

Udowodniono, że rozwinięty rynek długoterminowego najmu mieszkań (LTR – long-term rental) może stabilizować rynek nieruchomości mieszkaniowych i jest korzystny dla całej gospodarki. Jednak polski rynek najmu należy do najslabiej rozwiniętych w Unii Europejskiej. Tuż przed pandemią COVID-19, w 2019 r., tylko 4,2% wszystkich gospodarstw domowych zamieszkiwało mieszkania wynajmowane na warunkach rynkowych, w porównaniu do 22,2% w całej UE. Choć w skali całego kraju proces odchodzenia od posiadania mieszkania na rzecz najmu postępuje powoli, to w latach 2011-2019 w największych polskich miastach odsetek mieszkań wynajmowanych znacznie wzrósł. Z drugiej strony, w ostatnich latach w Polsce dynamicznie rozwija się również rynek najmu krótkoterminowego (STR – short-term rental), co można wiązać z rozwojem platform internetowych, spośród których Airbnb jest zdecydowanie najpopularniejszą.

Od niedawna można jednak zaobserwować tendencje, które mogą pobudzić polski rynek najmu i wydobyć jego potencjał. Pierwszą z nich jest rosnąca liczba cudzoziemców przebywających w Polsce. Imigranci, szczególnie na początku swojego pobytu w kraju, rzadko decydują się na zakup mieszkania, wybierając najem, jako rozwiązanie gwarantujące większą elastyczność. Po drugie, można zauważyć rosnącą mobilność polskiego społeczeństwa, zwłaszcza jego młodszych przedstawicieli. Przejawia się ona we wzroście skłonności do podejmowania pracy wymagającej zmiany miejsca zamieszkania czy w rosnącej liczbie osób pracujących jako niezależni pracownicy. Po trzecie, istotną rolę mogą odgrywać dynamicznie rosnące ceny mieszkań, szczególnie w większych miastach. Wszystko to składa się na stopniowe, wielowymiarowe przejście od "pokolenia właścicieli" do "pokolenia najmujących" w kontekście mieszkalnictwa. Co ważne, wzrostowi popytu sprzyjają związane z pandemią historycznie niskie poziomy stóp procentowych i inne działania luzujące politykę pieniężną w krajach UE. Przyciągają one inwestorów prywatnych i instytucjonalnych do zakupu mieszkań specjalnie na cele STR lub LTR.

W ostatnich badaniach zaobserwowano w Polsce skłonność do najmu zamiast dążenia do posiadania mieszkania na własność. Jedna trzecia Polaków rozważyłaby najem, gdyby był on korzystniejszy finansowo od zakupu, a podobny odsetek woli najem od zakupu mieszkania na kredyt. Z drugiej strony, wśród czynników ograniczających rozwój rynku najmu Polacy wymieniają zbyt wysokie czynsze, brak stabilności umowy najmu oraz niezadowolający komfort oferowanych mieszkań.

Mając na uwadze powyższe, chcemy zbadać mikroekonomiczne czynniki kształtujące ceny na rynkach STR i LTR. Odbędzie się to na przykładzie dziewięciu największych miast Polski. W następnym kroku mikroekonomiczne modele posłużą nam do agregacji informacji i uzyskania hedonicznych (skorygowanych o zmiany jakości) indeksów cenowych na poziomie mezo (regionalnym) i makro (krajowym). Wreszcie, zostaną określone współzależności pomiędzy rynkami STR i LTR. Cele projektu są następujące:

1. Porównamy preferencje uczestników rynków STR i LTR. Zbadamy, jak indywidualne cechy mieszkań determinują wysokość czynszów na rynkach STR i LTR. Określimy i porównamy względne znaczenie czynników kształtujących wysokość czynszów, ich rozkład przestrzenny oraz to, czy zmieniały się one w czasie, ze szczególnym uwzględnieniem okresu pandemii COVID-19.

2. Na podstawie indywidualnych obserwacji zbudujemy indeksy czynszów na rynkach STR i LTR. Wykorzystamy metody hedoniczne, które pozwalają kontrolować zmiany jakościowe i ilościowe próby, aby określić czystą zmianę czynszów. Na koniec wskażemy, które metody hedoniczne najlepiej sprawdzają się na rynku najmu, skupiając się na adekwatności metod w czasach burzliwych warunków rynkowych, np. pandemii COVID-19.

3. Zbadamy, jak zmieniały się w czasie hedoniczne indeksy czynszów na rynkach STR i LTR oraz zbadamy wzajemne powiązania między oboma rynkami i poziomami ich czynszów. Naszym celem jest zbadanie zjawiska konwergencji STR i LTR na lokalnych rynkach najmu. Chcemy sprawdzić, czy na rynkach najmu występuje sezonowość i wskazać różnice pod tym kątem pomiędzy STR i LTR.

4. Zbadamy, jakie czynniki wpływają na kształtowanie się poziomu cen na rynku LTR w skali mezo. W szczególności dla każdego miasta chcemy uszeregować czynniki cenotwórcze od najważniejszego, a następnie poszukać podobieństw i różnic. Zagregujemy indeksy regionalne, aby skonstruować jeden indeks cenowy LTR dla kraju na poziomie makro. Sprawdzimy znaczenie wybranych czynników fundamentalnych dla wahań poziomu czynszów w Polsce.

Znaczenie rozwoju rynku najmu oraz zachodzące zmiany społeczne, które pokazują jego duży potencjał, stanowią potrzebę zrozumienia reguł rządzących tym rynkiem. Nasze badanie poszerzy wiedzę naukową i wpłynie na grupy zawodowe związane z tematyką najmu mieszkaniowego. Nowością w naszym badaniu jest przeprowadzenie estymacji na poziomie mikro, mezo i makro w kontekście rynków STR i LTR w największych miastach Polski, co odbędzie się z wykorzystaniem unikalnych zbiorów danych. Podsumowując, wartość projektu tkwi przede wszystkim w zagadnieniach dotyczących rynków STR i LTR, które nie zostały dotąd zbadane nie tylko w warunkach polskich, ale i jakichkolwiek innych.