

RYNEK PRS



Ogromny potencjał sektora

Analizując sytuację na rynku mieszkań w Polsce na przestrzeni ostatnich kilku dekad, możemy ją opisać jako trudną. Wynika to z kilku czynników, między innymi braku kompleksowej polityki mieszkaniowej oraz braku spodziewanych efektów, jakie miałyby wynikać z nowych pomysłów i strategii kolejnych rządów w naszym kraju.



Karolina **Furmańska**

Associate, Residential Expert,
Cushman & Wakefield

W efekcie podaż mieszkań w Polsce, czego aktualnie nie widać jeszcze w oficjalnych statystykach, jest zbyt niska. Dotyczy to w szczególności największych miast, do których ze względu na zasobny rynek pracy migruje najwięcej osób. Z kolei istniejące już mieszkania są za małe i z tego powodu przeludnione, a dodatkowo charakteryzują się one zbyt niską jakością w porównaniu do potrzeb i oczekiwań nabywców. Zwiększa się także liczba gniazdowników, czyli młodych dorosłych w wieku od 18 do 34 lat mieszkających z rodzicami – wynosi ona ponad 63 proc., podczas gdy średnia unijna to 49,5 proc.

Spadająca liczba wnioskujących o kredyt

Pomimo bardzo wysokiej aktywności deweloperów i największej liczby wybudowanych mieszkań w ciągu ostatnich pięciu lat w całym regionie CEE, popyt na rynku mieszkaniowym w Polsce nadal przewyższa podaż. Przede wszystkim z uwagi na fakt, że oferta deweloperów nie jest skierowana do każdego obywatela, a ceny nieruchomości rosną z roku na rok – cena transakcyjna na rynku pierwotnym w 7 wybranych miastach wzrosła średnio aż o 50 proc. w przeciągu ostatnich kilku lat, a w miastach rekordzistach, czyli Zielonej Górze i Szczecinie, aż o 87 proc. Z tego powodu nie każdy mógł pozwolić sobie na zakup nowego lokum, a nabywcy w zdecydowanej większości zaciągali dotąd kredyty hipoteczne. Aktualnie, z powodu bardzo niekorzystnej sytuacji na rynku kredytów, wysokich stóp procentowych i trudność w sprostaniu nowej, choć złagodzonej, rekomendacji S, kredyt otrzy-

mać jest trudno. Zgodnie z danymi BIK, liczba wnioskujących o kredyt w porównaniu do lutego 2022 r. spadła o 37 proc.

Rośnie aktywność rynku najmu

Osoby, które nie mogą pozwolić sobie na kupno mieszkania, ale także te, które z wielu przyczyn nie chcą i nie zamierzają kupować go na własność, decydowały się na wynajem. Aktywność rynku najmu w największych miastach potwierdzają dane – w samej Warszawie, wg. szacunków Cushman & Wakefield, ok. 12 proc. lokali jest przeznaczonych na wynajem, co w przybliżeniu daje ponad 125 tys. mieszkań. I w tym przypadku podaż nie nadąża za popytem, a sytuację skomplikował też napływ uchodźców z Ukrainy, który przelożył się na gwałtowny spadek liczby mieszkań na rynku najmu (w największych miastach była ona deficytowa jeszcze przed rozpoczęciem wojny). Rosnąca presja na najem, inflacja, wzrost kosztów eksploatacyjnych i coraz droższe kredyty przelożyły się na podniesienie czynszów ofertowych, które dla wszystkich siedmiu największych aglomeracji wzrosły o 23 proc. rok do roku. Kolejnym wyzwaniem w sektorze mieszkań jest jego silna fragmentaryzacja, co oznacza, że większość lokali należy do indywidualnych właścicieli, podczas gdy instytucjonalny rynek najmu rozwija się

