

Źródła finansowania publikacji: środki PCz

DOI: 10.5604/01.3001.0054.6949

Authors' Contribution:

- (A) Study Design (projekt badania)
- (B) Data Collection (zbieranie danych)
- (C) Statistical Analysis (analiza statystyczna)
- (D) Data Interpretation (interpretacja danych)
- (E) Manuscript Preparation (redagowanie opracowania)
- (F) Literature Search (badania literaturowe)

Anna Korombel^{A B C D E F}
Politechnika Częstochowska
ORCID 0000-0003-0546-9708

Klaudia Krysiak^{A B C D E F}
ORCID 0009-0009-5227-7371

RYZIKO NAJMU NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH – PERSPEKTYWA NAJEMCY

RENTAL RISK ON THE HOUSING MARKET – TENANT'S PERSPECTIVE

Streszczenie: Przedmiotem badania, którego wyniki zaprezentowane zostały w niniejszym artykule, jest ryzyko najmu na częstochowskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Celem opracowania jest identyfikacja i ocena istotności ryzyk występujących na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych w Częstochowie z perspektywy najemcy. Badanie przeprowadzone zostało w maju 2022 roku z wykorzystaniem metody sondażu diagnostycznego oraz techniki ankiety, natomiast narzędziem badawczym był kwestionariusz ankiety. Najistotniejszym ryzykiem dla najmujących jest ryzyko podniesienia czynszu, natomiast najmniej istotnym ryzyko zmiany właściciela nieruchomości podczas trwania umowy najmu.

Słowa kluczowe: ryzyko, najem, nieruchomości, rynek nieruchomości mieszkaniowych

Abstract: The subject of the study, the results of which are presented in the article, is the risk of renting on the housing market in Czestochowa. The aim of the article are to identify and assess the significance of risks occurring on the housing rental market in Czestochowa. The study was conducted in May 2022 using the diagnostic survey method and the survey technique, while the research tool was a survey questionnaire. The most significant risk for tenants is the risk of rent increase, while the least significant risk is the change of ownership of the property during the term of the lease.

Keywords: risk, rent, real estate, housing market

WPROWADZENIE

Mimo obserwowanego spowolnienia gospodarczego i wzrostu ryzyka geopolitycznego wywołanego wojną w Ukrainie nie słabnie zainteresowanie inwestorów polskim rynkiem nieruchomości. W 2022 roku wartość zawartych transakcji inwestycyjnych na tym rynku wyniosła 5,8 mln euro, co stanowi zbliżoną liczbę do wartości transakcji zawartych w roku 2021 (5,9 mld euro). Mimo faktu, że polska gospodarka jest w stosunkowo dobrej kondycji, w 2023 roku, jak i w przyszłych latach wolumen inwestycji może być niższy niż w latach poprzednich¹.

Do tej pory polski rynek najmu nie cieszył się dużą popularnością – w 2016 roku w Polsce zaledwie 5% ludności decydowało się na najem, podczas gdy w innych państwach europejskich wskaźniki najmu mieszkań były znacznie wyższe, np. w Szwajcarii wskaźnik wynosił 50,2%, w Niemczech 39,8%, w Danii 37,9%². W Polsce dominuje najem prywatny³. Obecnie sytuacja w kraju dynamicznie się zmienia. Zmianę tę wywołuje kilka istotnych czynników. Wysoki poziom inflacji, wzrost stóp procentowych i malejąca zdolność kredytowa konsumentów powodują, że nie wszystkich stać na zakup własnego lokalu mieszkalnego. Rozwiązaniem tej sytuacji stało się podjęcie decyzji o jego najmie, mimo że preferowaną formą realizacji potrzeb mieszkaniowych w Polsce nadal jest własność. W 2022 roku wielu inwestorów nie zdecydowało się na pierwotnie zakładany zakup nieruchomości, a rynek prywatnego wynajmu pozyskał 4% wolumenu inwestycji⁴.

W Polsce najmem mieszkania zainteresowane są przede wszystkim osoby młode, pozostające w wolnym stanie, coraz częściej zmuszone sytuacją życiową do długookresowego najmowania mieszkania (najczęściej przez większość swojego życia) – nie mogą bowiem pozwolić sobie na zakup mieszkania i jednocześnie nie kwalifikują się do korzystania z oferty mieszkań socjalnych⁵. Osoby te nazywane są „pokoleniem wynajmujących” (*generation rent*)⁶.

¹ *The Polish Real Estate Guide 2023. The real state of real estates*, EYGM Limited, s. 35.

² L. Groeger, *Rynek wynajmu nieruchomości mieszkaniowych – przykład Łodzi*, [w:] I. Rącka (red.), *Nieruchomość w przestrzeni 5*, tom II: *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2019, s. 27 (27-46).

³ *Ibidem*, s. 31.

⁴ *The Polish Real Estate Guide 2023. The real state of real estates*, EYGM Limited, s. 37.

⁵ E. Regulska, *Znaczenie rynku najmu mieszkań oraz perspektywy jego rozwoju*, „Świat Nieruchomości” 2018, nr 104 (2/2018), s. 13.

⁶ J. Hoolachan, K. McKee, T. Moore, A.M. Soaita, ‘*Generation Rent*’ and the ability to ‘settle down’:

Nabycie nieruchomości w celu wynajmowania jej jest obecnie inwestycją, która cieszy się coraz większą popularnością. Wiele publikacji naukowych i popularno-naukowych podejmuje problematykę związaną z rynkiem nieruchomości i wynajmem mieszkań. Problematyka związana z ryzykiem towarzyszącym najmowi przedstawiana jest natomiast głównie z punktu widzenia właścicieli mieszkań (wynajmujących). Brakuje natomiast badań, których przedmiotem jest ryzyko towarzyszące osobom najmującym lokale. Luka badawcza zainspirowała autorki niniejszego opracowania do przeprowadzenia badań dotyczących ryzyka najmu na częstochowskim rynku nieruchomości mieszkaniowych z perspektywy osób najmujących lokale. Autorki sformułowały cel badania, którym była identyfikacja i ocena istotności ryzyk występujących na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych w Częstochowie z perspektywy najemcy. Ryzyko było identyfikowane i oceniane wyłącznie przez osoby najmujące lokale mieszkalne.

POJĘCIE I RODZAJE NAJMU

Zakup mieszkania na własność dla większości osób pełni obok funkcji konsumpcyjnej także funkcję inwestycyjną. W przypadku najmu stanowiącego alternatywę dla zakupu mieszkania funkcja konsumpcyjna i inwestycyjna są rozdzielone – dla właściciela najem jest dobrem inwestycyjnym, natomiast najemcy zapewnia użyteczność⁷. Zgodnie z przepisami prawa polskiego wynajmujący (tu właściciel mieszkania lub domu) poprzez umowę najmu zobowiązuje się oddać najemcy do użytkowania daną rzecz (tu mieszkanie lub dom) na czas określony lub nieokreślony, w zamian za uiszczanie przez niego uzgodnionego czynszu. Czynsz może być wyrażony zarówno w pieniądzu, jak i w świadczeniach innego rodzaju⁸. Elementem łączącym obie strony oprócz nieruchomości jest zatem umowa, na podstawie której najmujący użytkuje lokal wynajmującego. Jedną z nadrzędnych umów, którą można wskazać w zarządzaniu nieruchomościami, jest umowa najmu. Dzięki niej nieruchomość może być użytkowana w różnych celach, a na jej podstawie wynajmujący czerpie dochód z wynajmu nieruchomości⁹. Możemy mówić o różnych rodzajach najmu. Ze względu na typ zawieranej umowy najmu wyróżniamy:

a. Zwykłą umowę najmu – zawierana jest na dowolny okres i w dowolnej formie. Nie jest ona rejestrowana w urzędzie skarbowym. W tym typie najmu stosowane są zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin, a także o zmianie Kodeksu cywilnego. W przypadku, gdy najemca odmawia

economic and geographical variation in young people's housing transition, "Journal of Youth Studies" 2017, nr 20(1), ss. 63-78.

