

RYNEK PRS



Sektor mieszkań na wynajem – czym się charakteryzuje?

Budownictwo mieszkaniowe przeznaczone na wynajem instytucjonalny oferuje w pełni urządzone wnętrza o wysokim standardzie wykończenia oraz dodatkowe benefity w postaci np. atrakcyjnych części wspólnych, w których można się choćby zrelaksować, korzystając z zielonych stref, czy oddać rekreacji ze znajomymi lub sąsiadami.

Jakub **Bartos**

dyrektor zarządzający,
Decoroom

Z wieloletniego doświadczenia wiemy, że inwestycje z sektora PRS wymagają odpowiedniego podejścia projektowego, dzięki któremu przestrzeń mieszkalna będzie odpowiednio dostosowana do potrzeb użytkownika, a zarazem obniży koszty i pozytywnie wpłynie na wizerunek inwestora.

Projekt mieszkania na wynajem musi uwzględniać zarówno walory praktyczne, jak i również ich formę dekoracyjno-wizualną. Bardzo istotna jest przemyślana koncepcja każdego pomieszczenia, aby zastosowane w nim materiały współgrały z funkcją, którą ma pełnić w procesie użytkowania. Nie możemy jednak zapomnieć o spójności – funkcjonalność musi iść tutaj w parze z atrakcyjnym dla oka designem, by

przyciągnąć potencjalnego najemcę i zatrzymać go na dłużej.

Zmiany w myśleniu o własności
Taka forma najmu stanowi ciekawą alternatywę zwłaszcza dla młodych ludzi, którzy nie chcą, poprzez zakup mieszkania, wiązać się z jednym miejscem na całe życie – zwłaszcza kredytem. Przede wszystkim PRS jest w Polsce jeszcze młodym sektorem i warto mieć na uwadze, że dziś klient rozpoczynający swoją przygodę z najmem instytucjonalnym bardzo często ma dostęp do świeżo oddanych mieszkań, zupełnie nowych, które dopiero weszły na rynek. Nie musi zaciągać finansowania ani borykać się z wykończeniem lokalu, a w jednej chwili otrzymuje klucze do w pełni wyposażonego mieszkania niczym z katalogu. Możliwo-

ści i wygoda, które oferuje najem instytucjonalny, z pewnością spowodują zmiany w myśleniu o własności – szczególnie w perspektywie załamania na rynku. Natomiast zwiększone zainteresowanie mobilizuje fundusze do większej dbałości o jakość i sposób projektowania mieszkań, by jak najlepiej odpowiedzieć na zmieniające się potrzeby najemców.

Funkcjonalność, jakość i ponadczasowość

Wieloletnie doświadczenie w pracy z klientami indywidualnymi w zakresie usług wykończenia mieszkań i domów pod klucz oraz to zebrane przy realizacji projektów dla sektora PRS, pozwala nam obecnie niemalże bezbłędnie określić profil klienta i jego potrzeby. W czasach dynamicznych

zmian na rynku nieruchomości i najmu obie te grupy klientów niezmiennie stawiają na funkcjonalność, jakość i ponadczasowy charakter wnętrza. Fundusze inwestujące w najem instytucjonalny oczekują uniwersalnych projektów, wysokiej jakości materiałów wykończeniowych i wdrożenia praktycznych rozwiązań.

Spełnienie tych warunków w perspektywie czasu zapewni lokalom atrakcyjność, ale także trwałość wykończenia i komfort użytkowania dla najemców, którzy chętniej zdecydują się na dłuży najem takiej przestrzeni. Wiele funduszy już na etapie projektowania myśli o potrzebach współczesnego klienta, by zaoferować mu skrojone niemalże na miarę główne strefy: do pracy, życia i odpoczynku oraz do snu.

PRS – odpowiedź na niedobór mieszkań i kryzys gospodarczy

Sektor PRS w Polsce przeżywa ostatnio swój dynamiczny rozwój. Według ekspertów z PwC, do 2026 r. na terenie kraju ma powstać ponad 54 tys. mieszkań na wynajem, oferowanych przez prywatne firmy.



Marcin **Chołodziński**

Project Manager, Hines Polska

Mimo systematycznego wzrostu rynku nieruchomości w ostatnich latach, w Polsce brakuje dziś około 2 mln mieszkań. Najem instytucjonalny może być odpowiedzią na ten niedobór. Potencjał do dalszego rozwoju tego sektora jest więc nadal bardzo duży.

