

Sytuacja najemców na rynku najmu mieszkań.

Niniejszy referat poświęcony jest określeniu ogólnych wymogów wobec najemców mieszkań na rynku najmu. Scharakteryzowane będą podstawowe pojęcia dotyczące sfery prawnej i ekonomicznej, przedstawione podstawowe dane statystyczne określające wielkość rynku w odniesieniu do puli mieszkań pozostających w gestii gmin, Skarbu Państwa i innych właścicieli rozporządzających mieszkaniem na podstawie odrębnych przepisów. Krótko zostaną opisani najemcy i właściciele, przede wszystkim prywatni. Dalej przedstawione zostaną najczęstsze praktyki dotyczące rynku najmu w Polsce w kontekście zmian zachodzących w tej dziedzinie, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów formalnych stawianych potencjalnym najemcom przed podpisaniem umowy najmu. Na koniec zarysowane są najbardziej prawdopodobne kierunki rozwoju sytuacji najmu, również pod kątem ich bardziej efektywnego i jednocześnie społecznie pozytywnego wykorzystania.

Ustalmy definicje

Na początek krótkie przypomnienie definicji słów, które mylą się nawet profesjonalistom i wieloletnim praktykom, czyli najemca, wynajmujący i charakterystyka samego najmu. Po tych definicjach przedstawiona będzie charakterystyka rynku najmu i możliwy podział na sektory.

Najem: oddanie rzeczy (ruchomej lub nieruchomości) w odpłatne użytkowanie. Umowa najmu powinna określać sposób korzystania z przedmiotu najmu i czynsz najmu, czyli opłatę należną wynajmującemu daną rzecz. W tym opracowaniu będzie mowa o najmie nieruchomości mieszkalnych. Najemca jest to osoba biorąca rzecz w najem i zobowiązującą się do opłacania z tego tytułu czynszu najmu. Z reguły najemca bierze na siebie również obowiązki związane z bieżącym utrzymaniem nieruchomości w dobrym stanie technicznym i sanitarnym. Najemca może być osobą fizyczną lub prawną. Wynajmujący to osoba (również fizyczna lub prawna) wydająca rzecz – np. mieszkanie – w najem. Wynajmujący jest stroną umowy najmu, razem z najemcą, ale nie musi być właścicielem rzeczy, wystarczy odpowiednie pełnomocnictwo do dysponowania np. mieszkaniem.

Wejście w określoną relację – umowę najmu – nadaje stronom odpowiednie nazwy. Pojęcia najemcy i wynajmującego nie są rozłączne, można jednocześnie być najemcą jednego lokalu, właścicielem innego i wynajmującym w obu sytuacjach, ale w innych umowach. Coraz częściej pojawia się właśnie podnajem, czyli dysponowanie przez osobę (ale tylko prawną ze względu na wymogi podatkowe) mieszkaniem na podstawie umowy najmu, i wynajmowanie go dalej. Podmiot podnajmujący jest jednocześnie najemcą w jednej umowie najmu i wynajmującym w innej umowie najmu

Lokator jest pojęciem szerszym niż najemca. Lokator to osoba faktycznie zajmująca mieszkanie, czy to na podstawie relacji z najemcą, czy też na podstawie umowy najmu lub użyczenia, albo też całkiem bez umowy i porozumienia z właścicielem. Nawet jeśli umowa wygasła lub została rozwiązana, nadal osoba zamieszkująca jest lokatorem, objętym *Ustawą o ochronie praw lokatorskich*.

Stosunkowo najłatwiej określić jest właściciela, czyli osobę fizyczną lub prawną mającą pełne prawo dysponowania rzeczą. W przypadku nieruchomości wszelkie umowy pozwalające na korzystanie z niej innym osobom, niż właściciel, oznaczają pewne ograniczenia tego prawa do dysponowania. To

ograniczenie odnośnie nieruchomości mieszkalnych jest opisane w art. 19 *Ustawy o ochronie praw lokatorów*, który stanowi wprost, że "Do ochrony praw lokatora do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności." Różnice pomiędzy prawami właściciela i lokatora to przede wszystkim możliwość zbycia nieruchomości przez właściciela i obowiązek regulowania wszelkich opłat związanych z nieruchomością.

