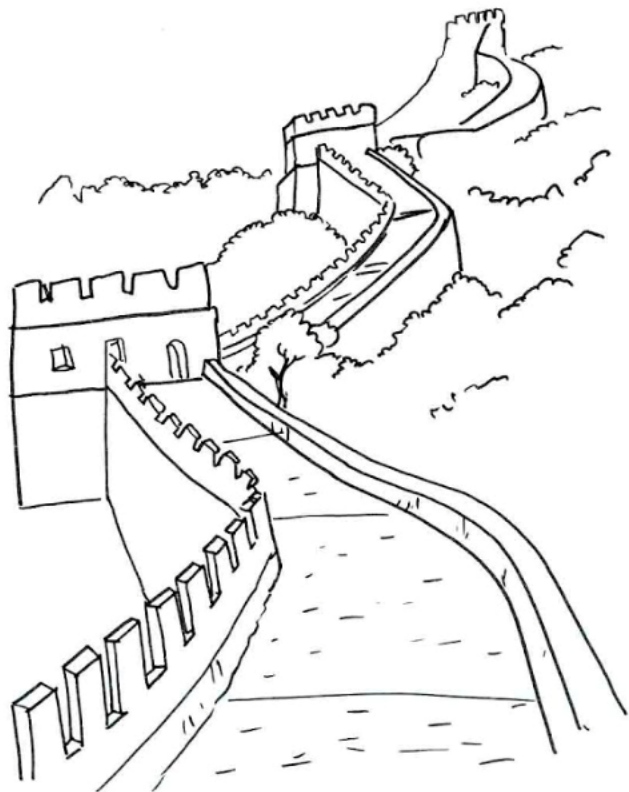


Inwestorzy instytucjonalni występują w tworzeniu zasobu Społecznych Agencji Najmu w dwóch rolach:

- deweloperów build-to-rent z uwagi na ulgi remontowe
- łatwiejsze uzyskiwanie pozwoleń na budowę
- zwolnienie z podatków właścicieli

Jeśli nie będzie żadnych nowych korzyści fiskalnych, nie będziemy już inwestować w nowo wybudowane Społeczne Agencje Najmu (wywiad Inclusio. Oxenaar, Aalbers, w publikacji).

Co się stanie jeśli przekroczymy mur?



Niemcy

dystrybucja dodatków mieszkaniowych do prywatnych zarządców skutkuje inwestycjami "pasożytniczymi" w miastach niemieckich [Bernt, Colini, Forst 2017](#)

Wielka Brytania

organizacje odpowiedzialne za mieszkalnictwo społeczne muszą opierać się o prywatny kapitał inwestycyjny (*social bonds*), w rezultacie podnoszą czynsze i kierują swoją ofertę do zamożniejszych mieszkańców

<http://journals.sagepub.com/doi/10.1177/09697764211069837>

Holandia

operator mieszkań socjalnych bankrutuje w wyniku inwestycji w instrumenty pochodne [Aalbers, Van Loon, Fernandez 2017](#)

Wiedeń

prywatne fundusze i banki wykupują udziały w budynkach w celu zabezpieczenia aktywów i z myślą o deregulacji sektora [Kadi and Banabak, w publikacji](#)

Więcej o finansjalizacji sektora mieszkań na wynajem:
[Housing policy under the conditions of financialisation](#)



UNIwersytet
WARSAWski



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych

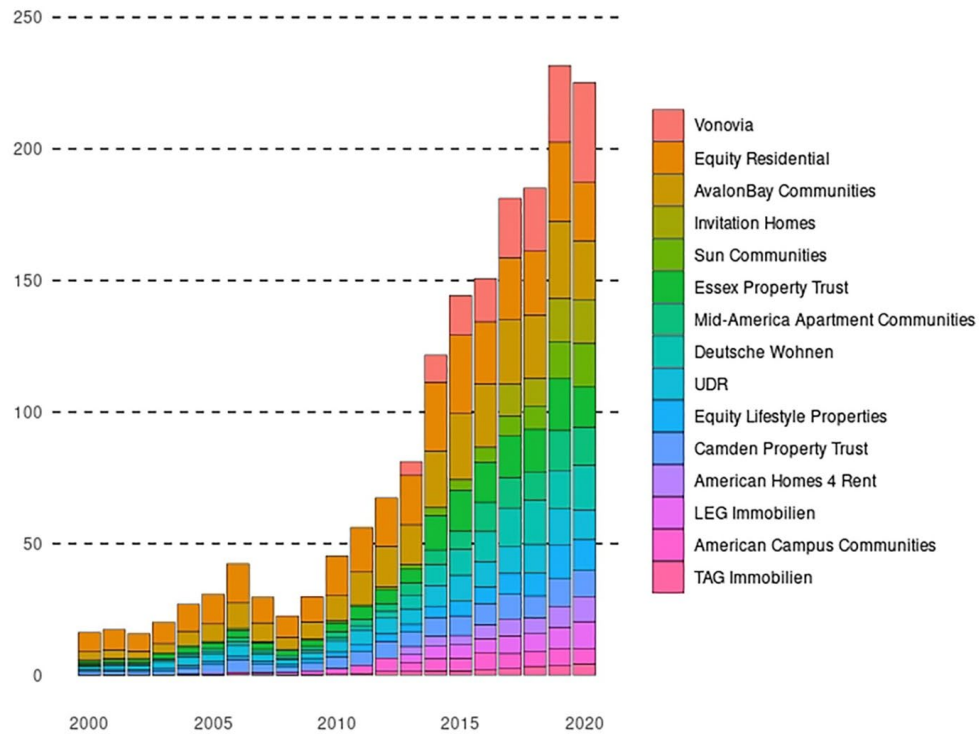


Dlaczego REITy nie są rozwiązaniem kryzysu mieszkaniowego?