Na rynku mieszkaniowym można zaobserwować znaczące zmiany, które dotyczą zmniejszenia

liczby potencjalnych nabywców takich lokali. Fakt ten wynika z rosnących cen nieruchomości. Kolejnym problemem jest jednoczesny wzrost stóp procentowych, a w konsekwencji kosztów kredytu i tym samym malejąca zdolność kredytowa „przeciętnego Polaka”. W tej sytuacji wynajem powierzchni mieszkalnej staje się coraz bardziej atrakcyjną alternatywą do jej kupna. Fundusze, które są dużymi graczami na rynku, mają możliwości ustalenia atrakcyjnych cenowo ofert oraz przejrzystych, elastycznych warunków umowy, które w odróżnieniu od właścicieli indywidualnych, dają większe poczucie stabilności i zaufania wśród ich klientów. Co więcej, taka forma najmu zdaje się odpowiadać na zmieniający się tryb życia Polaków

na bardziej mobilny. W warunkach niekorzystnej koniunktury, która odbija się na naszych portfelach, najem instytucjonalny może stać się dodatkowo jedyną możliwością mieszkania w odpowiednio wysokim standardzie.

Co stymuluje rozwój sektora PRS?

Nie można również zapomnieć o sytuacji w Ukrainie i o napływie emigrantów z naszej wschodniej granicy. W ciągu

pierwszego miesiąca po inwazji Rosji do Polski przybyło około 2,4 mln osób. Sytuacja drastycznie zwiększyła popyt na mieszkania, co przelożyło się na spadek liczby ofert na rynku i wzrost cen. Niedobór przestrzeni mieszkalnych przy dodatkowo zwiększonym zapotrzebowaniu może stać się akceleratorem przyszłego wzrostu podaży lokali, również w sektorze PRS.

Niedobór mieszkań, kryzys go-

spodarczy, mniejsza sprzedaż lokali, a jednocześnie ograniczony wachlarz ofert i wysokie ceny na rynku będą w najbliższych latach stymulować rozwój sektora PRS w Polsce. W mojej opinii ten rodzaj nieruchomości może być odpowiedzią na obecne zapotrzebowania na lokale mieszkalne. Przy rosnącej popularności najmu jest niemal pewne, że inwestorzy wykorzystają potencjał rynku, a sektor PRS będzie osiągał kolejne rekordy.



REKLAMA

LIVUP
WYNAJEM DŁUGOTERMINOWY

**WYNAJMIJ LOKAL
O WYSOKIM POTENCJALE
KOMERCYJNYM**



lokal
dwupoziomowy



zabytkowa
kamienica



doskonała
komunikacja



dostosowany
do gastronomii



możliwość
aranżacji



duża
powierzchnia

ZAPYTAJ O SZCZEGÓŁY
661 123 450

www.livup.pl

ul. Jagiellońska 36,
Praga-Północ, Warszawa



Gdzie budować, żeby było korzystnie dla wszystkich?

Rynek mieszkaniowy wyraźnie się zmienia. Rosnące ceny mieszkań, coraz wyższe stopy procentowe i rygorystyczny sposób liczenia zdolności kredytowej powodują zmniejszenie liczby potencjalnych nabywców. Po stronie podaży też nie jest łatwo. Popyt na grunty zdecydowanie przewyższa podaż.



Marcin Jański

szef działu inwestycji alternatywnych, CBRE

Deweloperzy szukają dostępnych działek w miastach wojewódzkich, ale rozglądają się też w mniejszych miejscowościach. Konkurencja o grunty wykracza poza rynek lokalny. Deweloperzy zaspokajają popyt nie tylko klientów indywidualnych, ale też funduszy zagranicznych, które dostrzegają w Polsce potencjał rozwoju rynku najmu.

Najnowsze dane wskazują na hamowanie sektora mieszkaniowego. Z naszych danych CBRE oraz REDNET Property Group wynika, że w samej Warszawie w pierwszym kwartale 2022 r. sprzedano nieco ponad 3,3 tys. mieszkań. To najniższy wynik od drugiego kwartału 2020 r. i znacznie mniej niż średnia kwartalna z ostatnich 5 lat, która wynosiła 5,4 tys. sprzedanych mieszkań. Podaż też jest ograniczona. Pod koniec marca dostępnych było w stolicy zaledwie 1,1 tys. gotowych lokali.