Jeśli umowa najmu zawierana jest pomiędzy poszukującym mieszkania i je oferującym na zasadzie swobodnego doboru: przedmiotu umowy, wysokości czynszu, czasu trwania umowy i innych warunków, to możemy mówić o warunkach rynkowych. Jeśli chodzi o najem, to najem rynkowy najczęściej zestawia się z pozarynkowymi możliwościami uzyskania tytułu do dysponowania mieszkaniem, czyli z będącą w gestii gmin pulą mieszkań komunalnych. Stawki czynszu w zasobach komunalnych są ustalane przez rady gmin, podobnie jak zasady i kryteria wynajmowania mieszkań (*Ustawa o ochronie praw... Art. 21*), ale z uwzględnieniem zadań własnych gminy, czyli między innymi zaspokajania potrzeb mieszkaniowych gospodarstw domowych o niskich dochodach (art. 4 pkt. 2). Ustawodawca od razu w Art. 20 punkt 2b zaznacza, że gminy mogą wynajmować lokale od innych właścicieli i pobierać od podnajemców czynsz niższy od opłacanego przez gminę właścicielowi. Czyli – może nie wprost – ale najem rynkowy oznacza wyższe czynsze niż w zasobie komunalnym, a przynajmniej może tak być.

Rynek najmu prywatnego, nazywanego też detalicznym, to z reguły naturalnie pojawiające się mieszkania osób prywatnych, które nie są zamieszkiwane przez właścicieli, ale też nie są wystawiane na sprzedaż. Mieszkania te są oferowane na wynajem, czasem nawet za bardzo niewielki czynsz lub pokrycie kosztów utrzymania. Najem prywatny charakteryzuje się głównie tym, że strony najmu to nie osoby prawne, ale fizyczne – gospodarstwa domowe. Prywatni właściciele z reguły nie traktują przychodów z najmu jako podstawowego źródła dochodu i utrzymania, w przeciwieństwie do instytucji, których sednem działalności dochodowej jest wynajem mieszkań. Te instytucje nastawione na utrzymanie się i czerpanie dochodów z najmu tworzą instytucjonalny rynek najmu. W przeciwieństwie do wynajmowanych prywatnych mieszkań tutaj wynajmującym jest osoba prawna, z góry ustalone są określone procedury dotyczące całego procesu najmu, a ponieważ właściciel nie zamierza wykorzystywać mieszkań na własny użytek, czas najmu może być bardzo długi. Najem instytucjonalny jest bardziej przewidywalny, firmy mają długoterminowe plany działań i nawet przy zmianach właściciela funkcja całego budynku pozostanie prawdopodobnie taka sama – mieszkania na wynajem, najczęściej z tymi samymi lokatorami. Instytucjonalny rynek najmu preferuje bowiem całe budynki a nawet osiedla z mieszkaniami na wynajem, ze względu na łatwość obsługi i możliwość zarządzania całością, również w zakresie sprzedaży.

Dzięki takiej kategoryzacji właścicieli stosunkowo łatwo byłoby rozgraniczyć mieszkania na rynku najmu, ale należy jednak pamiętać o pewnej nieostrości takiej granicy. Prywatni właściciele mogą mieć kilka mieszkań albo nawet w swoim budynku mieszkalnym wynajmować samodzielne pokoje, z własnymi łazienkami i kuchniami, ale nie stanowiące odrębnych nieruchomości. Taki mały akademik lub kilkanaście mieszkań na wynajem w różnych miejscach może już być głównym, a nawet jedynym źródłem utrzymania dla ich właścicieli. Z drugiej strony mamy przedsiębiorstwa lokujące swoje środki finansowe w jedno mieszkanie na wynajem, ale nie jest to ich podstawową działalnością i nie dążą do maksymalizacji dochodów z tego tytułu. Nieruchomości wykorzystują wtedy np. do zabezpieczenia kredytów bankowych na działalność gospodarczą.