w Polsce od niedawna. Obecnie portfele PRS w siedmiu największych miastach oferują jedynie 10 tys. mieszkań. Z kolei liczba lokali, których budowa jest planowana w ciągu następnych 5 lat (tylko tych oficjalnie ogłoszonych), wynosi ponad 30 tys. Mamy jednak nadzieję, zwłaszcza biorąc pod uwagę atrakcyjność polskiego rynku, że oferta ta będzie rosła. Polska jest piątym najbardziej zaludnionym krajem w Unii Europejskiej i mimo starzenia się społeczeństwa nadal wciąż całkiem młodą populacją – 61 proc. naszego społeczeństwa to osoby w wieku produkcyjnym. Dodatkowo nasz kraj zasila duża liczba emigrantów oraz pracowników spoza UE. Mamy także jedną z największych populacji studentów w Europie, a wszystko to sprawia, że polski rynek pozostaje atrakcyjny dla inwestorów.

W obliczu wyzwań

Mimo że sektor instytucjonalny boryka się z wieloma wyzwaniami, jego potencjał jest ogromny, co oprócz czynników podaźowych wiąże się również ze zmianą pokoleniową i ewolucją, jeśli chodzi o preferencje „własność vs. najem” oraz ekonomię współdzielenia. Zasilanie zasobu mieszkaniowego przez inwestorów instytucjonalnych oferujących mieszkania na wynajem może być w długim okresie jednym z rozwiązań problemu

niedoboru mieszkań w Polsce. Firma Cushman & Wakefield co roku zleca badanie najemców na reprezentatywnej grupie mieszkańców największych miast. Wylania się stąd obraz, że najemcy mieszkań w Polsce to o przede wszystkim młodzi dorośli. Ponad połowa obecnych najemców to osoby do 34 roku życia. Dlatego też zarówno indywidualni, jak i profesjonalni wynajmujący koncentrują się na małych kompaktowych mieszkaniach dwupokojowych i kawalerkach. Niemniej jednak widzimy duże zmiany w tym zakresie spowodowane przede wszystkim faktem, że coraz więcej rodzin, w tym tych z Ukrainy potrzebuje większej powierzchni w najmowanych mieszkaniach. W miarę upływu czasu rynek będzie także ewoluował i dojrzał w tym kierunku, dlatego kluczowa wydaje się elastyczność w budowaniu projektów na wynajem, by móc na bieżąco reagować na zmiany zachodzące na rynku. Niepokojący jest natomiast fakt, że aż 10 proc. naszych respondentów wynajmuje mieszkania bez podpisanej umowy najmu, co oznacza, że nie są oni w żaden sposób chronieni. Tu widzę wyraźną przewagę profesjonalnych wynajmujących, gdzie najem jest dla najemcy bezpieczniejszy i pewniejszy, umowa na pewno będzie na piśmie, a opłaty i zasady najmu są jasne i przejrzyste.

Otoczenie prawne inwestycji PRS w Polsce

Sektor instytucjonalnego wynajmu mieszkań (PRS) z powodzeniem działa na bardziej dojrzałych rynkach Europy Zachodniej (np. Niemcy, Wielka Brytania). Sukces projektów PRS może wynikać z tego, że osobom fizycznym oferują bezpieczną i komfortową alternatywę dla nabywania mieszkań, a inwestorom kolejną formę prowadzenia działalności gospodarczej.



Agata **Jurek-Zbrojska**

radca prawny, partnerka kierująca praktyką Nieruchomości i Budownictwa, CMS



Anna **Wiśniewska**

adwokatka, counsel w praktyce Nieruchomości i Budownictwa, CMS

Projekty PRS to inwestycje przeznaczone na wynajem głównie osobom fizycznym w celu pobytu związanego z prowadzeniem w nich centrum życia. Od tak rozumianych projektów PRS należy rozróżnić tzw. condohotele lub apartohotele, czyli inwestycje przeznaczone na wynajem w celach rekreacyjnych i/lub krótkoterminowego wynajmu.