Trudno o dobry grunt, chyba że poza głównymi ośrodkami. Mniejsza podaż wynika ze zmniejszonego popytu i ograniczonej dostępności gruntów. Nie wszystkie tereny schodzą jak świeże bułeczki. Najważniejszy z punktu widzenia deweloperów jest miejscowy plan zagospodarowania terenu (MPZP). Na takim obszarze rozpoczęcie budowy inwestycji może odbyć się w relatywnie krótkim czasie. Jednak dostępność tego typu gruntów jest w Polsce niewielka. Nadal najchętniej kupowane są działki w miastach wojewódzkich, takich jak Warszawa, Kraków, Poznań, Trójmiasto, Wrocław, Katowice czy Łódź. Tutaj też jest największa konkurencja między deweloperami krajowymi a inwestorami zagranicznymi. Popyt ze strony funduszy, które kupują całe inwestycje mieszkaniowe, skupia się właśnie na największych miastach, co zdecydowanie redukuje dostępność gruntów. To z kolei powoduje, że deweloperzy krajowi coraz częściej uciekają poza nie. Ten trend był widoczny już w poprzednich latach, a teraz nabiera na sile. Deweloperzy, którzy nie mogą znaleźć projektu dostępnego na sprzedaż w sektorze mieszkaniowym w miastach wojewódzkich, najpierw patrzą na obrzeża.

W przypadku Warszawy będzie to np. Pruszków, Konstancin czy okolice Zalewu Żegrzyńskiego. Jednak tutaj się nie zatrzymują. Deweloperzy zaczęli baczniej przyglądać się mniejszym miastom takim jak np. Gliwice, Tychy, Mikołów, Siewierz, Toruń, Bielsko-Biała, Wieliczka, Lublin, Opole, Częstochowa, Gorzów Wielkopolski, Kielce, Rzeszów czy Zielona Góra. Argumentem za tym, żeby kierować uwagę w tym kierunku, są m.in. rosnące stopy procentowe.

Popyt maleje, ale ceny ani drgną. Aktualnie liczba tych, którzy stać na kredyt znacząco się zmniejszyła. A ci, którzy mogą sobie na takie zobowiązanie pozwolić, obawiają się dalszych podwyżek stóp i pogorszenia możliwości spłaty zaciągniętych zobowiązań w przyszłości. Zmniejszony popyt powoduje zwykle presję na obni-

żenie cen mieszkań. Obserwujemy jednak na tyle dynamiczny wzrost po stronie kosztów budowy, że istotne obniżki przeciętnych cen wydają się w najbliższym czasie niemożliwe, a raczej należy spodziewać się ich dalszych wzrostów. Z danych BIG DATA Rynek-Pierwotny.pl wynika, że czerwiec 2022 r. nie przyniósł spadków średniej ceny metra kwadratowego mieszkań oferowanych przez deweloperów. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia jedynie we Wrocławiu, ale zaledwie o 1 proc. Z kolei w Krakowie i Gdańsku ceny utrzymały poziom z maja, a w Warszawie i Katowicach wzrosły o 1 proc. Za to aż o 2-3 proc. wzrosła średnia cena metra kwadratowego w Łodzi i Poznaniu. Otoczenie wysokich kosztów i niepewność na rynku skłaniają deweloperów do ograniczenia liczby budowanych mieszkań. Co więcej, na rynkach największych miast nadal niewiele jest gotowych mieszkań, czekających na nabywców. Podstawowym scenariuszem na najbliższe miesiące jest zatem mniejsza sprzedaż przy ograniczonej ofercie i wysokich cenach. Zapewne wydłuży się przeciętny okres sprzedaży mieszkań, w niektórych inwestycjach pojawiają się akcje promocyjne, a część deweloperów będzie starała się dostosować strukturę oferty tak, by bardziej odpowiadać możliwościom finansowym nabywców.

Jak nie własność to najem
Sytuacja na rynku sprzedaży mieszkań powoduje dodatkowe

wzmocnienie popytu na rynku najmu. Oprócz czynników społecznych, czyli większej mobilności młodych pokoleń i ich potrzeby większej elastyczności, pojawia się mocny bodziec ekonomiczny. Na rynek najmu trafiają obecnie także ci, którzy chętnie powtórzyliby drogę do własności starszych pokoleń, ale nie mają wystarczającej zdolności kredytowej. Tymczasem również na rynku najmu obserwujemy coraz mniejszą podaż mieszkań i rosnące czynsze. Nową szansą dla rynku mieszkaniowego jest dynamiczny rozwój sektora najmu instytucjonalnego. W optymalnej sytuacji, przy mniejszym popycie ze strony indywidualnych nabywców, część zdolności produkcyjnych deweloperów skoncentruje się na tym sektorze. W rezultacie firmy deweloperskie nie odczują ograniczenia skali działalności, inwestorzy instytucjonalni będą mogli wykorzystać efekty skali, by osiągnąć oszczędności niedostępne dla indywidualnych inwestorów, na rynek najmu trafią mieszkania specjalnie dostosowane do potrzeb najemców, a młodzi Polacy będą mogli samodzielnie zamieszkać, nie martwiąc się o kilkadziesiąt lat zobowiązań finansowych. Jednocześnie, obecnie skala istniejących i planowanych obiektów w kraju nie pozwala mówić o rewolucji w mieszkaniowych nawykach Polaków – raczej będzie to stopniowa ewolucja, choć tempo przyrostu nowych inwestycji PRS jest imponujące. W 2021 r. już niemal 1 na 5 mieszkań zostało sprzedanych z takim przeznaczeniem.