Jak wygląda rynek najmu w Polsce: statystyki i praktyki

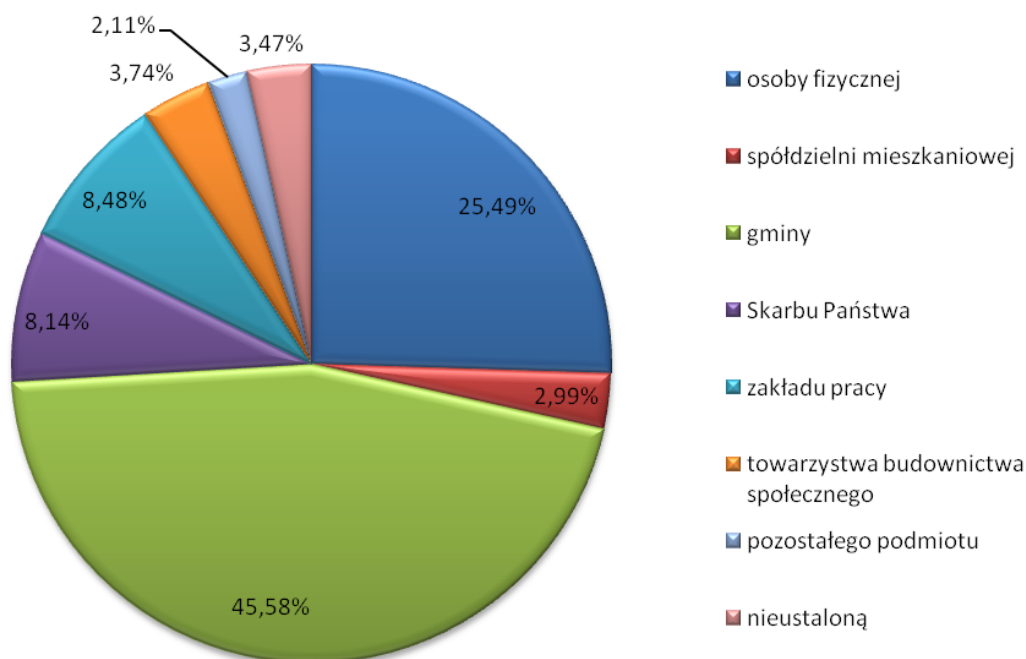
Po wstępnych definicjach przejdziemy do statystyk: jak możemy scharakteryzować rynek najmu, najemców i wynajmujących na podstawie danych ze spisów powszechnych i sprawozdań Ministerstwa Finansów odnośnie podatku od dochodów z najmu. Następnie przedstawione będą zagadnienia bardziej praktyczne dotyczące samych umów najmu na rynku: szacowane ceny i czas najmu, sposoby zabezpieczania interesów wynajmujących poprzez proponowane formy umowy i inne wymagania dla kandydatów na najemców na rynku detalicznym i instytucjonalnym najmu mieszkań. Tę część zamknij krótki opis strefy pośredniej: zarządców najmu i ich pozycji w stosunku do stron najmu.

Opis rynku najmu możemy jak na razie znaleźć w danych dotyczących tytułu prawnego do zajmowanego mieszkania ze Spisu powszechnego z 2011 roku. Na 13568 tysięcy lokali mieszkańcy 55,3% z nich deklaruowali prawo własności domu lub mieszkania, 13,5% spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. Na podstawie umowy najmu zajmowanych było 2258,1 tys. nieruchomości mieszkalnych, czyli 16,6% wszystkich wykazanych przez Spis.



Największą część najmu stanowią oczywiście mieszkania gmin i Skarbu Państwa - razem 9% wszystkich mieszkań, ale zaraz dalej jest już najem prywatny, czyli mieszkania wynajęte od osób fizycznych będących właścicielami lub współwłaścicielami budynku - 4,2% wszystkich mieszkań, czyli 575,5 tys. nieruchomości.

Najem mieszkania stanowiącego własność:



Dane na podstawie GUS 2014, Warunki mieszkaniowe... str. 28

Należy zwrócić w tym miejscu jeszcze uwagę na podnajem i najem od "pozostałych podmiotów", nieujętych w wyszczególnieniu, gdyż mogą to być osoby prawne zajmujące się również najmem - i dalej wykazujące to w podatkach. Jest to niewielka część, odpowiednio 0,3% podnajem i 0,4% dla pozostałych podmiotów będących właścicielami nieruchomości.

