

Oleksandr Melnychenko

*Prof. dr hab., Profesor Katedry Finansów,
Politechnika Gdańska, Polska*

RYNEK NIERUCHOMOŚCI NA WYNAJEM W POLSCE POD WPŁYWEM ROSYJSKIEJ AGRESJI ZBROJNEJ PRZECIWKO UKRAINIE

Rynek nieruchomości w Polsce charakteryzuje się dużą dynamiką i klasyczną reakcją ekonomiczną na czynniki zewnętrzne. Do początku 2020 r. on systematycznie rósł ze względu na korzystną sytuację w polskiej gospodarce, która była rozgrzana i potrzebowała coraz większej liczby pracowników; ludność miast rosła coraz bardziej dzięki migracji wewnętrznej i zewnętrznej, co było spowodowane głównie poprzez przyjazd zza wschodniej granicy sezonowych lub stałych migrantów. Rynek zaczął ulegać szybkim zmianom wraz z wprowadzeniem pierwszych ograniczeń, związanych z pandemią COVID-19. Zamknięte granice, praca zdalna i nauka były wówczas największymi czynnikami wpływającymi na popyt i podaż nieruchomości mieszkaniowych. Studenci oddawali przewagę wrócenia do domów rodziców, zamiast wynajmować mieszkanie, co pozwalało na znaczne zaoszczędzenie pieniędzy; pracownicy wracali do domu ze względu na ograniczenia w miejscach pracy. Ponadto turyści, którzy wynajmują apartamenty, byli również pozbawieni możliwości podróżowania, a lokatorzy – zarabiania. Wszystko to spowodowało spadek popytu, a co za tym idzie – spadek cen wynajmowanych nieruchomości.

Stopniowo sytuacja z rozprzestrzenianiem się koronawirusa poprawiała się i rynek nieruchomości powrócił do normalnego funkcjonowania ze wszystkimi jego wadami i zaletami. A w pierwszej połowie 2021 roku wydawało się, że sytuacja nie tylko się uspokoiła, ale także nabrała nowego rozmachu ze względu na historycznie niski poziom podstawowych stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego, co przyczyniało się do zakupu mieszkań w celu inwestycyjnym na atrakcyjnych warunkach.

Inwestor kupował mieszkanie, oddawał je najemcy, który faktycznie spłacał zarówno pożyczkę właściciela, jak i jego dochody. Jednak pod koniec 2021 r. wraz ze znacznym wzrostem inflacji w Polsce zaczęły rosnąć bazowe stopy procentowe NBP, a jednocześnie raty kredytowe, gdyż w tym czasie ponad 90% kredytów hipotecznych w Polsce zostało udzielonych ze zmiennym oprocentowaniem. Więc opłata za wynajem mieszkania nie mogła już pokrywać nie tylko dochodów właścicieli nieruchomości, ale także spłat kredytu. W związku z tym najemcy mieszkań z czasem zaczęli otrzymywać zawiadomienia o wzroście czynszu. Wzrost cen najmu nie mógłby trwać długo, gdyby sytuacja zmieniła się radykalnie w lutym 2022 roku, kiedy cywilizowane kraje zaczęły pomagać Ukrainie w walce z rosyjską agresją zbrojną.

Miliony uchodźców z Ukrainy przybyły do Polski w celu ratunku, a lwia część z nich zaczęła szukać nieruchomości na wynajem na cele mieszkalne. Wraz ze wzrostem popytu ceny odpowiednio wzrosły, ponieważ podaż pozostała mniej więcej na tym samym poziomie.

Piśmiennictwo

1. Dźwigoł H. Warsztat badawczy w naukach o zarządzaniu / Dźwigoł H. // Zeszyty Naukowe. Organizacja i Zarządzanie/Politechnika Śląska.– 2015.– 83.– S. 133–142.
2. Dźwigoł H. Współczesne procesy badawcze w naukach o zarządzaniu / Dźwigoł H. // Uwarunkowania metodyczne i metodologiczne.– Warszawa: PWN, 2018.
3. Dźwigoł H. The Uncertainty Factor in the Market Economic System: The Microeconomic Aspect of Sustainable Development / Dźwigoł H. // Virtual Economics.– 2021.– Vol. 4 (1).– P. 98–117. [https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.01\(5\)](https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.01(5))
4. Dzwigol H. Meta-Analysis in Management and Quality Sciences / Dzwigol H. // Marketing and Management of Innovations.– 2021.– Vol. 1.– P. 324–335. <http://doi.org/10.21272/mmi.2021.1-25>
5. Dzwigol H. The Organizational and Economic Mechanism of Implementing the Concept of Green Logistics / Dzwigol H., Trushkina N., Kwilinski A. // Virtual Economics.– 2021.– Vol. 4 (2).– P. 41–75. [https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.02\(3\)](https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.02(3))
6. The Systemic Approach for Estimating and Strategizing Energy Security: The Case of Ukraine / Kharazishvili Y., Kwilinski A., Sukhodolia O., Dzwigol H., Bobro D., Kotowicz J. // Energies.– 2021.– Vol. 14 (8).– P. 21–26. <https://doi.org/10.3390/en14082126>