Deweloperzy szukają dostępnych działek w miastach wojewódzkich, ale rozglądają się też w mniejszych miejscowościach. Konkurencja o grunty wykracza poza rynek lokalny.

Oferujemy zupełnie nową jakość mieszkań na wynajem

Wynajem długoterminowy niesie za sobą wiele udogodnień dla najemców – w naszych inwestycjach stawiamy na przemyślane części wspólne, takie jak rowerownia, fitness i lounge room, organizujemy też dedykowane eventy służące budowaniu sąsiedzkich relacji, co może być szczególnie ważne dla osób przyjezdnych.



Roee Shamir

CEO, LivUp

Mieszkańcy mogą korzystać z mobilnej aplikacji służącej zarządzaniu najmem, za pomocą której mogą m.in. sprawnie skontaktować się z administratorem budynku. Akceptujemy

również zwierzęta, czego często nie robią prywatni właściciele. Na tle innych inwestorów na rynku PRS wyróżnia nas wysoki standard wykończenia mieszkań oraz lokalizacje w doskonałych punktach komunikacyjnych w pobliżu stacji metra, oraz innych środków transportu publicznego, z łatwym dojazdem do centrum i pozostałych części Warszawy.

Ponadczasowe i funkcjonalne
Mieszkania LivUp są ponadczasowe i funkcjonalne – wszystkie zostały starannie zaprojekto-

wane przez architektów z renomowanej pracowni. Wnętra wyposażyliśmy w meble wykonane na wymiar przez lokalną stolarnię i wysokiej jakości sprzęty AGD, tak by sprostać oczekiwaniom najemców poszukujących najlepszego miejsca do życia. Na wyposażeniu znajdują się również nowoczesne telewizory z funkcją Smart TV, zapewniamy także dostęp do szybkiego internetu. Obserwujemy rynek, zmieniające się trendy, badamy potrzeby najemców, by oferować zupełnie nową jakość mieszkań na wynajem. Pewnie dlatego nasza oferta budzi tak duże zainteresowanie – obecnie wszystkie z prawie 300 lokali LivUp jest wynajętych a w przygotowaniu mamy kolejne projekty.

Gwarancja ceny
W odróżnieniu od zakupu mieszkania, często przy wsparciu srod-

kami z kredytu hipotecznego, wynajem długoterminowy gwarantuje najemcy bezpieczeństwo finansowe. Jest on odporny m.in. na stopy procentowe, których wzrost w ostatnich miesiącach znacząco zmienił wysokość miesięcznego zobowiązania finansowego. Podpisując umowę z LivUp, najemcy mają gwarancję stałej ceny przez cały okres jej trwania. Co więcej, gdy umowa dobiega końca, obecny najemca

ma pierwszeństwo, by ją przedłużyć – duże zainteresowanie tym udogodnieniem zaobserwowaliśmy wśród lokatorów naszej pierwszej inwestycji na rynku PRS zlokalizowanej przy ul. Jagiellońskiej 36 w Warszawie.

Możliwość wyboru
Oferta LivUp skierowana jest do każdego, choć większość naszych najemców to tzw. young professionals. Mobilność i elastyczność stawiają ponad potrzebę własności, która niejednokrotnie wiąże się z długoterminowymi zobowiązaniami. Jest to szczególnie istotne w większych miastach, gdzie częściej zmienia się miejsce pracy. Tutaj przewagą najmu instytucjonalnego jest posiadanie inwestycji, w kilku różnych lokalizacjach w mieście, co daje najemcom duże możliwości wyboru mieszkania w zależności od ich potrzeb.



Na tle innych inwestorów na rynku PRS wyróżnia nas wysoki standard wykończenia mieszkań oraz lokalizacje w doskonałych punktach komunikacyjnych.



FUNDUSZE INWESTYCYJNE NA RYNKU MIESZKANIOWYM W BERLINIE I W POLSCE – FAKTY I MITY

Wraz z informacją o referendum w Berlinie o wyłączeniu funduszy inwestycyjnych z 26 września 2021 r. w Polsce rozpoczęła się dyskusja na temat tego, czy funkcjonujące na rynku polskim fundusze inwestycyjne nie posiadają zbyt dużego zasobu mieszkaniowego, który może oddziaływać zarówno na wzrost cen mieszkań, jak i stawek za wynajem.