Charakterystykę najemców i wynajmujących możemy znaleźć w zupełnie innym opracowaniu: NBP z badania zasobności gospodarstw domowych w Polsce z 2014 roku. „Młode gospodarstwa (w których osoby referencyjne znajdują się w wieku poniżej 35 lat) rzadziej są w posiadaniu nieruchomości, ze względu na to, że są na początkowym etapie funkcjonowania na rynku pracy i mają mniejszy dostęp do kapitału.” (*Zasobność...* str. 32) Statystyczni najemcy są więc z reguły dopiero na początku tzw. drabiny własności i generalnie dążą do kupna własnego mieszkania, ale w porównaniu do innych krajów Unii decydują się na taki krok wcześniej (op. cit. str. 33-34).

Wynajmujący mieszkania są nieco trudniejsi do uchwycenia i scharakteryzowania. Są różne drogi do własności i jeszcze więcej czynników wpływających na decyzję o wynajęciu. Nie przeprowadzono jeszcze w Polsce badania podobnego do brytyjskiego *Private Landlords Survey 2010*, ale część jego wyników możemy odnieść do naszych właścicieli. W przywoływanym badaniu 78% właścicieli miało tylko jedno mieszkanie na wynajem, co w polskich warunkach mogą w pewnym stopniu potwierdzać dane Ministerstwa Finansów, a w szczególności corocznie wyliczany profil podatnika rozliczającego wyłącznie najem na zasadzie ryczałtu od przychodów z tego typu działalności (*Informacja dotycząca ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych za 2014 rok*, str. 13). Są to tzw. okazjonalni posiadacze, którzy weszli w posiadanie mieszkania drogą spadku, darowizny, czasem kupili je z myślą o późniejszym przeznaczeniu np. dla dzieci, ale na razie je wynajmują. Jest też w Polsce znacząca grupa migrantów, którzy swoje nieruchomości wynajmują, a sami przenoszą się do innych miast i krajów. Nie wiemy, jak liczna może być grupa okazjonalnych właścicieli mieszkań. Pozostali to raczej świadomi inwestorzy: osoby kupujące mieszkania z myślą o wynajmowaniu ich, nie planują w nich

zamieszkać. *Private Landlords Survey* wskazuje też na grupę około 5% właścicieli, dla których ich nieruchomości są codzienną pracą i podstawowym źródłem utrzymania. W polskich warunkach również istnieje taka grupa, ale znów nie wiemy, jak liczna. Wyliczenia własne Stowarzyszenia na podstawie danych MF wykazują około 20 tysięcy zeznań podatników wykazujących przychody wyłącznie z najmu. Badania Aktywności Ekonomicznej Ludności wykazują już też grupę utrzymującą się z dochodu z majątku.

Całkowitą liczbę właścicieli mieszkań na wynajem możemy oszacować poprzez dane o podatnikach zgłaszających przychody z tytułu najmu, podnajmu i dzierżawy. Według danych uzyskanych w drodze zapytania od Ministerstwa Finansów dla obu możliwych form opodatkowania w 2014 roku w 571 tysiącach zeznań podatnicy wskazali uzyskanie przychodu z tytułu najmu, podnajmu i dzierżawy. Wzrost liczby podatników rozliczających najem od 2009 roku to około 10% rocznie. Dynamika ta z pewnością nie obniży się w latach 2015-2016, ze względu na notowany przez deweloperów znaczny wzrost liczby mieszkań kupowanych inwestycyjnie (kwartalne raporty *Rynek mieszkaniowy w Polsce* publikowane przez REAS). Nie ma żadnych danych charakteryzujących inwestorów instytucjonalnych, prawdopodobnie największym zasobem dysponuje Fundusz Mieszkań na Wynajem, utworzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego jako pionier i przykład tego rodzaju inwestycji dla dużych inwestorów, głównie funduszy poszukujących stabilnych i długookresowych zysków.

