

Bydgoszcz  
26-28.05.2025

# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców - koncepcja modelu

## *Renter-Occupied Housing Market – model concept*

Arkadiusz J. Derkacz

# Cel badania

## *Goal of the research*

- Czy rynek najmu mieszkań funkcjonuje na tych samych zasadach co rynek mieszkań własnościowych?
- Jakie są relacje pomiędzy uczestnikami rynku najmu?
- Czym jest dostępność a czym przystępność mieszkań na rynku najmu?
- Czym jest podaż mieszkań na rynku najmu?
- Jaki istnieje popyt na rynku najmu mieszkań?
- Czy opłacalność wynajmu wpływa na podaż mieszkań na rynku najmu?
- Czy na rynku najmu działa mechanizm deprecjacji?
- Does the rental housing market operate on the same basis as the owner-occupied housing market?
- What are the relationships between participants in the rental market?
- What is availability and affordability of housing in the rental market?
- What is the supply of housing in the rental market?
- What is demand in the rental housing market?
- Does rental profitability affect the supply of housing in the rental market?
- Is there a depreciation mechanism at work in the rental market?

Cel badania

*Goal of the research*

Czy model DiPasquale'a-Wheatona będzie można dostosować do realiów rynku najmu mieszkań?

Czy taki model pozwoli wyjaśnić sposób działania rynku najmu?

*Will the DiPasquale-Wheaton model be adaptable to the realities of the residential rental market?*

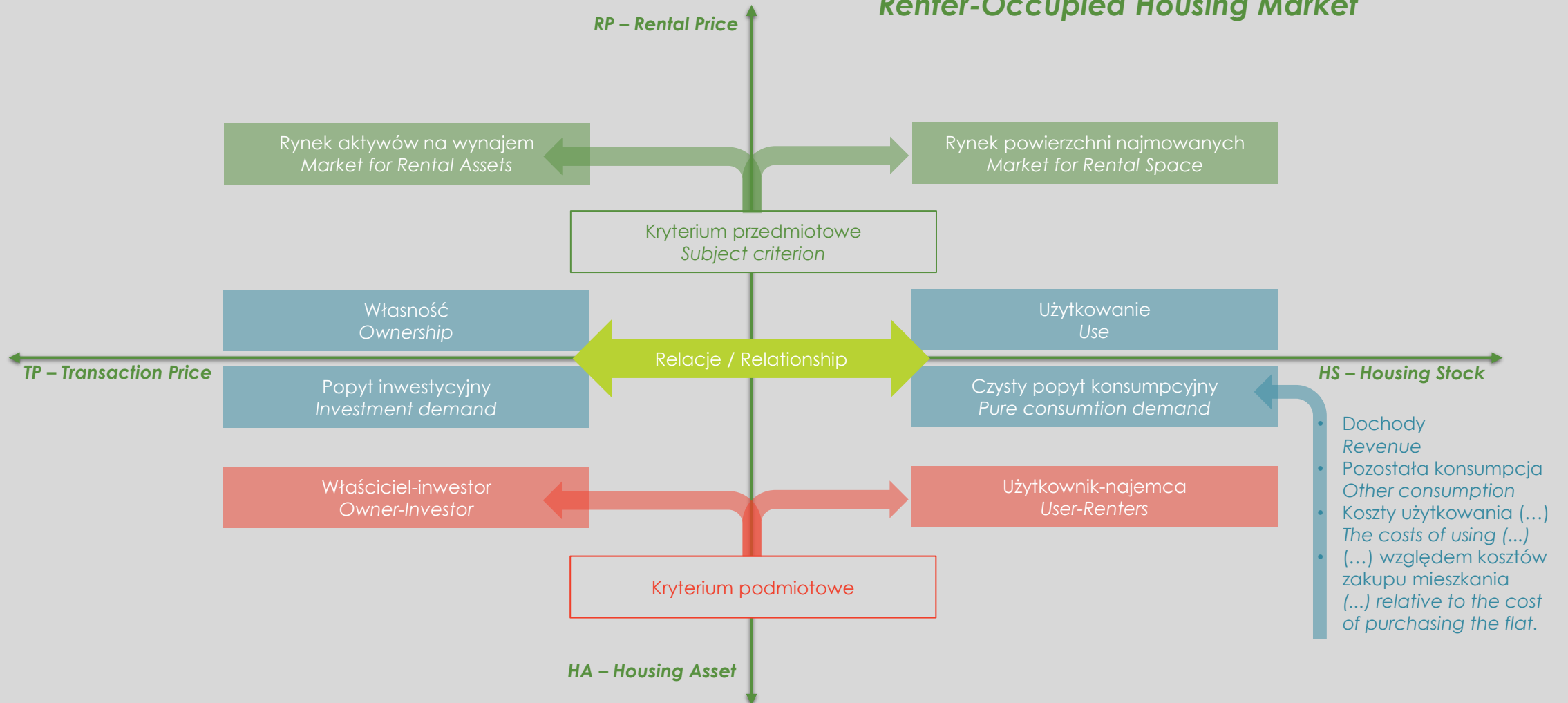
*Will such a model be able to explain how the rental market works?*