Sebastian **Juszczak**

prawnik, Polski Związek Firm Deweloperskich

Niniejsza dyskusja – często niemająca uzasadnienia w rzeczywistych argumentach – początkowo była sprowadzona do szukania winnego rosnących cen mieszkań. Jednak tytuły o hurtowych zakupach nie miały pokrycia w rzeczywistości.

Segment stabilnego i profesjonalnego sektora najmu jest niezbędny w Polsce – szczególnie mając na uwadze dodatkowy deficyt mieszkań wynikający z imigracji obywateli Ukrainy do Polski w wyniku wojny trwającej w Ukrainie.

Stąd warto odświeżyć główne fakty i mity związane z referendum w Berlinie. Tak, aby wraz z dalszym rozwojem sektora najmu instytucjonalnego nie odnosić się do sytuacji, która z obecnym stanem mieszkalnictwa w Polsce ma niewiele wspólnego.

Fundusze zdominują rynek najmu
Obecnie udział funduszy PRS w całkowitych zasobach mieszkaniowych Warszawy to około 2,5 promila. Przyjmując, że w Warszawie sprzedaje się średnio 20 tys. mieszkań, to gdyby co dziesiąte mieszkanie zostało sprzedane funduszowi (co samo w sobie jest nierealistyczne), to po 50 latach fundusze posiadałyby jedynie 5 proc. zasobu mieszkaniowego w Warszawie, który by wzrósł do 2 mln mieszkań.

W czasie, gdy rozpoczęły się w Polsce inwestycje PRS, czyli od 2015 r. deweloperzy sprzedali w sześciu największych aglomeracjach około 420 tys. mieszkań. W tym okresie fundusze inwestycyjne zbudowały portfel około 7 tys. mieszkań (z czego 2 tys. znajduje się ma państwowy Fundusz Sektora Mieszkań na Wynajem PFR Nieruchomości), a inwestorzy indywidualni nabyli około 100-120 tys. mieszkań. Obawa, że fundusze zdominują rynek najmu, który obecnie jest rynkiem inwestorów indywidualnych, jest nieuzasadniona.

Obecność funduszy inwestycyjnych sprawia, że mieszkania są coraz droższe
Transakcje z udziałem funduszy inwestycyjnych nie mają przełożenia na obecne wzrosty cen nieruchomości. Fundusze kontraktują mieszkania, które są dopiero w budowie czy znajdują się na wcześniejszym etapie planowania. Jednocześnie dzięki środkom uzyskiwanym od funduszy deweloper jest w stanie sprawniej realizować kolejne etapy inwestycji czy zakupywać grunty, co wpływa korzystnie na podaż mieszkań. Głównym powodem obecnych wzrostów cen nieruchomości jest nierównowaga między silnym popytem a niedostateczną podażą. Dodatkowo mamy do czynienia z niską dostępnością gruntów mieszkaniowych, przedłużającymi się postępowania administracyjnymi czy wzrostami kosztów materiałów budowlanych i wykonawstwa.

Głównym powodem wzrostów cen mieszkań w Berlinie jest obecność funduszy

W przypadku Berlinu głównym powodem wzrostów cen była nieodpowiednia polityka miasta ograniczająca podaż mieszkań. Jednocześnie populacja Berlina stale rosła, notując przyrost ludności w wysokości od 40 do 60 tys. nowych mieszkańców rocznie. Stąd obecnie stolica Niemiec zmaga się z niedoborem ok. 205 tys. lokali.

Aby zaspokoić ten rosnący popyt mieszkaniowy, w Berlinie musia-

łyby powstawać co roku 20 700 mieszkań – obecnie liczba nowych mieszkań oddawanych do użytkowania jest niewystarczająca, skoro w 2020 r. wynosiła 14 500 lokali. W tym samym okresie w Warszawie oddano do użytkowania 23 500 mieszkań. Przy czym Warszawa ma ponad dwa razy mniej mieszkańców.

Fundusze zabierają mieszkania zwykłemu Kowalskiemu

Istnieje skrajna różnica między działalnością funduszy inwestycyjnych na rynku polskim a w Berlinie. Fundusze mieszkaniowe w Berlinie zbudowały swój portfel nie poprzez nabywanie mieszkań w nowych projektach, ale kupowały one pu-



Działalność funduszy inwestycyjnych w sektorze PRS w Polsce jest niezbędna w celu zapewnienia bezpiecznej i stabilnej formy zamieszkiwania, jaką jest najem instytucjonalny.

wyremontowały je i oddawały na rynek – np. w 2004 r. miasto sprzedało spółkę miejską GSW, która posiadała 65 tys. mieszkań.