Ceny najmu wahają się znacznie w zależności od lokalizacji mieszkania, jego standardu i wyposażenia. Nie ma systemu monitorowania cen najmu, publikowane raporty i statystyki bazują na cenach z ogłoszeń, najczęściej w dużych portalach ogłoszeniowych, np. Gratka, OtoDom, Domiporta. Można jedynie szacować, że na wynajem kawalerki trzeba przeznaczyć miesięcznie mniej więcej wysokość minimalnego wynagrodzenia, co oznacza dla większości usamodzielniających się osób najmowanie pokoju, a samodzielnie w kawalerkach mieszkają najczęściej pary. W związku z tym, że najemcy najczęściej nie posiadają majątku, poszukiwane są mieszkania umeblowane, nie tylko z wyposażoną w sprzęt AGD kuchnią i łazienką, ale w ogóle nie wymagające dodatkowych nakładów, poza rzeczami osobistymi. Mieszkania na rynku w Polsce najmowane są też prawdopodobnie na krótsze okresy, niż w krajach, gdzie ta forma zamieszkiwania jest bardziej rozpowszechniona. Pokoje wynajmuje się na kilka – kilkanaście miesięcy, mieszkania nieco dłużej, ale umowy wieloletnie są rzadkością. Znikomy jest udział domów do wynajęcia, a najemcami tych wprowadzanych na rynek z reguły zostają instytucje i firmy, wykorzystujące je dla swoich pracowników.

Prawne regulacje dotyczące najmu chronią dość dobrze najemców i lokatorów, co widać już w samym tytule *Ustawy o ochronie praw...* Istnieją jednak dwie formy umowy najmu, dopuszczone w tej ustawie, czyli poza umową „zwykłą” znacznie zmodyfikowana forma umowy najmu okazjonalnego. Najem okazjonalny wprowadzony został do ustawy właśnie dla okazjonalnych właścicieli, nie korzystających okresowo ze swoich mieszkań, ale w 2013 roku dopuszczono stosowanie tej formy umowy przez właścicieli będących osobami prawnymi. Bardzo krótko charakteryzując, umowa najmu okazjonalnego zabezpiecza interesy właściciela nieruchomości poprzez notarialne zobowiązanie się najemcy do opłacania wszelkich należności z tytułu najmu, ale również wskazanie miejsca, do którego najemcę można eksmitować. Dzięki temu wynajmujący nie musi dochodzić należności w sądach powszechnych, a jedynie uzyskuje tytuł wykonawczy na wspomnianych aktach notarialnych i może zaangażować komornika. Umowa najmu okazjonalnego pozwala nie dopuszczać do powstawania wielomiesięcznych zaległości czynszowych, jak w przypadku umów „zwykłych”, gdzie jakiegokolwiek upominanie dłużnika można rozpocząć dopiero po trzech miesiącach (art. 11, pkt.2, ppkt. 2 *Ustawy...*).

Wymagania wobec najemcy w przypadku umowy najmu okazjonalnego to przede wszystkim wskazanie alternatywnego miejsca zamieszkania i podpisanie u notariusza odpowiedniego

oświadczenia. Sam akt notarialny jest poważnym wymogiem formalnym, do tego wielu najemców nie ma możliwości wskazania innego mieszkania, nawet należącego do rodziny. Na rynku przeważają dlatego umowy „zwykłe”, a najwięcej umów najmu okazjonalnego ma obecnie Fundusz Mieszkań na Wynajem i jest to jedyna forma umowy dopuszczana przez tę instytucję. Osoby nie prowadzące działalności gospodarczej muszą rejestrować umowy najmu okazjonalnego w urzędach skarbowych, w 2014 roku zgłoszenia dokonało 4 391 podatników, co stanowi 0,8% podatników rozliczających najem.