⁷ K. Dziworska, *Rynek najmu mieszkań – współczesne dylematy*, „ Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance” 2017, Vol. 15, No. 1, s. 46.

⁸ Kodeks cywilny art. 659 (Dz.U. z dnia 23 kwietnia 1964 r.).

⁹ I. Foryś, *Najem na rynku nieruchomości*, Difin SA, Warszawa 2016, s. 21.

opuszczenia mieszkania, wynajmujący może wykonać jego eksmisję przy pomocy komornika na podstawie wyroku sądowego;

b. Najem okazjonalny – umowa zawierana jest na określony czas, jednak nieprzekraczający 10 lat. Zarówno umowa, jak i jakiegokolwiek wprowadzane do niej zmiany wymagają pisemnej formy oraz zgłoszenia do Urzędu Skarbowego w ciągu 14 dni od jej zawarcia. NAJEM okazjonalny jest przeznaczony dla osób, które nie Zsowane przepisy dotyczące ochrony praw lokatorów, o mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego. W momencie gdy użytkownik lokalu nie chce go zwolnić, wynajmujący składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, a w następnej kolejności składa pismo do komornika o wszczęcie egzekucji zajmowanego lokalu¹⁰;

c. Najem instytucjonalny – umowa zawierana jest na czas określony, nieprzekraczający 10 lat. Najem ten jest przeznaczony do celów mieszkaniowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej. Podobnie jak w przypadku najmu okazjonalnego, najemca w postaci aktu notarialnego przyjmuje dobrowolne poddanie się egzekucji, a najem powinien zostać zgłoszony do urzędu skarbowego w ciągu 14 dni¹¹.

Ze względu na czas trwania najmu wyróżniamy:

a. Najem długoterminowy – czas trwania umowy najmu długoterminowego zwykle trwa od 9 do 12 miesięcy z możliwością przedłużenia. Poprzez ten rodzaj najmu zaspokajane są potrzeby mieszkaniowe najemcy, a właściciel posiada źródło stałego dochodu, bez większego wkładu własnego;

b. Najem krótkoterminowy – jego głównym zadaniem jest zaspokojenie potrzeb noclegowych dla turystów lub podczas wyjazdów służbowych. Przy tym rodzaju najmu osiąganym wysokim zyskom towarzyszą wysokie koszty związane między innymi z reklamą nieruchomości, a także utrzymaniem jej w czystości po każdym najmie;

c. Najem średnioterminowy – stanowi rezultat połączenia najmu długo- i krótkoterminowego. Minimalny czas korzystania z lokalu to więcej niż kilka dni, natomiast maksymalny czas trwania takiego najmu zazwyczaj nie przekracza kilku miesięcy. Zwykle z tej opcji najmu korzystają osoby będące w delegacji lub biorące udział w szkoleniach¹².

Istnieją dwa sposoby rozliczenia najmu prywatnego. Pierwszym z nich jest ryczałt, którego stawki wynoszą 8,5 lub 12% w zależności od osiągniętych przychodów. Drugą możliwością jest rozliczenie na zasadach ogólnych, w której stawka wynosi 17 i 32%. Jest ona wyższa od stawek ryczałtu, ale rozliczający się na zasadach ogólnych mają prawo odliczyć koszty¹³.

¹⁰ Ibidem, s. 59-60.

¹¹ B. Pasierbski, *Najem okazjonalny i instytucjonalny od podszewki*, WyNajemca, Szczecin 2017, s. 13-14.

¹² M. Kamiński, *Zarządzanie najmem lokali w praktyce*, Wydawnictwo C.H.BECK, Warszawa 2019, s. 67-68.

¹³ Ł. Sitek, *Poradnik Prenumeratora. Sprzedaż i wynajem mieszkania. Jak nie płacić fiskusowi*, „Rzeczpospolita”, nr 4, Wydawnictwo Gremi Media SA, Warszawa 2020, s. 19-20.

RYZYKA ZWIĄZANE Z NAJMEM NIERUCHOMOŚCI

Ryzyko definiowane jest jako „wpływ niepewności na cele”¹⁴. Jest zdarzeniem, które zdaniem P. Hopkina „może mieć wpływ (hamujący, wzmacniający lub wywołujący wątpliwości) na misję, strategię, projekty, rutynowe operacje, cele, główne procesy, kluczowe zależności i/lub na realizację oczekiwań udziałowców”¹⁵. Autor tej definicji podkreślił w niej dualny charakter ryzyka. Ryzyko rynku nieruchomości należy rozpatrywać segmentowo, ponieważ rynek ten składa się ze specyficznych i znacznie różniących się od siebie podrynków nieruchomości mieszkaniowych, komercyjnych, produkcyjnych i innych¹⁶. Wraz z rozwojem rynku nieruchomości, wzrostem liczby inwestycji, rozwojem metod finansowania oraz rosnącą liczbą podmiotów działających na rynku nieruchomości i uczestniczących w realizacji projektów nieruchomościowych wachlarz rodzajów ryzyka związanego z inwestowaniem na rynku nieruchomości zwiększa się. Do najważniejszych rodzajów ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości należą¹⁷:

- ryzyko trafności koncepcji – wiąże się z trudnościami z prawidłową oceną danych, które są podstawą prac nad koncepcją projektu (np. ocena własnych zdolności i umiejętności, przewidywanie przyszłych zdarzeń w środowisku)¹⁸;
- ryzyko związane z czasem przygotowania projektu – w związku z wysokim udziałem kapitałów obcych w większości inwestycji przekroczenie oczekiwanego czasu realizacji i/lub ekspozycji rynkowej wiąże się z dodatkową opłatą za spłatę kredytu, która może pochłonąć zakładany zwrot inwestora. Mogą mieć na niego wpływ zarówno czynniki zewnętrzne, jak i wewnętrzne¹⁹;
- ryzyko wydłużenia okresu uzgodnień i zezwoleń – wiąże się z możliwością nieotrzymania odpowiednich zezwoleń, a także z przedłużaniem się czasu na wydanie decyzji²⁰;
- ryzyko koncepcji finansowania inwestycji – wiąże się z dokonaniem wyboru odnośnie do źródła finansowania projektu. Wyróżniamy tutaj ryzyko zmiany cen, ryzyko braku środków finansowych, ryzyko zmiany stóp procentowych, ryzyko inflacyjne, ryzyko kursowe;

¹⁴ INTERNATIONAL STANDARD ISO 31000 - Risk management — Guidelines, Second edition ISO 31000:2018, s. 1.

¹⁵ P. Hopkin, *Fundamentals of risk management. Understanding, evaluating and implementing effective risk management*, Kogan Page, London, Philadelphia, New Delhi 2010, s. 12.