7. Strategic European Integration Scenarios of Ukrainian and Polish Research, Education and Innovation Spaces / Kharazishvili Y., Kwilinski A., Dzwigol H., Liashenko V. // *Virtual Economics*.– 2021.– Vol. 4 (2).– P. 7–40. [https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.02\(1\)](https://doi.org/10.34021/ve.2021.04.02(1))
8. Model of Entrepreneurship Financial Activity of the Transnational Company Based on Intellectual Technology / Kwilinski A., Dzwigol H., Demytyev V. // *International Journal of Entrepreneurship*.– 2020.– Vol. 24 (15).– P. 1–5.
9. Integrative Smart Grids' Assessment System / Kwilinski A., Lyulyov O., Dzwigol H., Vakulenko I., Pimonenko T. // *Energies*.– 2022.– Vol. 15 (2).– P. 545. <https://doi.org/10.3390/en15020545>
10. Comprehensive Assessment of Smart Grids: Is There a Universal Approach? / Lyulyov O., Vakulenko I., Pimonenko T., Kwilinski A., Dzwigol H., Dzwigol-Barosz M. // *Energies*.– 2021.– Vol. 14 (12).– P. 3497. <https://doi.org/10.3390/en14123497>
11. Melnychenko O. Is Artificial Intelligence Ready to Assess an Enterprise's Financial Security? / Melnychenko O. // *Journal of Risk and Financial Management*.– 2020.– Vol. 13.– P. 191. <https://doi.org/10.3390/jrfm13090191>
12. Melnychenko O. The Energy of Finance in Refining of Medical Surge Capacity / Melnychenko O. // *Energies*.– 2021.– Vol. 14.– P. 210. <https://doi.org/10.3390/en14010210>
13. Melnychenko O. Economic analysis tools of electronic money and transactions with it in banks / Melnychenko O. // *Financial And Credit Activity: Problems Of Theory And Practice*.– 2013.– Vol. 2 (15).– P. 59–66. <https://doi.org/10.18371/fcaptp.v2i15.25006>
14. Melnychenko O. Role of blockchain technology in accounting and auditing / Melnychenko O., Hartinger R. // *European Cooperation*.– 2017.– Vol. 9 (28).– P. 27–34.
15. Osadcha T. Current situation on the Poland real estate market / Osadcha T., Melnychenko O. // *European Cooperation*.– 2022.– Vol. 1 (53).– P. 20–30. <https://doi.org/10.32070/ec.v1i53.123>
16. Osadcha T. Money circulation in conditions of energy fever / Osadcha T., Melnychenko O., Spodin S. // *European Cooperation*.– 2021.– Vol. 3 (51).– P. 7–33. <https://doi.org/10.32070/ec.v3i51.117>
17. Osadcha T. PAYMENT TRANSACTIONS' ENERGY EFFICIENCY / Osadcha T., Melnychenko O. // *European Cooperation*.– 2021.– Vol. 2 (50).– P. 18–39. <https://doi.org/10.32070/ec.v2i50.114>
18. QUANTITATIVE EASING POLICY AND ITS IMPACT ON THE GLOBAL ECONOMY / Shkodina, I., Melnychenko, O., & Babenko, M. // *Financial And Credit Activity-problems Of Theory And Practice*.– 2020.– Vol. 2.– P. 513–521. <https://doi.org/10.18371/fcaptp.v2i33.207223>

19. Vatamanyuk-Zelinska U., Melnychenko O. The effectiveness of financial and economic regulation of land relations in the context of stimulating entrepreneurial activity in the regions of Ukraine / Vatamanyuk-Zelinska U., Melnychenko O. // *Problems And Perspectives In Management.*– 2020.– Vol. 18.– P. 11–27. [https://doi.org/10.21511/ppm.18\(3\).2020.02](https://doi.org/10.21511/ppm.18(3).2020.02)
20. Осадча Т. С. *Методологія бухгалтерського обліку та аналізу ренти : монографія* / Осадча Т. С. Житомир : Рута, 2016.– 292 с.
21. Осадча Т. С. *Глобалізація та розвиток бухгалтерського обліку* / Осадча Т. С. // *Економічні науки : зб. наук. пр. Серія: Облік і фінанси.*– 2016.– 13(49).– С. 145–151.
22. Осадча Т. С. *Ринок страхування життя ЄС в умовах змін клімату* / Осадча Т. С., Мельниченко О. В. // *Вісник Черкаського національного університету імені Богдана Хмельницького.*– 2021.– № 3.– С. 4–14. <https://doi.org/10.31651/2076-5843-2021-3-4-14>