# Kluczowe założenia

## Key assumptions

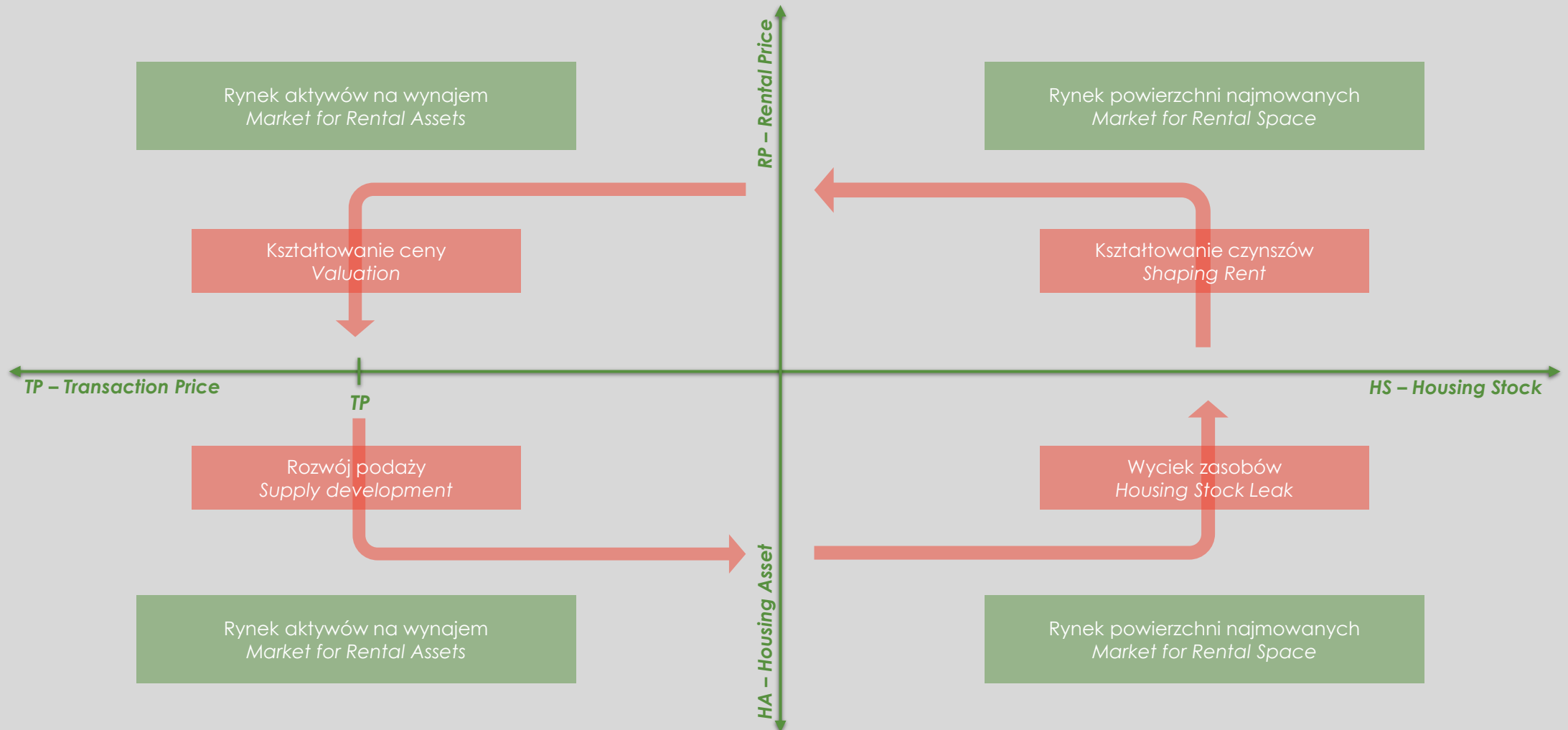
### Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców

#### Renter-Occupied Housing Market



# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców

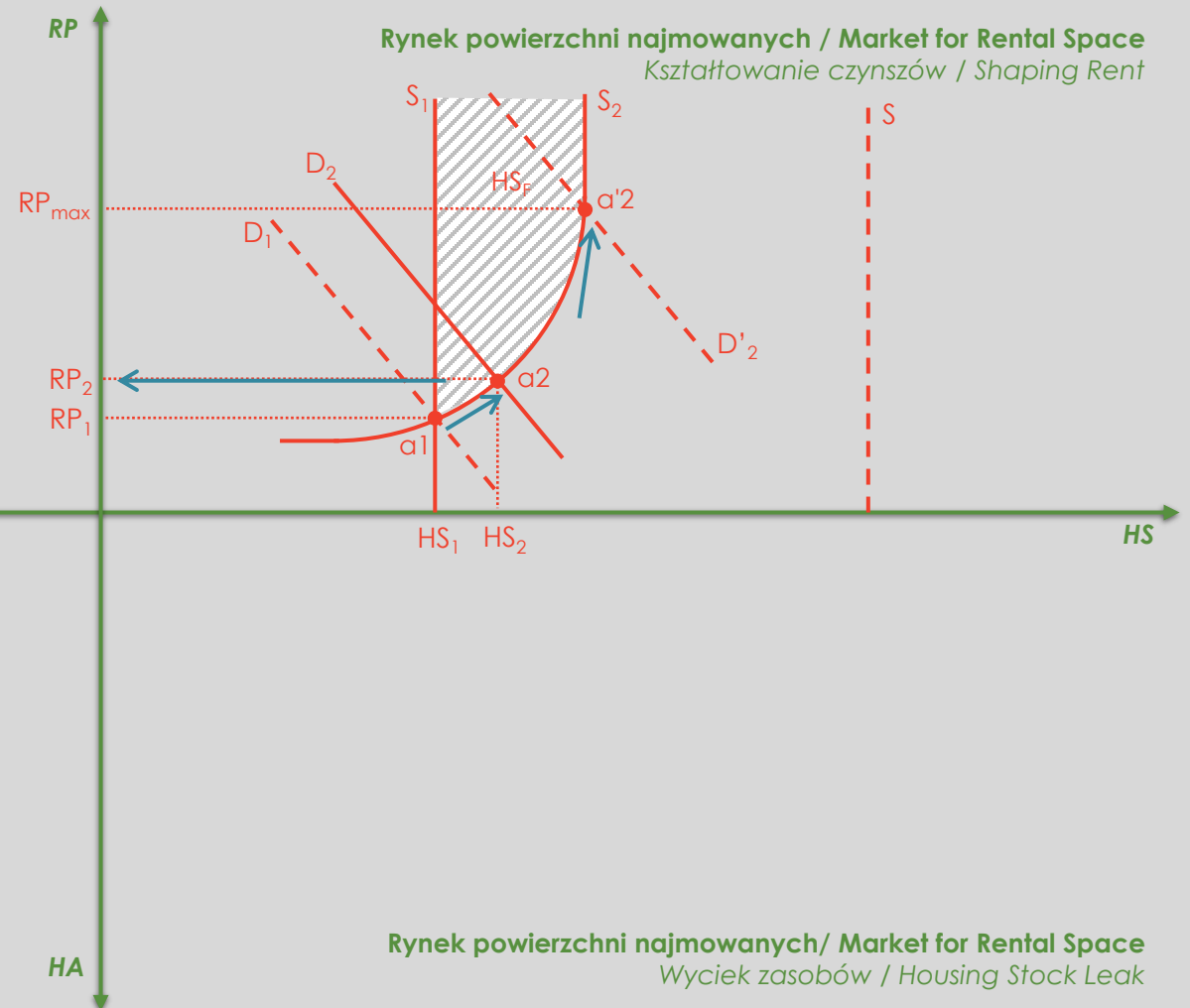
## Renter-Occupied Housing Market



# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców

## Renter-Occupied Housing Market

Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
Kształtowanie ceny / Valuation