¹⁶ E. Gołąbeska, *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2018, s. 102.

¹⁷ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszewska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wydawnictwo Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015, s. 90-91.

¹⁸ J. Wiśniewska, *Podstawowe problemy związane z inwestycjami w nieruchomości*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 1, s. 88.

¹⁹ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszewska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce...*, s. 92.

²⁰ J. Wiśniewska, *Podstawowe problemy...*, s. 89.

- ryzyko związane z gruntem budowlanym – wiąże się z tym, że pewne właściwości gruntu można zidentyfikować tylko poprzez odpowiednie badania. Różnego rodzaju znaleziska, zanieczyszczenie itp. mogą wpłynąć na ograniczenie obszaru możliwego do wykorzystania, a nawet mogą wpłynąć na przesunięcie terminu budowy;

- ryzyko przekroczenia kosztów budowy – wynika głównie z długiego okresu realizacji inwestycji, co utrudnia przygotowanie wystarczająco dokładnych prognoz kosztów na wczesnych etapach procesu inwestycyjnego²¹.

Ryzyko towarzyszące najmowi przedstawiane jest w literaturze przedmiotu przede wszystkim z punktu widzenia właścicieli mieszkań lub osób nimi zarządzających, które zdecydowały się je wynająć. Osoby te powinny uwzględniać wystąpienie następujących ryzyk związanych z najemcami²²:

- ryzyko niepozyskania najemców – w przypadku braku wystarczającej liczby chętnych do wynajęcia powierzchni wpływy z wynajmu nieruchomości mogą być niższe i w związku z tym mogą wystąpić wyższe koszty utrzymania nieruchomości. Taka sytuacja niekorzystnie wpływa na sytuację finansową i efektywność finansową inwestora²³;

- ryzyko niewywiązania się najemców z zawartych umów najmu – charakteryzuje zdarzenie, w którym najemca nie wywiązuje się z zawartej umowy najmu²⁴;

- ryzyko utraty wartości nieruchomości wskutek niewłaściwego użytkowania i nieprzeprowadzania stosownych napraw i remontów - intensywne użytkowanie nie w pełni zgodne z przeznaczeniem użytkowym obiektu może skutkować obniżeniem wartości rynkowej nieruchomości z powodu nadmiernego zużycia technicznego²⁵;

- ryzyko zmian rynkowych stawek najmu – jest związane z sytuacją makroekonomiczną kraju, a także warunkami lokalnego rynku nieruchomości²⁶.

D. Stanisławski zdefiniował dodatkowe ryzyka szczegółowe, które mogą wystąpić i stanowić zagrożenie dla osoby wynajmującej lokal (właściciela lub zarządcy lokalu):

- ryzyko stanu technicznego nieruchomości – ukazuje ono zagrożenia związane z ogólnym stanem technicznym budynku oraz możliwą koniecznością natychmiastowych prac remontowych i modernizacyjnych po zakupie;

²¹ P. Kowalczyk, *Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 9, s. 637.

²² D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszevska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce...*, s. 94.

²³ T. Skotarczak, *Ryzyko inwestowania w fundusze nieruchomości. Transpozycja kapitału ludzkiego w Polsce*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 8, s. 383.

²⁴ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszevska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce...*, s. 94.

²⁵ P. Kowalczyk, *Ryzyko związane z inwestowaniem...*, s. 638.

²⁶ D. Ostrowska, P. Kowalczyk-Rólczyńska, P. Jamróz, A. Staniszevska, E. Spigarska, M. Staśkiel, *Rynek nieruchomości w Polsce...*, s. 94.

- ryzyko najemców – wiąże się ono z tym, jakiego rodzaju umowa została zawarta. Właściciel nieruchomości oczekuje terminowych i regularnych dochodów z wynajmu, a jest to uzależnione od rodzaju umów, najemców i ich zasobności, statusu, a także posiadania przez nich pracy;
- ryzyko płynności zapłat za czynsz – wiąże się ono z ryzykiem najemców. Nieruchomość jest inwestycją, która często wymaga pozyskania kapitału z obcych źródeł, tak więc inwestor oczekuje regularnych wpłat od najemców, aby mieć możliwość terminowego spłacania własnych zobowiązań;
- ryzyko znacznych zaległości – związane jest ono z lokatorami, którzy posiadają zaległości powyżej 3 miesięcy. Ryzyko wiąże się z ograniczeniami prawnymi w zakresie ściągnięcia tych zaległości oraz prawnymi możliwościami egzekucji i egzekucji należności;
- ryzyko pustostanów – ryzyko związane ze stratami w dochodzie z wynajmu wskutek niewynajęcia lokalu. Może ono zależeć od wielu czynników, takich jak: zły stan techniczny lokalu, wysoki czynsz, wysokie wymagania właściciela nieruchomości co do najemców, lokalizacja, bezpieczeństwo okolicy itp.;
- ryzyko bieżącej obsługi – w przypadku takich nieruchomości jak kamienice wielomieszkaniowe, istnieje konieczność fachowej obsługi, należy zatrudnić zarządcę, a także wymagana jest znajomość przepisów prawa w zakresie wynajmu lokali mieszkalnych²⁷.

W literaturze brakuje publikacji poświęconych ryzyku towarzyszącemu najmowi lokali mieszkalnych, badających ryzyko z punktu widzenia osób je najmujących. T. Dyla wyróżnił ryzyka towarzyszące najmowi powierzchni biurowych. Za najistotniejsze ryzyka dla najemcy uznał ryzyko związane z czasem trwania umowy najmu, ryzyko związane z indeksacją czynszu, ryzyko zmiany właściciela nieruchomości, ryzyko walutowe związane z opłatą czynszową, ryzyko związane z wysokością opłat eksploatacyjnych oraz ryzyko zmiany stawki czynszu w trakcie trwania najmu²⁸.

METODYKA BADANIA

W literaturze przedmiotu brakuje publikacji, których przedmiotem jest ryzyko towarzyszące najemcom podczas wynajmu lokalu. To skłoniło autorki do sformułowania celu opracowania, którym jest identyfikacja i ocena istotności ryzyk występujących na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych w Częstochowie z perspektywy najemcy, a także do postawienia pytań badawczych: *Jakie ryzyka towarzyszą najemcy podczas najmu mieszkania? Które z nich są najistotniejsze dla osób najmujących mieszkania?* Na podstawie analizy literatury i ryzyk towarzy-

²⁷ D. Stanisławski, *Zarządzanie ryzykiem inwestowania na rynku kamienic wielomieszkaniowych*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie” 2018, Zeszyt nr 4, s. 244-245

²⁸ T. Dyla, *Ryzyko najemcy powierzchni biurowych*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” 2015, tom 36, nr 3, s. 78-82.

szących wynajmowi lokali oraz własnego doświadczenia i wiedzy autorki podjęły próbę zbudowania katalogu ryzyk mogących wystąpić podczas najmu z punktu widzenia osoby najmującej lokal:

- wystąpienie wad ukrytych lokalu (przestarzała instalacja elektryczna, instalacja wodno-kanalizacyjna, szczelność okien, grzyb itp.);
- ryzyko podniesienia czynszu;
- ryzyko eksmisji w wyniku braku ciągłości opłat;
- wzrost opłat eksploatacyjnych;
- nagłe wypowiedzenie umowy najmu;
- ryzyko zawarcia umowy z błędami;
- ryzyko zawarcia umowy z niekorzystnymi zapisami;
- brak lub utrudniony kontakt z wynajmującym;
- zmiana właściciela nieruchomości podczas trwania umowy;
- ryzyko zakłócania spokoju przez sąsiadów;
- ryzyko zakłócenia prywatności przez właściciela lokalu (częste kontrole, nachodzenie).

