

## POPULARNONAUKOWE STRESZCZENIE PROJEKTU

Do czasu Wielkiego Kryzysu Finansowego (WKF) literatura makroekonomiczna poświęcała niewiele uwagi na tom jaką rolę odgrywa rynek nieruchomości dla gospodarki. WKF, który uwidocznił jak bardzo problemy na rynku mieszkaniowym mogą prowadzić do głębokiej recesji, napędził wzrost zainteresowania makroekonomistów sektorem nieruchomości i pojawieniem się makro-mieszkaniowego obszaru badawczego (ang. *macro-housing*). To zwiększone zainteresowanie makroekonomistów sektorem nieruchomości mieszkaniowych koncentrowało się jednak głównie na segmencie rynku związanym z posiadaniem domu, pomijało natomiast rynek najmu. Rynek najmu jest zazwyczaj pomijany w badaniach makroekonomicznych, niezależnie od tego, czy są one oparte na modelach empirycznych czy teoretycznych.

Powyższy brak rynku najmu w badaniach makro-mieszkaniowych należy zestawić z faktem, że około jedna czwarta populacji OECD mieszka w wynajmowanych mieszkaniach. Oznacza to, że rynek najmu jest ważny dla łącznej dynamiki sektora mieszkaniowego i gospodarki. W szczególności, istnieje szereg opracowań wskazujących, że zachowanie najemców i właścicieli domów jest różne, np. reakcja wydatków konsumpcyjnych na wzrost cen nieruchomości zależy od formy prawnej użytkowanego mieszkania. Oznacza to, że **powinniśmy lepiej zrozumieć rolę cen najmu dla dynamiki gospodarki**. Jest to główny cel projektu. Planujemy ustalić, czy (i.) zmiany cen najmu przyczyniają się do zmienności rynku mieszkaniowego i głównych zmiennych makroekonomicznych oraz (ii.) czy ceny najmu są ważne dla transmisji innych szoków zagregowanych, np. nieoczekiwanych decyzji banków centralnych. Przeprowadzimy również dogłębną analizę polskiego rynku, dla którego wykorzystamy dane z ogłoszeń w celu skonstruowania wiarygodnych indeksów rentowności najmu.

Naszym wkładem do literatury makro-mieszkaniowej będzie polegał na dostarczeniu wyników wszechstronnych analiz ukierunkowanych na określenie wpływu cen najmu na łączną dynamikę sektora nieruchomości i gospodarki. Dostarczymy dowody empiryczne oraz przedstawimy rozważania teoretyczne z tego zakresu. Omówimy również wyniki dla Polski, w tym stworzymy autorskie wskaźniki rentowności najmu, które wykorzystamy do oceny wpływu szoków cen najmu na polską gospodarkę. Poprzez dostarczenie dowodów na temat tego jakie są skutki zmian cen najmu, ustalimy czy obecna praktyka pomijania cen najmu w modelach makro-mieszkaniowych jest uzasadniona, czy nie. Jeśli wyniki wskażą, że powinniśmy uwzględniać ceny najmu w modelach makro-mieszkaniowych, sformułujemy również zestaw wskazówek, jak robić to w praktyce.