W Polsce inwestorzy instytucjonalni kontraktują nie te mieszkania, które znajdują się w bieżącej ofercie deweloperów, a te, które zostaną oddane do użytkowania w dłuższej perspektywie. Środki uzyskiwane od funduszy (finansowanie w formule forward funding) pozwalają deweloperowi na sprawniejsze rozpoczynanie kolejnych etapów inwestycji – w tym tych przeznaczonych dla klientów indywidualnych.

Przez to więcej mieszkań trafia na rynek, z czego część jest przeznaczona na wynajem – np. dla osób, które nie chcą albo na tym etapie nie mogą się jeszcze związać kredytem hipotecznym – a część na sprzedaż dla osób fizycznych.

Polskę czeka scenariusz Berlina

Należy podkreślić, że w Polsce w porównaniu do Niemiec (a w szczególności do Berlina) inaczej rozkłada się procent mieszkań wynajmowanych do własnościowych.

Zgodnie z danymi Eurostatu w Polsce aż 84,2 proc. zamieszkiwanych mieszkań znajduje się we własności – stąd najem wynosi w Polsce około 15 proc., z czego zgodnie z danymi JLL tylko 4 proc. jest wynajmowanych za czynsze rynkowe. Dla porównania w Niemczech tylko w przypadku 51,1 proc. zamieszkiwanych mieszkań mamy do czynienia z własnością. Jeszcze silniej ta proporcja rozkłada się w samym Berlinie – aż 84 proc. mieszkań jest przeznaczonych na wynajem.

Nawet przyjmując średnią europejską zgodnie z wyliczeniami JLL – czyli 30 proc. wynajmowanych mieszkań – należałoby wybudować 6 mln mieszkań i przeznaczyć je wyłącznie na najem instytucjonalny. Przy optymistycznym założeniu ok. 200 tys. mieszkań oddawanych do użytkowania rocznie do średniej europejskiej Polska doszłaby za 30 lat, a przez ten czas mieszkania mogłyby kupować wyłącznie inwestorzy instytucjonalni.

Przyrost 150 tys. mieszkań na wynajem w tym sektorze spowodowałby, że udział najmu wzrósłby w Polsce tylko o jeden punkt procentowy. W takim wypadku Polska nadal w strukturze własność-najem zamieszkiwanych mieszkań znajdowałaby się na końcu stawki europejskiej między Słowenią a Węgrami. Na to również wskazuje JLL w swoich analizach.

Działalność funduszy inwestycyjnych w sektorze PRS w Polsce jest niezbędna w celu zapewnienia bezpiecznej i stabilnej formy zamieszkiwania, jaką jest najem instytucjonalny. Z uwagi na różnice w działalności funduszy inwestycyjnych w Polsce a w Berlinie oraz inną strukturą własnościową scenariusz berliński Polsce nie grozi. Tym samym wszelkie głosy o tym, że działalność funduszy inwestycyjnych zagraża polskiemu rynkowi nieruchomości, należy traktować z dużą nieufnością i w takim wypadku zadać sobie pytanie – cui bono?

PORTRET POLSKIEGO NAJEMCY

Wiele się mówi o obawach najmujących mieszkań. Czy to jest jednak prawda? Wyniki badania „Rynek wynajmu w Polsce” pokazały, że nie.

Praktycznie wszyscy najemcy instytucjonalni są zadowoleni lub bardzo zadowoleni ze świadczonych usług najmu: to aż 97 proc. badanych. Bardzo wysoki poziom zadowolenia wskazują również najemcy prywatni – w tej grupie zadowolonych jest 88 proc. ankietowanych. Tylko te dwa wyniki badań pokazują, że wizerunek zestresowanego najemcy jest zdecydowanie nieprawdziwy, a najem w Polsce ma się dobrze. A co jeszcze możemy powiedzieć o statystycznym najemcy?

Badanie przeprowadzone przez firmę analityczno-badawczą Zymetria na zlecenie Polskiego Związku Firm Deweloperskich w marcu 2022 roku wśród mieszkańców dużych miast pokazało wiele cech ważnych dla osób najmujących mieszkania. Badaniem objęto zarówno osoby najmujące lokale prywatnie, jak i w systemie instytucjonalnym, tzw. PRS (Private Rented Sector). W dwóch słowach wynajem instytucjonalny polega na tym, że wyspecjalizowane firmy będące właścicielami budynków wynajmują mieszkania w pełni wyposażone, często z dodatkowymi atutami jak obsługa czy wspólne przestrzenie użytkowe (kawiarnie, siłownie,

miejsca pracy). Dane podane powyżej wskazują, że w tej kategorii jest bardzo wysoki stopień zadowolenia z wynajmu i świadczonych usług.