Katalog ten został wykorzystany przez autorki w przeprowadzonym badaniu ankietowym, stanowiąc element kwestionariusza ankiety. Badanie zostało przeprowadzone w maju 2022 roku w grupie studentów w wieku od 18 do 35 lat, którzy najmowali mieszkania na terenie Częstochowy. Wykorzystała metodą badawczą był sondaż diagnostyczny, techniką badawczą ankieta, a narzędziem badawczym – kwestionariusz ankiety. Badanie zostało przeprowadzone za pomocą internetowego kwestionariusza ankiety na platformie Google Forms, udostępnionej na portalu Facebook. W badaniu poddano analizie 70 w pełni wypełnionych kwestionariuszy ankiety przez 70 respondentów (N=70). Badane ryzyko było identyfikowane i oceniane wyłącznie przez osoby najmujące mieszkanie. Oceniając istotność ryzyka, respondenci mieli do dyspozycji czterostopniową skalę: ryzyko bardzo istotne (3), ryzyko średnio istotne (2), ryzyko mało istotne (1) oraz ryzyko nieistotne (0). W przeprowadzonym badaniu autorki badały ryzyko w wymiarze negatywnym.

RYZIKO NAJMU NIERUCHOMOŚCI MIESZKANIOWYCH NA CZĘSTOCHOWSKIM RYNKU NIERUCHOMOŚCI Z PERSPEKTYWY NAJEMCY – WYNIKI BADAŃ WŁASNYCH

W pierwszej części prezentacji wyników badań dotyczących ryzyka towarzyszącego najmowi nieruchomości przedstawiona została charakterystyka badanych respondentów oraz najmowanych przez nich nieruchomości.

Większość badanych respondentów stanowiły kobiety (64,29%), natomiast mężczyźni stanowili 35,71% badanej grupy. Znaczną większość grupy tworzyli respondenci w wieku 27-35 lat, natomiast w grupie badanych osób znalazły się

także osoby w wieku 27-35 lat. Stanowili oni zaledwie 11,43% grupy. W badanej społeczności dominowały kobiety w wieku 18-26 lat (tabela 1).

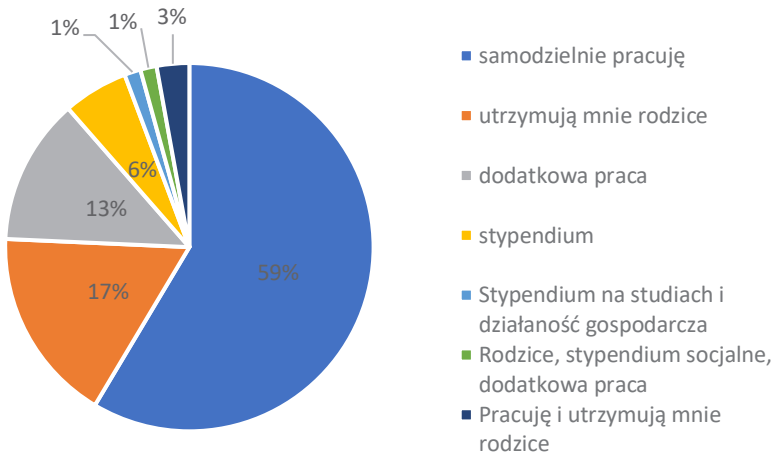
Tabela 1. Wiek i płeć respondentów (N=70)
Table 1. Age and gender of respondents (N=70)

Wiek	Płeć					
	Kobieta	%	Mężczyzna	%	Razem	%
18-26	41	91,11	21	84	62	88,57
27-35	4	8,89	4	16	8	11,43
Ogółem	45	100	25	100	70	100

Źródło: opracowanie na podstawie badań własnych.

Większość badanych osób (58,6%) wskazała samodzielną pracę, jako źródło utrzymania, 17,1% ankietowanych jest na utrzymaniu rodziców, a 12,9% badanych utrzymuje się z dodatkowej pracy. Kilka osób wskazało stypendium jako jedyne źródło utrzymania (rys. 1).

Rysunek 1. Źródło utrzymania respondenta (N=70)
Figure 1. Source of respondent's livelihood (N=70)



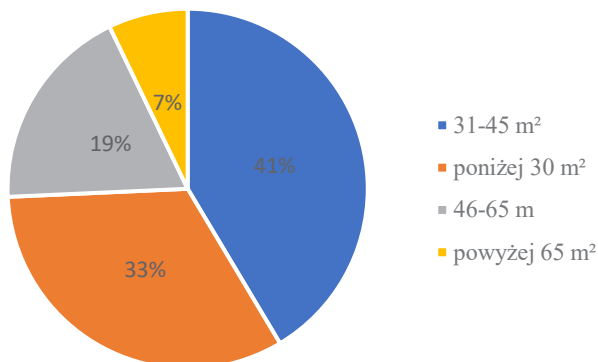
Źródło: opracowanie własne.

Niektórzy respondenci wskazali kilka elementów składających się na ich dochód. Jedna z ankietowanych osób jako źródło dochodu wskazała „stypendium na studiach i działalność gospodarcza”, a inni wskazywali samodzielną pracę, połączoną ze wsparciem finansowym od rodziców.

Kolejne pytania w kwestionariuszu ankietowym dotyczyły najmowanej nieruchomości. W pierwszej kolejności respondenci zostali zapytani o jej wielkość. Uzyskane wyniki zostały przedstawione na rys. 2.

Rysunek 2. Wielkość najmowanej nieruchomości (N=70)

Figure 2. Size of the rental property (N=70)

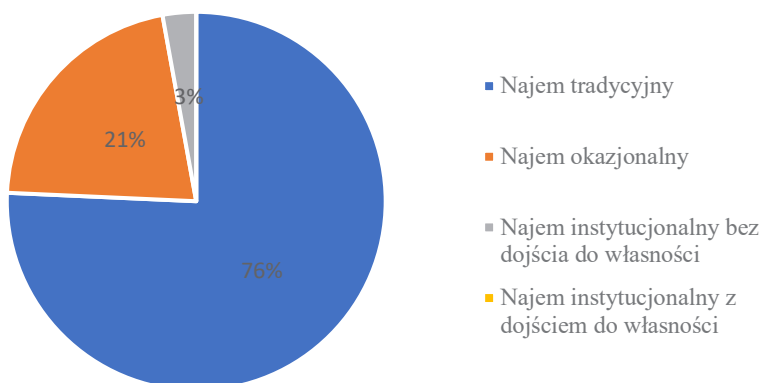


Źródło: opracowanie własne.

Z analizy informacji przedstawionych na rys. 2 wynika, że 41,4% respondentów najmuje nieruchomość o powierzchni pomiędzy 31 a 45 m². Nieco mniej, bo 32,9% badanych, najmuje nieruchomość o powierzchni poniżej 30 m², a 18,6% nieruchomości o powierzchni 46-65 m². Tylko 7,1% najmujących najmuje nieruchomość powyżej 65 m². Celem kolejnego pytania było ustalenie, jaki rodzaj najmu jest najczęściej wybierany przez respondentów. Zestawione dane zostały przedstawione na rys. 3.