Powyżej można zauważyć pewien kierunek dotyczący wymagań stawianych najemcom na rynku prywatnym i instytucjonalnym. Instytucje dążą do zmniejszenia ryzyka, w związku z tym wykorzystują najem okazjonalny. Właściciele prywatni, mający dużo mniej sformalizowane procedury, z reguły mają też mniejsze wymagania formalne. Fundusz Mieszkań na Wynajem sprawdza dochody potencjalnych najemców z ostatnich trzech miesięcy. „Zdolność czynszowa” osiągnięta jest wtedy, kiedy po odliczeniu od dochodu wszelkich stałych zobowiązań i czynszu najmu za wybrane mieszkanie, na osobę w gospodarstwie domowym zostaje 1000 zł. To dość wysokie wymagania finansowe i w Poznaniu, gdzie były pierwsze mieszkania Funduszu, doradcy kredytowi obliczali, że jest to równoznaczne z możliwością ubiegania się o kredyt na zakup podobnego mieszkania. Z kolei wśród właścicieli prywatnych nie ma zwyczaju sprawdzania sytuacji finansowej najemcy, przekazywania referencji, czasem nawet najemcy nie chcą podawać nazwy firmy, w której pracują, a wynajmujący z zasady nie pytają. Dlatego ryzyko zaległości w płatnościach jest dużo większe, co jednak nie przekłada się na wysokość czynszów.

Podobnie w przypadku czasu trwania umowy najmu: instytucje preferują umowy dłuższe, przy najmie okazjonalnym na czas określony; detaliści mają bardziej elastyczne podejście i w negocjacjach z najemcą dochodzi do określenia formy i długości umowy. Jest to korzystne dla najemców ceniących elastyczność, bo zwyczajowo już uznaje się możliwość wypowiedzenia każdego rodzaju umowy z miesięcznym, a dużo rzadziej z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia i nie ma kar za wcześniejsze rozwiązanie stosunku najmu. Najem jest wciąż traktowany jako bardzo tymczasowy i przejściowy sposób na zamieszkiwanie, w związku z tym umowy są na dość krótkie okresy, z możliwością odnawiania lub podpisywania nowych, co skutkuje właściwie nieznaną procedurą i możliwością podnoszenia stawek czynszu najemcom, bo nie istnieje taka potrzeba.

Przy porównywaniu wymogów rynku instytucjonalnego i prywatnego jeszcze raz należałoby zaznaczyć istnienie strefy pośredniej: mieszkań należących do osób fizycznych, ale zarządzanych przez specjalistycznych zarządców najmu lub agentów nieruchomości. Zarządcy reprezentują interesy właściciela, mają też większe możliwości sprawdzenia osób zgłaszających się na najemców. Z obserwacji działalności firm obsługujących najem, będących partnerami Stowarzyszenia „Mieszkanicznik” wynika, że stosują one wstępną selekcję najemców pod względem finansowym, ale nie są to tak sztywne wymagania, jak w przypadku Funduszu Mieszkań na Wynajem. Umowy najmu okazjonalnego stosowane są rzadko i raczej w stosunku do osób kwalifikujących się do grup szczególnie chronionych przed eksmisją w *Ustawie o ochronie...* (art. 14 pkt.2).

Na podstawie zaprezentowanych wyżej charakterystyk różnych części rynku najmu można nakreślić pewne grupy, do których adresowana jest oferta najmu. Najmniej sformalizowana część rynku prywatnego to najem związany z ponoszeniem kosztów utrzymania nieruchomości, ale wynajmujący mają pewne referencje od najemców, np. pokrewieństwo lub inne osobiste relacje. Dalej na skali kosztów najmu możemy umieścić mieszkania o niskim standardzie, których właściciele nie mają możliwości ulepszenia, a same nieruchomości traktują jako kłopotliwe obciążenie, a nie sposób na generowanie dochodu. Tutaj najemcami są głównie studenci, a umowy są krótkie – 10 do 12 miesięcy. Wyższe ceny mają mieszkania już przygotowywane pod kątem wynajmowania lub „dla

siebie” przez właścicieli przenoszących się do innych, z reguły większych nieruchomości. Tutaj też cenowo można umieścić zarządzane przez profesjonalistów prywatne mieszkania, jak też część zasobów należących do instytucji. Najwyższe ceny najmu osiągają nieruchomości duże lub w bardzo prestiżowych lokalizacjach, i mogą to być domy lub mieszkania osób prywatnych i firm, ale z reguły w zarządzanie lub przynajmniej w pośredniczenie pomiędzy stronami zaangażowani są profesjonaliści rynku nieruchomości.