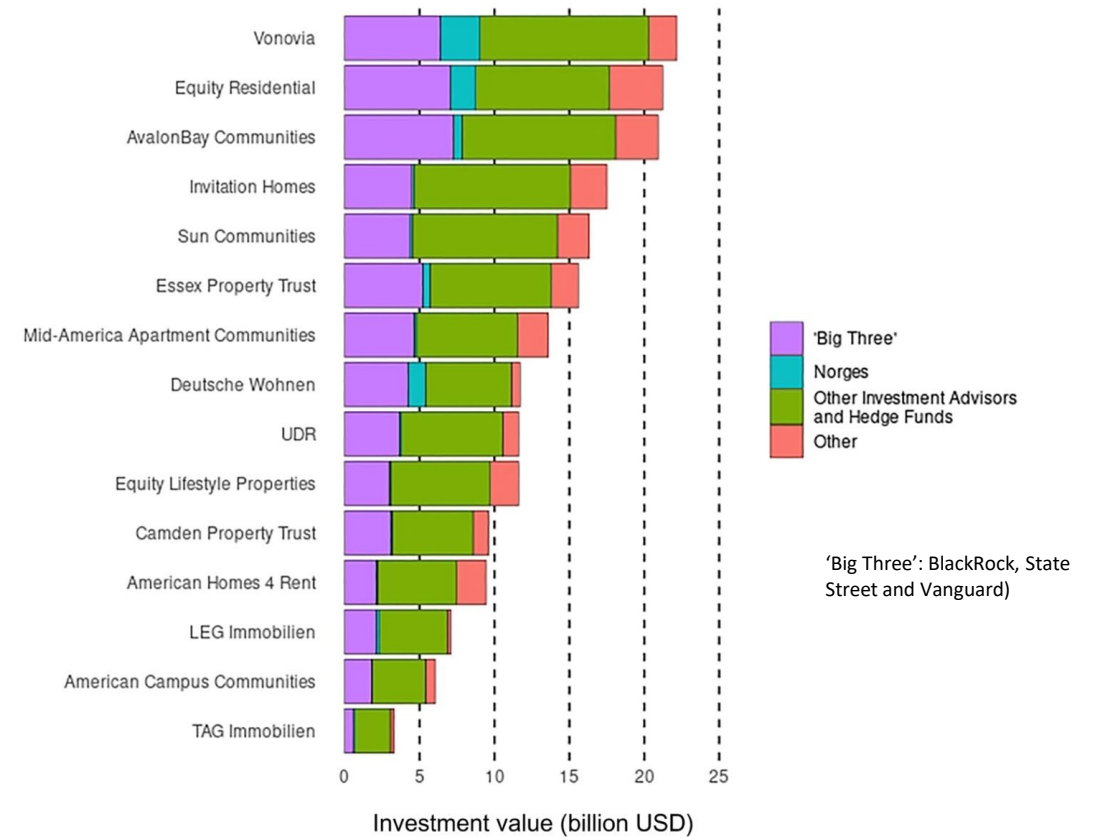
Real Estate Investment Trust (REIT)

- instrument gospodarczy stosowany w polityce mieszkaniowej
- fundusz/spółka inwestująca w nieruchomości w oparciu o środki udziałowców
- działanie w formie REIT wiąże się z ulgami podatkowymi
- są podmiotem rynkowym, a więc działają procyklicznie
- nie muszą być notowane na giełdzie; mogą być nietransparentną spółką typu *private equity*
- wbrew retoryce, nie inwestują wyłącznie “narodowego kapitału”
- są produktem inwestycyjnym o krótkoterminowej perspektywie działania i nastawionym na wypłatę dywidend

Wzrost kapitalizacji spółek typu R-REIT w Niemczech i USA



Struktura udziałów w spółkach typu R-REIT w Niemczech i USA



Spółki Inwestujące w Najem Nieruchomości (SINN)

- projekt nie zakłada ani minimalnej liczby akcjonariuszy, ani maksymalnych udziałów
- wymagana wyłącznie siedziba i zarząd na terenie Polski
- dywidenda dla akcjonariuszy ma wynosić 90% przychodów pomniejszonych o koszty
- nominalna stopa opodatkowania 10%; opodatkowanie jednorazowe przy wypłacie dywidend

Dziękuję za uwagę!

Barbara Audycka
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych
Uniwersytet Warszawski

b.audycka@uw.edu.pl

Analiza jest częścią projektu ***Housing Financialization in European Cities: Case Studies of Brussels and Warsaw*** sfinansowanego w ramach grantu Central Europe Leuven Strategic Alliance (CELSA) 22/011



UNIwersytet
WARSAWski



Wydział Stosowanych Nauk Społecznych i Resocjalizacji
Instytut Stosowanych Nauk Społecznych