Rysunek 3. Rodzaj najmu (N=70)

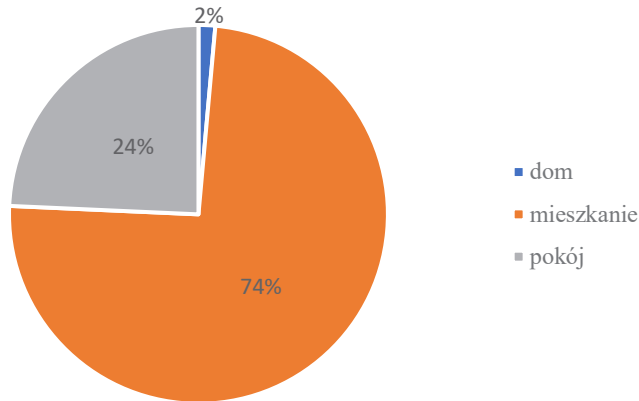
Figure 3. Type of tenancy (N=70)



Źródło: opracowanie własne.

Zdecydowana większość respondentów najmuje nieruchomość na podstawie tradycyjnej umowy najmu. Grupę tę stanowi 75,7% badanych. 21,4% respondentów najmuje mieszkania na podstawie umowy najmu okazjonalnego, a tylko 2,9% badanych wybrało najem instytucjonalny z dojściem do własności. Następne pytanie dotyczyło rodzaju najmowanej nieruchomości, a odpowiedzi na nie udzielone przedstawione zostały na rys. 4.

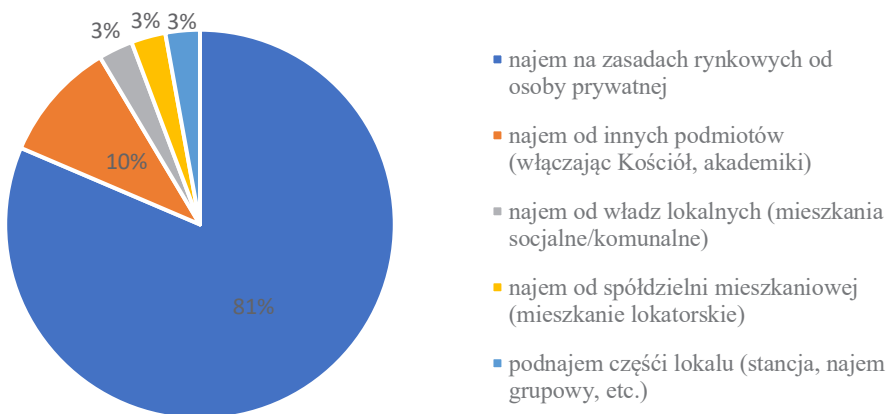
Rysunek 4. Rodzaj najmowanej nieruchomości (N=70)
Figure 4. Type of property rented (N=70)



Źródło: opracowanie własne.

Większość badanych respondentów (74,3%) najmuje mieszkanie, 24,3% pokój, a zaledwie 1,4% badanych najmuje dom. Kolejnym ważnym aspektem, który został poruszony, był stan prawny zamieszkiwanej nieruchomości (rys. 5).

Rysunek 5. Stan prawny zamieszkiwanej nieruchomości (N=70)
Figure 5. Legal status of the occupied property (N=70)

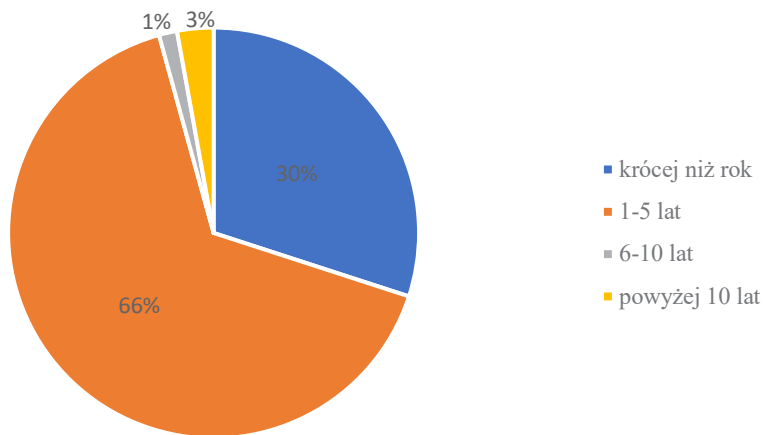


Źródło: opracowanie własne.

Analizując informacje przedstawione na rys. 5, można stwierdzić, że zdecydowana większość badanych osób, bo aż 81,4%, najmuje nieruchomość na zasadach rynkowych od osoby prywatnej. Zdecydowanie mniej, bo zaledwie 10%, najmuje od innych podmiotów, takich jak np. Kościół lub akademiki. Prawie 3% respondentów najmuje nieruchomości od władz lokalnych. Taka sama liczba badanych najmuje od spółdzielni mieszkaniowej lub podnajmuje tylko część lokalu. W kolejnym pytaniu badania autorki ustaliły okres najmowania lokalu (rys. 6).

Rysunek 6. Okres najmowania lokalu (N=70)

Figure 6. Period of tenancy (N=70)

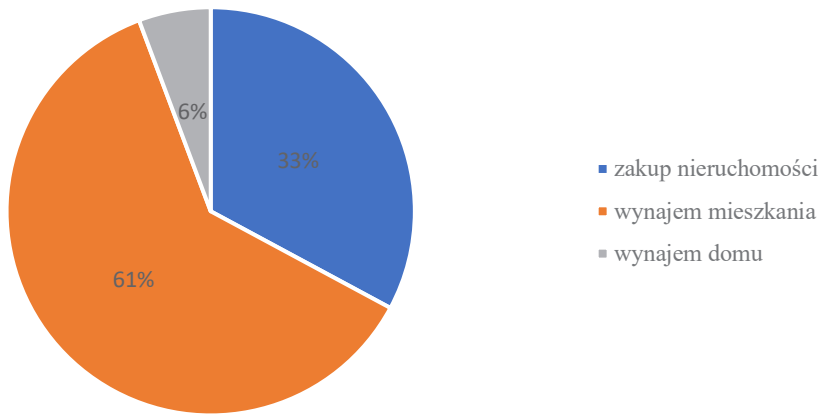


Źródło: opracowanie własne.

Prawie 66% respondentów najmuje nieruchomość przez okres 1-5 lat, a 30% – krócej niż rok. Zaledwie 2,9% badanych najmuje nieruchomość powyżej 10 lat, a jeszcze mniej, bo tylko 1,4% respondentów, najmuje mieszkanie przez okres 5-10 lat.

Ankietowani odpowiedzieli również na pytanie dotyczące formy prawnej nieruchomości w przypadku konieczności przeprowadzki. Wyniki tych badań zostały przedstawione za pomocą rys. 7.