Portret z odcieniem różnic

Statystyczny Polak najmujący mieszkanie to osoba będąca w związku i w prawie co drugim przypadku mieszkająca z dzieckiem (lub dziećmi). Co dziesiąte mieszkanie wynajmuje singiel. Istnieją jednak ciekawe różnice, jeśli porównamy osoby korzystające z najmu prywatnego i instytucjonalnego. W przypadku tego pierwszego przeważają ludzie młodzi – 61 proc. to osoby w wieku do 34 lat, a podział wg płci jest tożsamy ze statystycznym w kraju – nieco więcej kobiet. Natomiast w grupie osób wynajmujących w systemie PRS przeważają osoby powyżej 35 roku życia, rzadziej mieszkają z dziećmi i aż ¼ to kobiety!

Dlaczego wynajmę?

Powody decyzji o wynajmie są bardzo zróżnicowane. Równie ważna jest swoboda w wyborze miejsca mieszkania, jak i unikanie konieczności zaciągania kredytu, na co wskazało od 23 do 26 proc.



badanych. Dodatkowo ważnym atutem jest łatwość zmiany mieszkania w razie potrzeby – taką elastyczność ceną ok. 23 proc. wszystkich wynajmujących. Co ciekawe w przypadku PRS aż co 3 osoba zdecydowała się na wynajem, ponieważ potrzebowała mieszkania w związku z przeprowadzką z innego miasta. Ankieterzy zapytali również o odczucia związane z wynajmowaniem mieszkań oraz o zalety i wady.

Plusy...

Wśród zalet wynajmu najemcy prywatni znacznie częściej wskazują łatwość zmiany jednego mieszkania na drugie (38 proc.) oraz możliwość szybkiego usamodzielniania się, na co zwróciło uwagę 31 proc. respondentów. Najemcy instytucjonalni doceniają przede wszystkim wygodną lokalizację, sprzyjającą komfortowi życia codziennego – co szczególnie docenia aż 44 proc. badanych. Dodatkowo cenią sobie możliwość mieszkania w atrakcyjnych dzielnicach miasta (24 proc.) oraz bliskość terenów zielonych (21 proc.) co oznacza, że w tej grupie szczególnie ważny jest komfort życia codziennego.

...i minusy

Oczywiście mimo dużego stopnia zadowolenia z wynajmowania mieszkania istnieją pewne wady. Wśród nich większy stopień wskazywania na wady istnieje w grupie wynajmu prywatnego. Najwięcej osób w tej kategorii wymieniło obowiązek wpłaty kaucji, wiążący się z ryzykiem nieodzyskania tej kwoty (aż 32 proc. wynajmujących prywatnie i 23 proc. korzystających z PRS). Dodatkowo wynajmujący prywatnie obawiają się odczucia dodatkowymi kosztami w razie zniszczeń w mieszkaniu (30 proc.). Co trzeciej osobie przeszkadza fakt, że mieszkania nie można urządzić po swojemu, według indywidualnych potrzeb i gustów. Ostatnie dwie kategorie mają dużo niższe wskazania wśród najmujących w sektorze PRS – odpowiednio 16 proc. i 12 proc. Prawdopodobnie wynika to ze standardów umów oraz wyposażenia mieszkań. Powyższe oznacza, że najczęściej dla wynajmujących ważny jest wygląd mieszkania oraz możliwość tworzenia wygodnej i dostosowanej do swoich potrzeb przestrzeni. W badaniu uwagę zwraca fakt znacznej rozbieżności w ocenie wad w kwestii możliwości wynajmu mieszkania z dziećmi

– o ile jako wadę w wynajmie prywatnym wymieniło 16 proc. osób, to w sektorze PRS tylko 2 proc., co jest wynikiem na poziomie błędu statystycznego.

Ciekawostki...

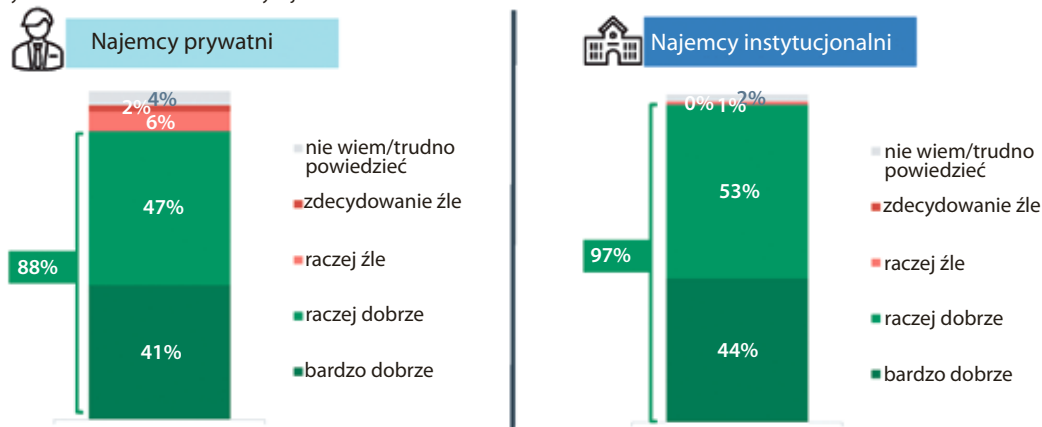
Z ciekawostek badania warto wymienić, że co drugi statystyczny najemca prywatny posiada zwierzę i w zdecydowanej większości jest to pies (70 proc.), a tylko co czwarty najemca PRS mieszka ze zwierzęciem, przy czym niemal równie często, jak pies (52 proc.) jest to kot (42 proc.).