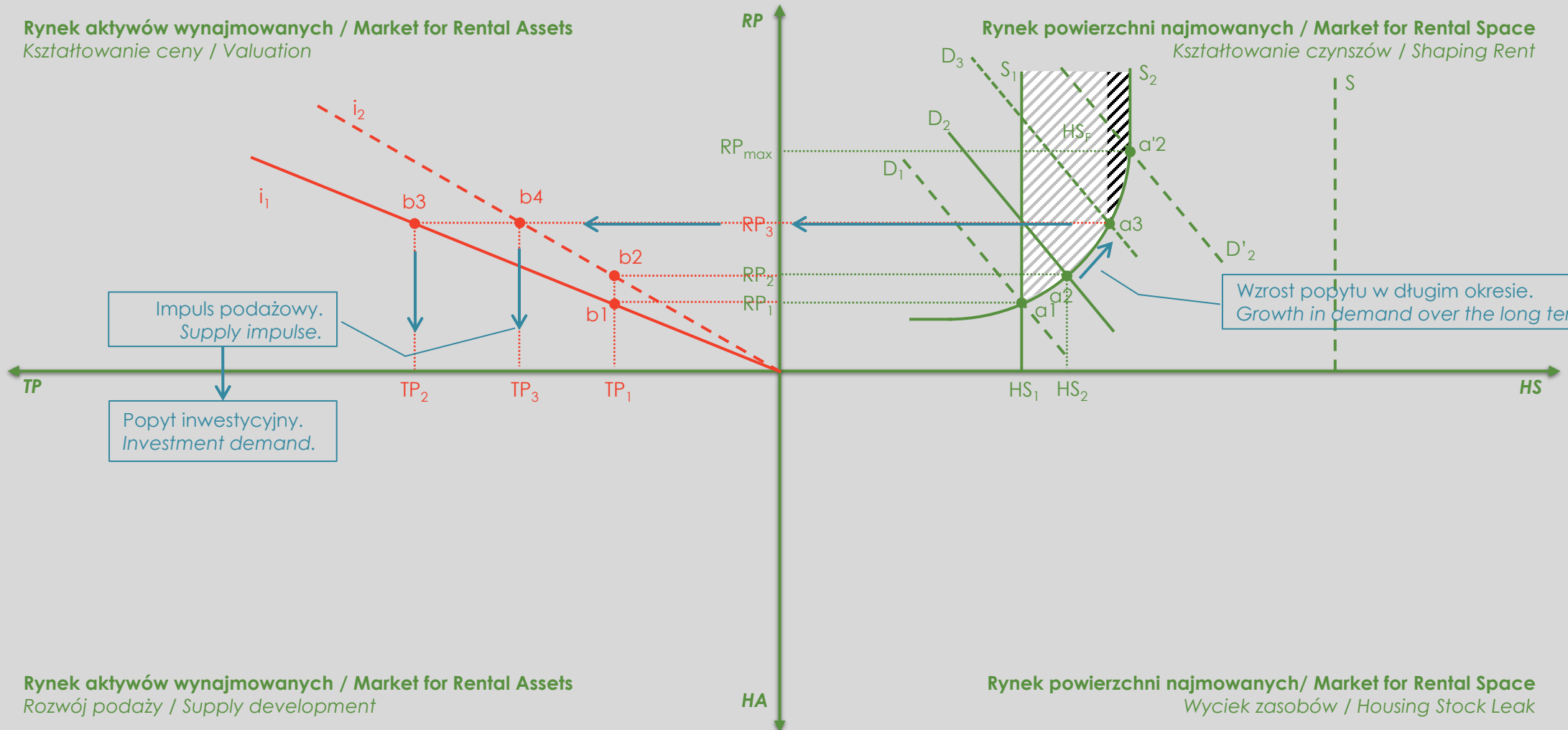
Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
Rozwój podaży / Supply development

Rynek powierzchni najmowanych / Market for Rental Space  
Wyciek zasobów / Housing Stock Leak

# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców

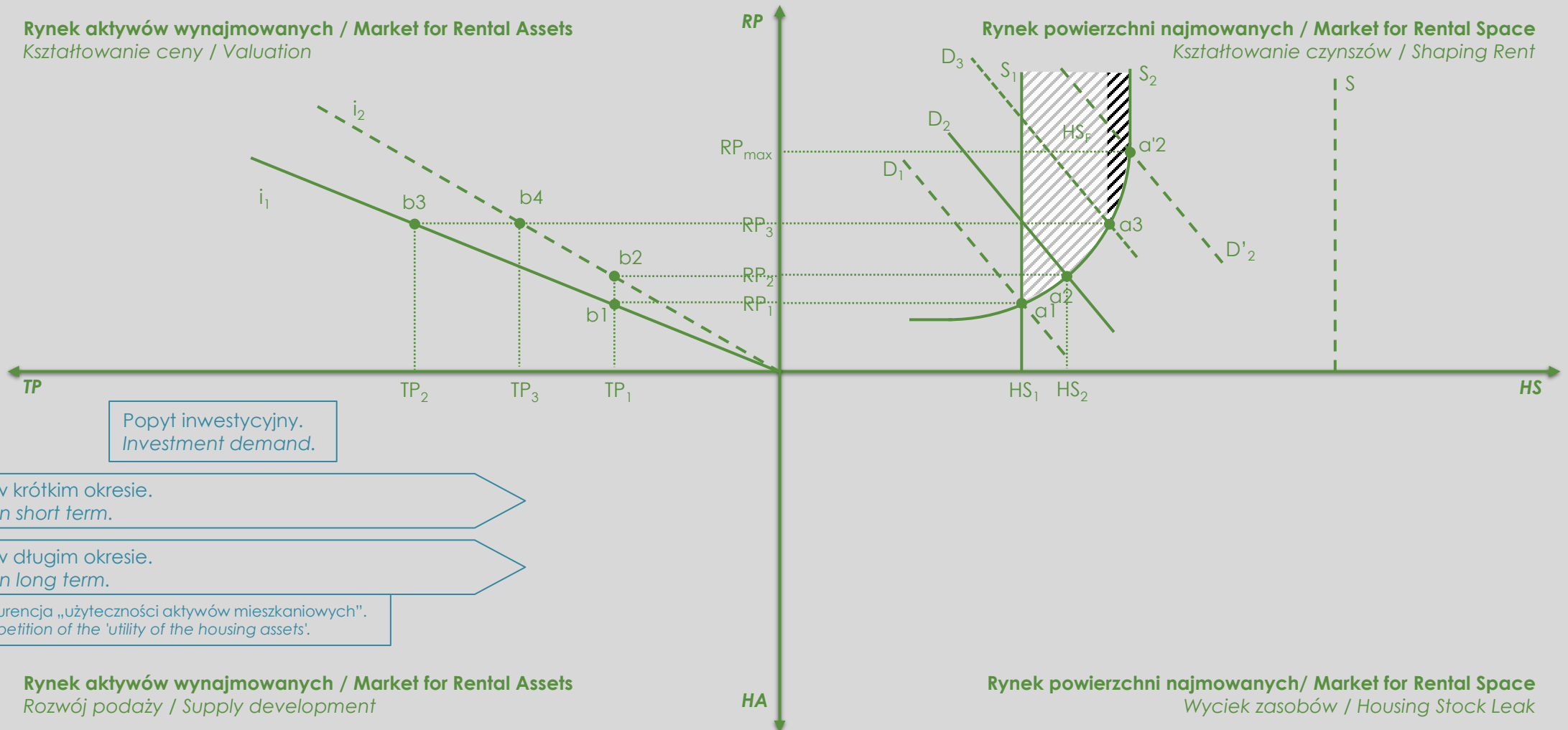
## Renter-Occupied Housing Market

Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
 Kształtowanie ceny / Valuation



# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców Renter-Occupied Housing Market

**Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets**  
Kształtowanie ceny / Valuation



Popyt inwestycyjny.  
Investment demand.

Podaż w krótkim okresie.  
Supply in short term.

Podaż w długim okresie.  
Supply in long term.

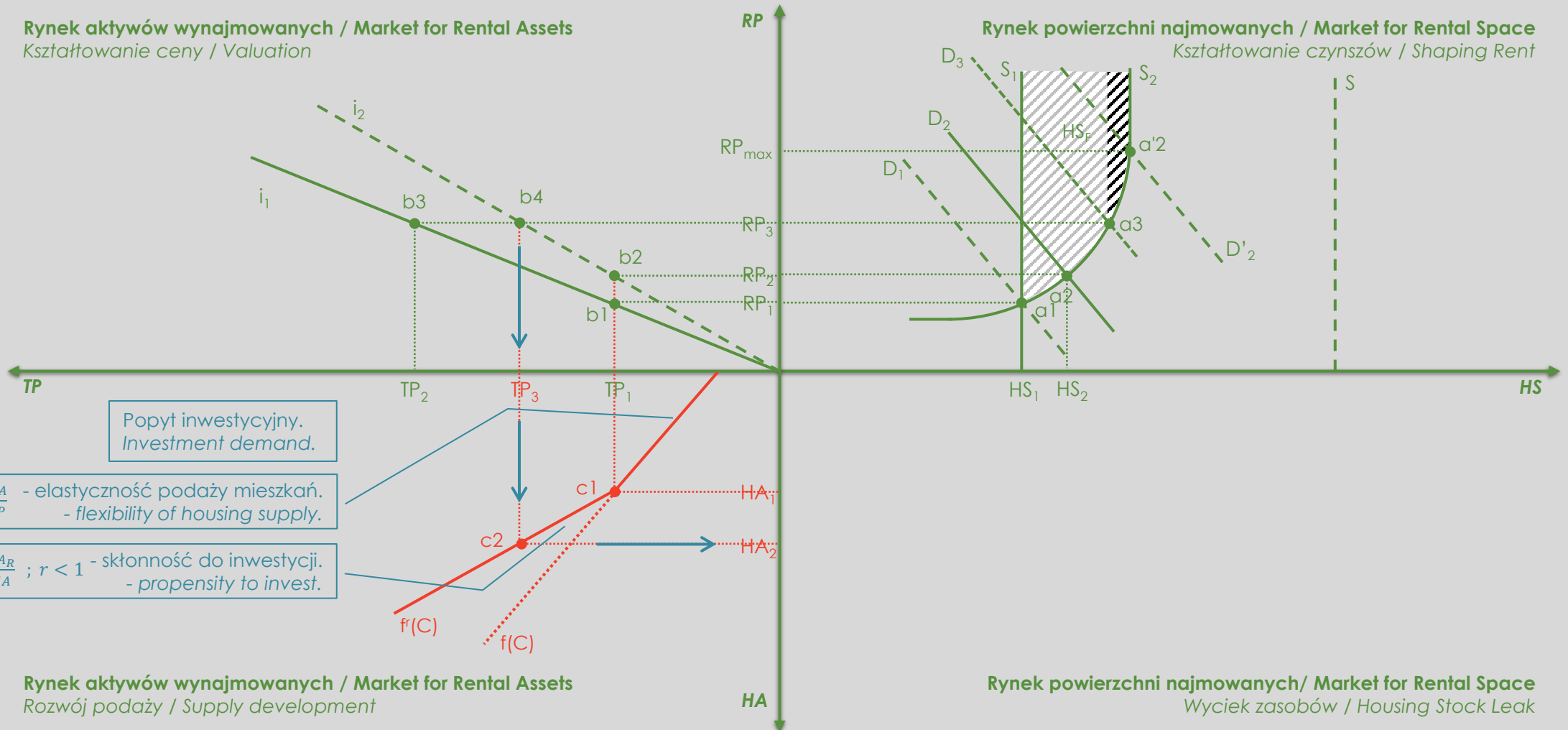
Konkurencja „użyteczności aktywów mieszkaniowych”.  
Competition of the 'utility of the housing assets'.

**Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets**  
Rozwój podaży / Supply development

**Rynek powierzchni najmowanych / Market for Rental Space**  
Wyciek zasobów / Housing Stock Leak

# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców Renter-Occupied Housing Market

Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
Kształtowanie ceny / Valuation



Popyt inwestycyjny.  
Investment demand.

$\alpha_e = \frac{HA}{TP}$  - elastyczność podaży mieszkań.  
- flexibility of housing supply.

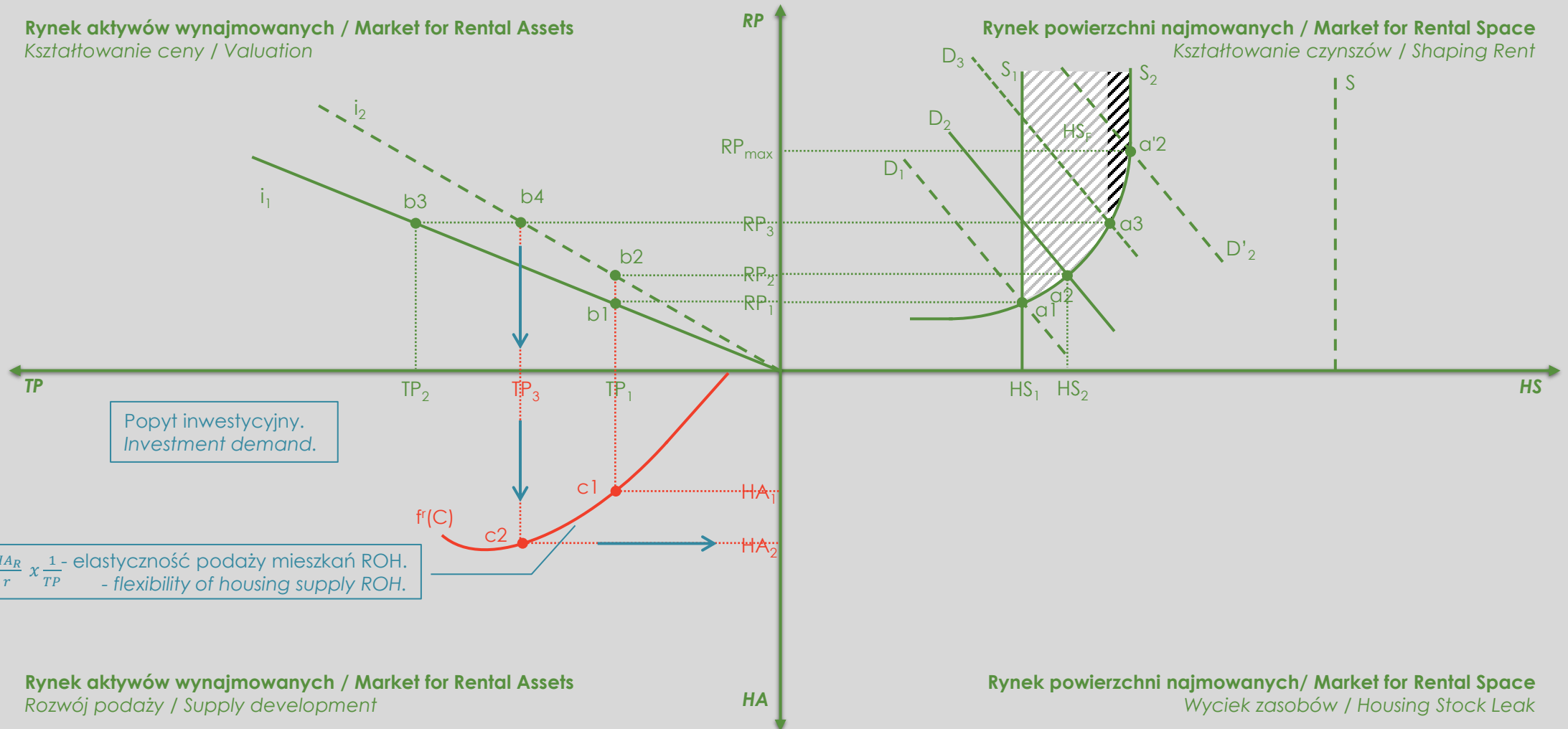
$\alpha_r = \frac{HA_R}{HA}$  ;  $r < 1$  - skłonność do inwestycji.  
- propensity to invest.

Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
Rozwój podaży / Supply development

Rynek powierzchni najmowanych / Market for Rental Space  
Wyciek zasobów / Housing Stock Leak

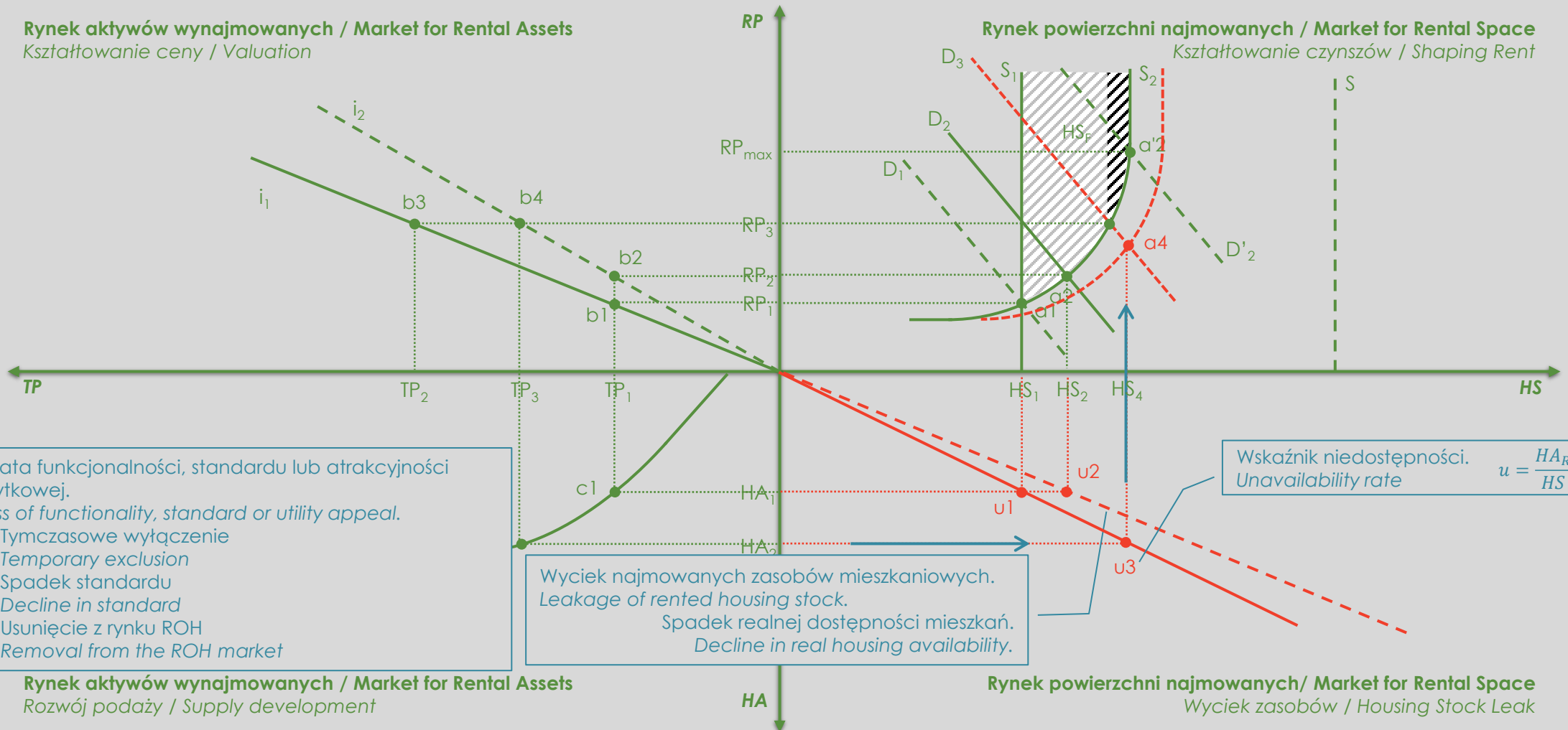
# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców Renter-Occupied Housing Market

Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets  
Kształtowanie ceny / Valuation



# Rynek mieszkań zajmowanych przez najemców Renter-Occupied Housing Market

**Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets**  
Kształtowanie ceny / Valuation



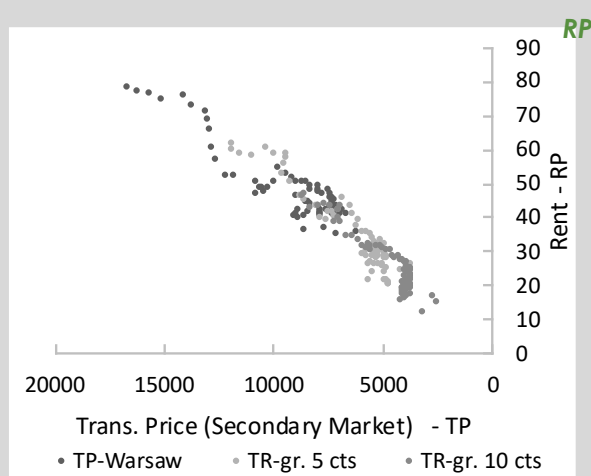
**Rynek aktywów wynajmowanych / Market for Rental Assets**  
Rozwój podaży / Supply development

**Rynek powierzchni najmowanych / Market for Rental Space**  
Wyciek zasobów / Housing Stock Leak

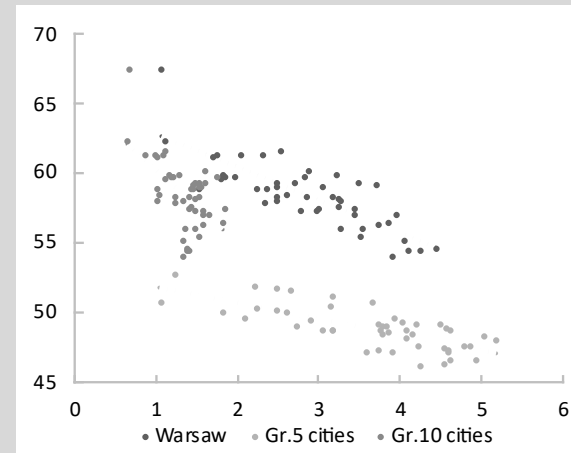
# Statystyki porównawcze

## Comparative statistics

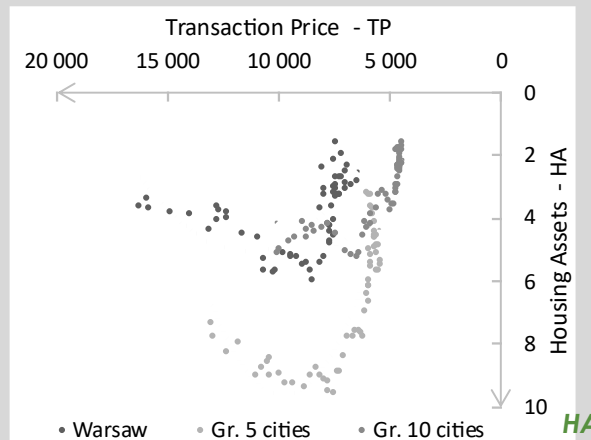
**Figure 2.**  
Dependence of transaction prices - TR on rental rates - RP.  
Source: NBP



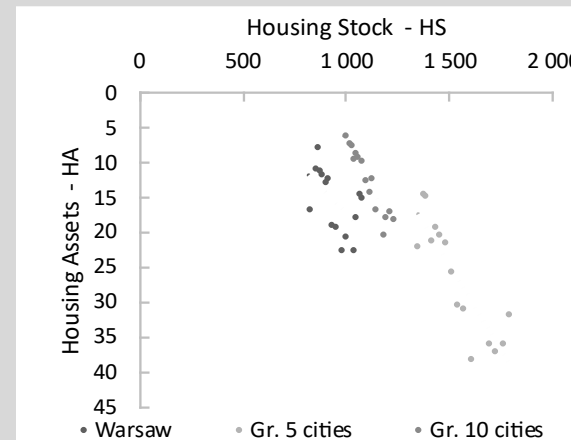
**Figure 1.**  
Correlation of average rental offer prices with the number of rental offers per month, by city groups in Poland.  
Source: OLX Group



**Figure 3.**  
Dependence of the supply of new housing on transaction prices in the largest cities in Poland.  
Source: Statistics Poland



**Figure 4.**  
Dependence of the housing stock on supply of new housing in the largest cities in Poland.  
Source: Statistics Poland



Dziękuję  
Thank You

Złośliwość to duch krytyki,  
a krytyka rodzi postęp i uświadomienie.

*Malice is the spirit of criticism  
and criticism breeds progress and awareness.*

arkadiusz@derkacz.us

667 900 907