Rysunek 7. Stan prawny nieruchomości w przypadku konieczności przeprowadzki (N=70)
 Figure 7. Legal status of the property in case of need to move (N=70)

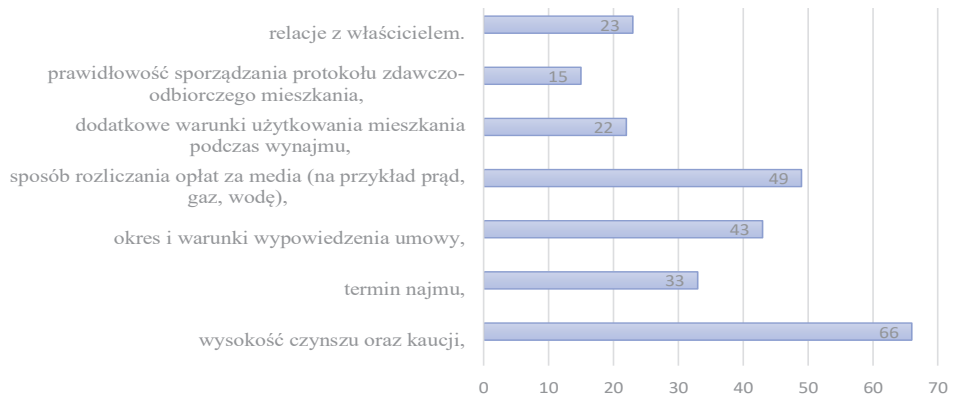


Źródło: opracowanie własne.

Ponad połowa uczestników badania (61,4%) w przypadku konieczności przeprowadzki ponownie zdecydowałaby się na najem mieszkania, 32,9% respondentów wybrałoby zakup nieruchomości, a zaledwie 5,7% zdecydowałoby się na najem domu.

Kolejnym elementem, który został poddany badaniu, było wskazanie czynników, na które ankietowani zwracają szczególną uwagę podczas najmu mieszkania (rys. 8).

Rysunek 8. Czynniki wpływające na wybór lokalu (N=70)
 Figure 8. Factors influencing choice of premises (N=70)



Źródło: opracowanie własne.

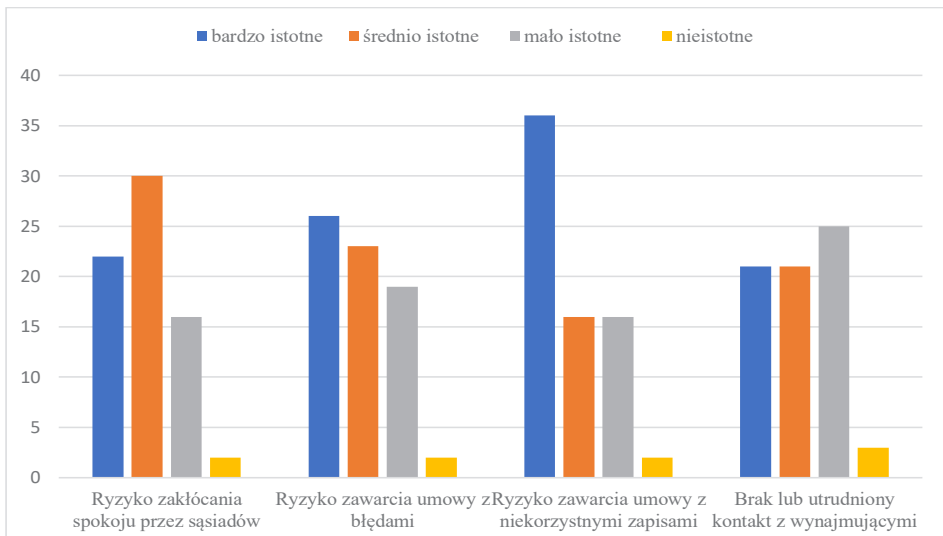
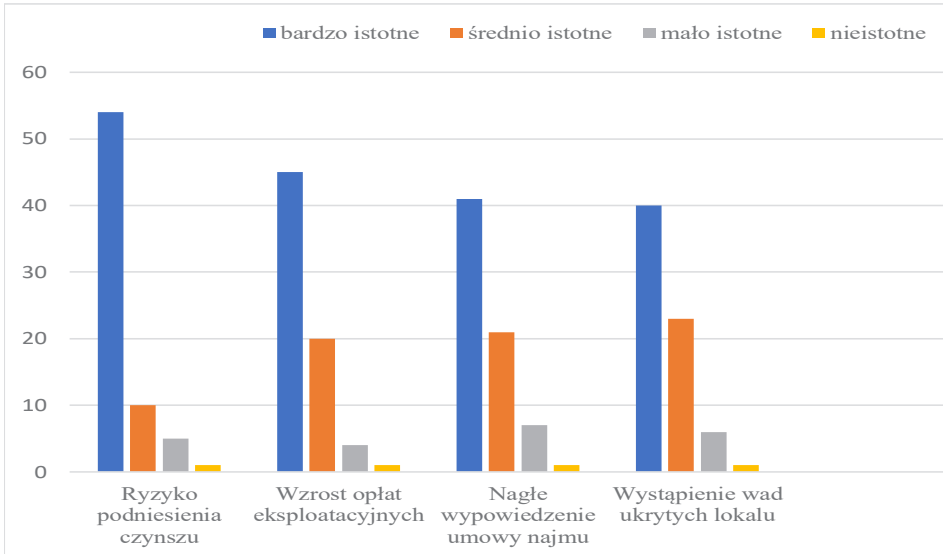
Prawie wszyscy, bo aż 94,3% badanych osób, zwraca szczególną uwagę na wysokość czynszu oraz kaucji. Kolejnym ważnym czynnikiem według 70% respondentów jest sposób rozliczania opłat za media. Ponad połowa, bo 61,4% uczestników badania, zwraca uwagę na okres i warunki wypowiedzenia umowy. Kolejnym ważnym aspektem jest termin najmu i jest on ważnym czynnikiem dla 47,1% badanych. Następną co do wielkości grupą, stanowiącą 32,9%, są osoby, dla których ważne są relacje z właścicielem, a 31,4% ankietowanych skupia się na dodatkowych warunkach użytkowania mieszkania podczas wynajmu. Czynnikiem, na który zwraca uwagę najmniejsza grupa ankietowanych, jest prawidłowość sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania. Jedyne 21,4% respondentów skupia uwagę na tym czynniku.

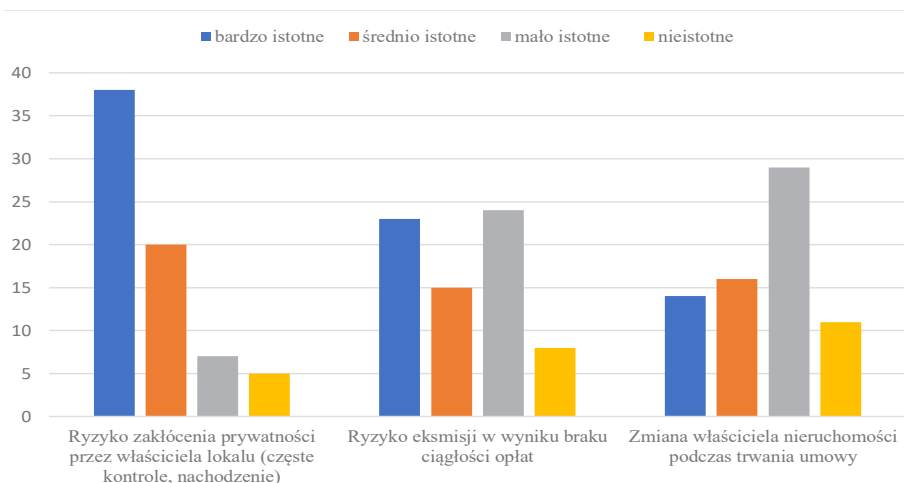
W kolejnym pytaniu o charakterze otwartym respondenci zostali poproszeni o wyjaśnienie, jak rozumieją pojęcie „ryzyko”. Największa grupa, składająca się z 19 osób, utożsamia pojęcie ryzyka z niepewnością, kolejna, licząca 15 osób, z niebezpieczeństwem. Duża część respondentów łączy to pojęcie z finansami lub negatywnym skutkiem podejmowanych działań. Jeden z ankietowanych opisuje ryzyko jako „oszukanie przez właścicieli oraz naciąganie na koszty po zakończonym najmie. Nachodzenie oraz naruszanie prywatności przez właścicieli bez niczyjej wiedzy”, a inny jako „możliwość napotkania sytuacji zagrażającej naszemu poczuciu bezpieczeństwa i komfortu”. Kilka badanych osób łączy ryzyko z problemami z mieszkaniem lub z właścicielem, który może być kłopotliwy, a jeszcze inna grupa utożsamia pojęcie ryzyka z uczuciem stresu bądź strachu.