Analiza badania wskazuje, że najemcy instytucjonalni są zdecydowanie bardziej zadowoleni z lokalizacji mieszkania, przyjazności otoczenia oraz z jego standardu niż najemcy prywatni. Również lepiej oceniają dopinanie kwestii formalnych i wysokość czynszu versus jakość mieszkania. Najem ten jest postrzegany jako bardziej bezpieczny m.in. przez jasne zasady najmu i proste formalności. Wszyscy najmujący chwalą sobie swobodę mieszkania – mogą mieszkać w większym metrażu, w lepszej lokalizacji, a do tego nie ponoszą ryzyka związanego z zaciąganiem kredytu. Cenią sobie dobre umiejscowienie i bliskość terenów zielonych. Niezależnie od formy, możliwość najmu mieszkań daje swobodę i pozwala na elastyczne zmiany, co wspólnie jest dużo ważniejsze niż stałe miejsce mieszkania, do którego często przyzwyczajone są najstarsze pokolenia Polaków.

W badaniu „Rynek wynajmu w Polsce 2022”, przeprowadzonym w marcu 2022 przez firmę analityczno-badawczą Zymetria na zlecenie Polskiego Związku Firm Deweloperskich, wzięły udział osoby w wieku od 18 do 50 lat mieszkające w dużych miastach – powyżej 100 tys. mieszkańców. Badanie zrealizowane metodą CAWI oraz wywiadami Face to Face objęło łącznie 910 respondentów.

Praktycznie wszyscy najemcy instytucjonalni są zadowoleni ze świadczonych im usług najmu. Poziom zadowolenia wśród najemców prywatnych jest również wysoki.

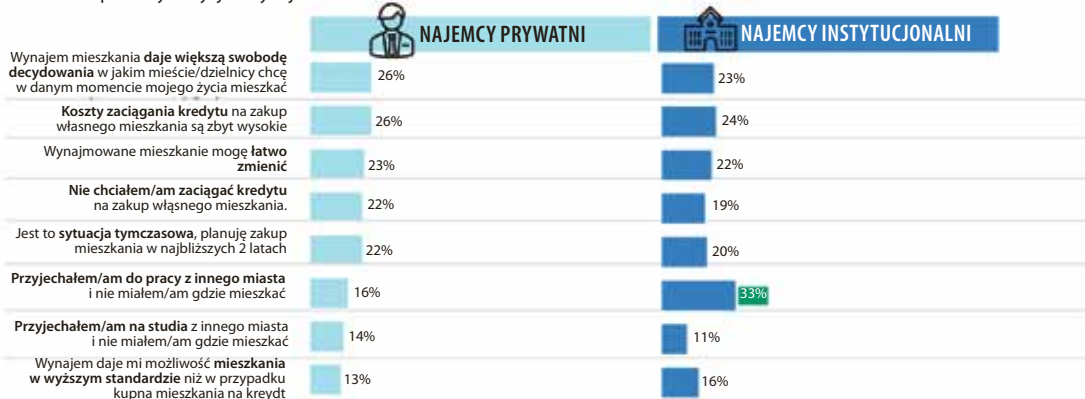
Dotychczasowe doświadczenia z wynajmem



Zymetria – raport „Rynek wynajmu mieszkań w Polsce – kwiecień 2022 r.”

Powody decyzji o wynajmie są bardzo zróżnicowane, równie ważna jest swoboda w wyborze miejsca zamieszkania, jak i unikanie zaciągania kredytu. W przypadku najemców instytucjonalnych istotnie więcej osób przyjechało do pracy z innego miasta i nie miało gdzie zamieszkać, dlatego zdecydowało się na wynajem.

Główne powody decyzji o wynajmie



Zymetria – raport „Rynek wynajmu mieszkań w Polsce – kwiecień 2022 r.”