Prognozy dla rynku najmu na najbliższą przyszłość

Wzrost rynku najmu w Polsce w ostatnich latach był dynamiczny, a prawdopodobnie będzie to nadal rozwój równie dynamiczny. Ze względu na obecne oprocentowanie lokat i niskie oprocentowanie kredytów hipotecznych, ale rosnące wymagania co do wkładów własnych, inwestowanie w nieruchomości mieszkalne jest bardzo atrakcyjne dla prywatnych osób, a deweloperzy dopasowują swoją ofertę i do nich, i do zainteresowanych całymi budynkami funduszy inwestycyjnych. Postępuje też proces profesjonalizacji obsługi najmu mieszkań.

Inwestorzy prywatni kupują w ostatnich latach dużo mieszkań, głównie w największych aglomeracjach, a szczególnie w Warszawie. Powstają też firmy zarządzające najmem prywatnym, lub specjalizują się w tym pośrednicy w obrocie i zarządcy nieruchomości. Mało jest jednak szczegółowej wiedzy i znajomości dobrych praktyk w tej dziedzinie, brak danych dotyczących oczekiwanych czynszów, szczególnie w nowych inwestycjach. Inwestorzy instytucjonalni to przede wszystkim pojawiające się rosnące zainteresowanie funduszy zagranicznych całymi budynkami, co pokazują opracowania i prognozy REAS. Rośnie dopasowane do tego oferta rodzimych deweloperów, którzy mają również świadomość kurczenia się zasobów zdolności kredytowej Polaków. Odpowiednie budynki projektują i budują już np. Polnord, Matexi, Dantex (Wolska2 dla indywidualnych inwestorów), LC Corp.

Jednocześnie kurczą się zasoby komunalne, a gminy nie inwestują na znaczącą skalę w mieszkania komunalne, ponieważ w obecnych warunkach prawnych jest to dla nich bardzo kosztowne. Gminy starają się lepiej zarządzać – w ramach pozostawionych im możliwości – swoimi zasobami mieszkań na wynajem. Pojawiają się projekty wykorzystania mieszkań z zasobu prywatnego, o dość umiarkowanych czynszach, na potrzeby wykonywania zadań własnych gmin, czyli projekt Społecznych Agencji Najmu. Byłaby to instytucja pomagająca w profesjonalnym zarządzaniu właścicielom pojedynczych mieszkań, z których mogliby korzystać wskazani przez gminę najemcy, a Agencja byłaby albo podnajmującym, albo gwarantem płatności czynszu przez cały okres najmu. Gwarancje dla właścicieli są również gwarancjami spokojnego zamieszkiwania dla najemców, a większy poziom zaufania i zminimalizowanie ryzyka mogą z kolei przyczynić się do lepszego wykorzystania niezamieszkałych zasobów prywatnych.

Podsumowanie

Rynek najmu mieszkań w Polsce dynamicznie się rozwija, coraz więcej jest najemców, ale i wynajmujących. Ze względu na migracje i zmianę stylu życia najem jest potrzebny, daje możliwość zmian i jest najczęściej pierwszym krokiem młodych ludzi w usamodzielnianie się. Postępuje również profesjonalizacja wynajmujących i zwiększa się ilość usług dla właścicieli zasobów mieszkaniowych, i indywidualnych, i instytucjonalnych. Niezbędne jest na pewno lepsze zbadanie uczestników tego rynku i monitorowanie sytuacji najemców, żeby z kolei dostosować możliwe formy wsparcia mieszkaniowego do sytuacji i potrzeb najemców i wynajmujących.

Źródła

Informacje dotyczące ryczałtu od przychodów ewidencjonowanych i Informacje dotyczące rozliczenia podatku dochodowego od osób fizycznych za lata od 2007 do 2014 pobrane ze strony <http://www.finanse.mf.gov.pl/pl/pit/statystyki>

Private Landlords Survey 2010, October 2011, Department for Communities and Local Government

Warunki mieszkaniowe gospodarstw domowych i rodzin. Narodowy Spis Powszechny Ludności i Mieszkań 2011, GUS, Warszawa 2014

Zasobność gospodarstw domowych w Polsce. Raport z badania pilotażowego 2014 r. red. Bańbuła Piotr i Zbigniew Żółkiewski, Departament Stabilności Finansowej NBP, Warszawa, 2015 r.