Kolejna część badania dotyczyła oceny istotności ryzyk towarzyszących najmowi nieruchomości. Odpowiedzi respondentów na to pytanie przedstawione zostały na rys. 9 w podziale uwzględniającym cztery oceny (bardzo istotne, średnio istotne, mało istotne, nieistotne).

Rysunek 9. Istotność ryzyk towarzyszących najmowi nieruchomości – ujęcie prezentujące odpowiedzi w czterech kategoriach oceny (ujęcie szczegółowe) (N=70)

Figure 9. Relevance of the risks associated with renting a property - a snapshot showing the responses in the four evaluation categories (detailed approach) (N=70)





Źródło: opracowanie własne.

Na rysunku 10 przedstawiona została ocena istotności ryzyk według respondentów w ujęciu całościowym.

Rysunek 10. Rodzaje ryzyka i ich istotność – ujęcie prezentujące odpowiedzi bez podziału na cztery kategorie oceny (ujęcie ogólne) (N=70)

Figure 10. Risk types and their materiality – presentation of responses without breaking them down into the four assessment categories (overall approach) (N=70)



Źródło: opracowanie własne.

Z analizy przedstawionych wyników badania wynika, że przeważająca część respondentów (77,14%) uważa ryzyko podniesienia czynszu za bardzo istotne. 14,29% badanych twierdzi, że jego istotność jest średnia, a 7,14% uważa je za mało istotne. Zdaniem zaledwie 1 osoby z badanej grupy ryzyko poniesienia czynszu nie jest istotne. Kolejnym rodzajem ryzyka, które było oceniane pod względem istotności, był wzrost opłat eksploatacyjnych. Zdaniem 64,29% ankietowanych jest ono bardzo istotne. 28,57% badanych uważa wzrost opłat eksploatacyjnych za średnio istotny, a zaledwie 5,71% za mało istotny. 1,43% respondentów nie uważa tego ryzyka za istotne. Następnym, bardzo istotnym ryzykiem według 58,57% badanych, jest nagłe wypowiedzenie umowy najmu. 30% ankietowanych uważa, że jest to średnio istotne ryzyko, a 10% twierdzi, że jest mało istotne. Zaledwie 1,43% badanych sądzi, że ryzyko to jest nieistotne. Wystąpienie wad ukrytych w lokalu jest ryzykiem bardzo istotnym według 57,14%, a zdaniem 32,86% – średnio istotnym. Jedynie 10% respondentów uważa, że ryzyko to jest nieistotne lub jego istotność jest niska.

Ryzyko zakłócania spokoju przez sąsiadów, zdaniem najliczniejszej grupy – 42,86% – oceniane jest jako średnio istotne. Kolejna co do wielkości grupa, licząca 22 osoby – 31,43% uważa to ryzyko za bardzo istotne, a zdaniem 22,86% respondentów jest mało istotne. Niespełna 3% badanych twierdzi, że ryzyko to jest nieistotne. Ryzyko zawarcia umowy z błędami zdaniem 70% respondentów jest bardzo lub średnio istotne. 27,14% uważa to ryzyko za mało istotne, a niespełna 3% ankietowanych za nieistotne. Dalsze ryzyko, którego istotność została zbadana, było ryzyko zawarcia umowy z niekorzystnymi zapisami. Ponad połowa ankietowanych jest zdania, że jest ono bardzo istotne. Według 22,86% badanych osób jest ono średnio istotne. Taka sama liczba osób jest zdania, że ryzyko to jest mało istotne, a zaledwie 2,86% respondentów sądzi, że jest ono nieistotne. Brak lub utrudniony kontakt z wynajmującym jest bardzo istotnym ryzykiem zdaniem 30% ankietowanych. Taka sama liczba osób sądzi, że ryzyko to jest średnio istotne. 35,71% respondentów twierdzi, że brak lub utrudniony kontakt z wynajmującym jest mało istotny, a 4,29% badanych jest zdania, że ryzyko to jest nieistotne. 54,29% respondentów uznało ryzyko zakłócania prywatności przez właściciela lokalu za bardzo istotne. Prawie 30% ankietowanych jest zdania, że badane ryzyko jest średnio istotne, a 17,14% badanych uznało je za mało istotne lub nieistotne. Przedostatnim ryzykiem, które zostało poddane ocenie, było ryzyko eksmisji w wyniku braku ciągłości opłat. Zdaniem niespełna 46% respondentów zostało ono uznane za mało istotne lub nieistotne. Pozostała grupa badanych osób uznała jego istotność na bardzo, bądź średnio istotne. Znaczna część badanych respondentów uważa zmianę właściciela nieruchomości podczas trwania umowy najmu za mało istotną, bądź nieistotną. Zaledwie 20% ankietowanych twierdzi, że jest to bardzo istotne ryzyko, a niewiele więcej, bo 22,86% badanych, uważa je za średnio istotne.

WNIOSKI I PODSUMOWANIE

Przedstawiona w niniejszym opracowaniu problematyka odnosi się do ryzyka najmu występującego na częstochowskim rynku nieruchomości mieszkaniowych. Dzięki świadomości dotyczącej rodzajów ryzyka w procesie najmu możliwe jest zminimalizowanie późniejszych jego negatywnych skutków. Otrzymane wyniki umożliwiły zidentyfikowanie i ocenę istotności ryzyk występujących na rynku najmu nieruchomości mieszkaniowych.

Zdecydowana większość respondentów utożsamia ryzyko wyłącznie z niebezpieczeństwem, które niesie negatywny skutek. Bardzo mała grupa respondentów uznała *prawidłowość sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania*, za ważny dla nich czynnik podczas najmu lokalu. To zwraca uwagę na konieczność zwiększenia świadomości – szczególnie tak młodego najemcy – wpływu zapisów przyjętych w protokole zdawczo-odbiorczym na rozliczenie się z właścicielem lokalu w momencie zaprzestania użytkowania lokalu. Nieprawidłowo sporządzone wykazy elementów pozostających na wyposażeniu lokalu i ich stanu mogą rzutować na wysokość finansowego rozliczenia końcowego między wynajmującym i najemcą.

Do najistotniejszych ryzyk, zdaniem respondentów, należą ryzyko podniesienia czynszu, ryzyko wzrostu opłat eksploatacyjnych oraz ryzyka, które zostały identycznie ocenione pod względem istotności - ryzyko nagłego wypowiedzenia umowy najmu i ryzyko wystąpienia wad ukrytych mieszkania. Najmniej istotna, zdaniem ankietowanych, jest zmiana właściciela nieruchomości podczas trwania umowy najmu. W sporządzanej umowie najmu – bez względu na jej rodzaj i zawierany okres – najemcy powinni zadbać o wprowadzenie zapisów chroniących ich od zbyt wysokich, często nieuzasadnionych podwyżek czynszu, czy też podwyżek opłat eksploatacyjnych (uwaga ta nie dotyczy sytuacji niezależnych od wynajmującego, jak np. podwyżki opłat za czynsz oraz opłat eksploatacyjnych wynikających z podwyżek taryf urzędowych). Równie ważne jest zawarcie w umowie najmu odpowiednich zapisów chroniących najemców w sytuacji wystąpienia wad ukrytych najmowanego lokalu.

Ograniczeniem przeprowadzonego badania jest niewielka liczba respondentów biorących w nim udział, co powoduje, że badana grupa nie jest reprezentatywna, a uzyskanych wyników nie można odnieść do całej populacji. Ponadto nie jest wolne od wad zastosowane narzędzie badawcze, którym jest kwestionariusz ankiety – respondenci mogą być zaangażowani w różnym stopniu w udzielane odpowiedzi, a także mogą podawać odpowiedzi nieprawdziwe.

Wskazując przyszłe kierunki badań, należy rozważyć przeprowadzenie badań na większej grupie respondentów, najmujących lokale także w innych regionach Polski. Ciekawym kierunkiem dalszych badań byłoby objęcie badaniem respondentów pozostałych grup wiekowych i porównanie odpowiedzi przedstawicieli różnych pokoleń. Ocena danych ryzyk (prawdopodobieństwa wystąpienia i ich

skutków) oraz identyfikacja najskuteczniejszych sposobów reakcji na dane ryzyka uzupełniłaby badaną problematykę.

Bibliografia

- Dyła T., *Ryzyko najemcy powierzchni biurowych*, „Kwartalnik Nauk o Przedsiębiorstwie” 2015, tom 36, nr 3.
- Dziworska K., *Rynek najmu mieszkań – współczesne dylematy*, „ Zarządzanie i Finanse. Journal of Management and Finance” 2017, Vol. 15, No. 1.
- Foryś I., *Najem na rynku nieruchomości*, Difin SA, Warszawa 2016.
- Gołąbeska E., *Sieć ryzyka inwestycyjnego na rynku nieruchomości*, Oficyna Wydawnicza Politechniki Białostockiej, Białystok 2018.
- Groeger L., *Rynek wynajmu nieruchomości mieszkaniowych – przykład Łodzi*, [w:] I. Rącka (red.), *Nieruchomość w przestrzeni 5*, tom II: *Analiza rynku nieruchomości*, Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2019.
- Hoolachan J., McKee K., Moore T., Soaita A.M., ‘*Generation Rent*’ and the ability to ‘*settle down*’: economic and geographical variation in young people’s housing transition, “Journal of Youth Studies” 2017, nr 20(1).
- Hopkin P., *Fundamentals of risk management. Understanding, evaluating and implementing effective risk management*, Kogan Page, London, Philadelphia, New Delhi 2010.
- INTERNATIONAL STANDARD ISO 31000 - *Risk management – Guidelines*, Second edition ISO 31000:2018.
- Kamiński M., *Zarządzanie najmem lokali w praktyce*, Wydawnictwo C.H.BECK, Warszawa 2019.
- Kodeks cywilny, Dz.U. z dnia 23 kwietnia 1964 r., art. 659.
- Kowalczyk P., *Ryzyko związane z inwestowaniem w nieruchomości*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 9.
- Ostrowska D., Kowalczyk-Rólczyńska P., Jamróz P., Staniszevska A., Spigarska E., Staśkiel M., *Rynek nieruchomości w Polsce. Teoria i praktyka*, Wydawnictwo Wolters Kluwer SA, Warszawa 2015.
- Pasierbski B., *Najem okazjonalny i instytucjonalny od podszewki*, WyNajemca, Szczecin 2017.
- Regulska E., *Znaczenie rynku najmu mieszkań oraz perspektywy jego rozwoju*, „Świat Nieruchomości” 2018, nr 104 (2).
- Sitek Ł., *Poradnik Prenumeratora. Sprzedaż i wynajem mieszkania. Jak nie płacić fiskusowi*, „Rzeczpospolita”, nr 4, Wydawnictwo Gremi Media SA, Warszawa, 2020.
- Skotarczak T., *Ryzyko inwestowania w fundusze nieruchomości. Transpozycja kapitału ludzkiego w Polsce*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 8.
- Stanisławski D., *Zarządzanie ryzykiem inwestowania na rynku kamienic wielomieszkaniowych*, „Zeszyty Naukowe Wyższej Szkoły Humanitas. Zarządzanie” 2018, Zeszyt nr 4.

The Polish Real Estate Guide 2023. The real state of real estates, EYGM Limited.

Wiśniewska J., *Podstawowe problemy związane z inwestycjami w nieruchomości*, „Studia i Prace Wydziału Nauk Ekonomicznych i Zarządzania” 2008, nr 1.

Nota o Autorach:

Dr hab. Anna Korombel, prof. PCz – kierownik Katedry Ekonomii, Inwestycji i Nieruchomości na Wydziale Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. Autorka/współautorka ponad 130 polskich i zagranicznych publikacji tematycznie związanych z zarządzaniem ryzykiem, Enterprise Risk Management (ERM), w szczególności z apetytem na ryzyko, a także z mediami społecznościowymi oraz rolą, jaką odgrywają one w zarządzaniu relacjami z klientami i budowaniu długotrwałych relacji pomiędzy firmami i klientami, zwłaszcza z przedstawicielami pokolenia Z.

Klaudia Krysiak – absolwentka 3-letnich studiów stacjonarnych I stopnia Finanse i Rachunkowość na Wydziale Zarządzania Politechniki Częstochowskiej. Obecnie studentka Gospodarki Przestrzennej na Uniwersytecie Ekonomicznym we Wrocławiu.

Authors' resume:

Anna Korombel – head of the Department of Economics, Investments and Real Estate at the Faculty of Management of the Czestochowa University of Technology. Author/co-author of over 130 Polish and foreign publications thematically related to Enterprise Risk Management (ERM), in particular risk appetite and social media and the role they play in managing customer relations and building long-term relationships between companies and customers, especially with representatives of the generation Z.

Klaudia Krysiak – graduate of 3-year full-time first-cycle studies in Finance and Accounting at the Faculty of Management of the Czestochowa University of Technology. Currently a student of Spatial Management of the Wrocław University of Economics.

Kontakt/Contact:

dr hab. Anna Korombel, prof. PCz
Politechnika Częstochowska
Wydział Zarządzania
ul. Armii Krajowej 19B
42-200 Częstochowa
e-mail: anna.korombel@pcz.pl

Klaudia Krysiak
e-mail: klaudia.krysiak1@interia.pl

**The contribution of particular co-authors to preparation of the paper:
Wkład poszczególnych autorów w przygotowanie publikacji:**

Anna Korombel – 20%, Klaudia Krysiak – 80%