W polskim systemie prawnym nie ma przepisów regulujących bezpośrednio projekty PRS. Inwestycje PRS realizowane są na podstawie regulacji, które powstawały bez uwzględnienia charakterystyki tego typu projektów, a podejście organów samorządowych, organów administracji publicznej i sądów nie jest jeszcze do końca ugruntowane. Do czasu utrwalenia się spójnego podejścia organów administracji publicznej i władz lokalnych (lub pojawienia się regulacji na poziomie ustawowym), realizacja projektów PRS wymagać będzie szczególnej staranności, jednak jest jak najbardziej możliwa oraz bezpieczna.

Przeznaczenie nieruchomości

Co do zasady w prawie polskim status przestrzenny nieruchomości powinien być uregulowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym w drodze uchwały przez radę właściwej gminy. Przed przystąpieniem do realizacji przedsięwzięcia PRS niezbędna jest oczywiście ocena postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub alternatywnie analiza możliwości realizacji takiego przedsięwzięcia na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Dla poprawnego przeprowadzenia oceny dopuszczalności konkretnej inwestycji kluczowa jest koncepcja biznesowa dewelopera co do sposobu jej funkcjonowania po zakończeniu etapu realizacji. Już na etapie badania możliwości realizacji danej inwestycji wskazane jest podjęcie decyzji dotyczących ewentualnego

wydziałania samodzielnych lokali mieszkalnych i niemieszkalnych, koncepcji struktury własnościowej takich lokali, zasad funkcjonowania części wspólnych, ewentualnych świadczeń ze strony właściciela budynku na rzecz jego mieszkańców, a przede wszystkim celu umowy najmu (rekreacyjny versus zaspokajanie „potrzeb mieszkaniowych”) oraz długości trwania umowy najmu (najem krótkoterminowy versus długoterminowy).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W praktyce projekty PRS najczęściej realizuje się na terenach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczone symbolem „MW”) albo pod tereny zabudowy usługowej (oznaczone symbolem „U”). W planach zagospodarowania przestrzennego mogą być również zapisane mieszane przeznaczenia terenów, gdzie na równych warunkach mogą obowiązywać maksymalnie trzy przeznaczenia lub jedno z nich może być dominujące, a pozostałe uzupełniające. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową zasadniczo można również uznać za przykład przeznaczenia planistycznego sprzyjającego projektom PRS. Szczegółowy zakres i opis przeznaczenia terenów jest określany bezpośrednio w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, które różnią się pod względem precyzji. Na przykład niektóre plany zagospodarowania przestrzennego

wprost dopuszczają lub zakazują budowy „budynek z mieszkaniami na wynajem” lub innej zabudowy zbliżonej do PRS.

Wątpliwości pojawiają się, gdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opisuje przeznaczenie dopuszczalne, używając ogólnych określeń, takich jak „tereny usług” czy „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” bez wskazywania bardziej szczegółowych wymagań albo wyłączeń. W takich przypadkach o tym, czy przedstawiona przez inwestora koncepcja lub projekt jest zgodna z zapisami planu zagospodarowania przestrzennego, decydują indywidualnie odpowiednie organy – najczęściej na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

Można również spotkać się z opinią, że projekty PRS powinny być lokalizowane na terenach o przeznaczeniu usługowym (mimo że w większości przypadków obiekty takie są wykorzystywane przez najemców na cele mieszkalne), ponieważ są one związane z działalnością gospodarczą podejmowaną przez jego inwestora (właściciela), tj. świadczeniem usług najmu.

W przypadku, gdy plan zagospodarowania przestrzennego nie zezwala jednoznacznie na wyznaczenie projektów PRS, pozwolenie na budowę powinno wyczerpująco i precyzyjnie opisywać zamierzenie inwestycyjne oraz charakterystykę jego działalności. W takim przypadku ostateczne pozwolenie na budowę niejako potwierdza zgodność realizowanej inwestycji z przepisami prawa (w tym MPZP), a inwestor ma prawo powoływać się na nie.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Obecnie tylko 30 proc. powierzchni Polski jest objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Jeżeli dla danej nieruchomości nie ma planu zagospodarowania przestrzennego, to projekty PRS mogą być realizowane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zezwalająca na realizację projektu PRS, powinna szczegółowo opisywać daną inwestycję wraz z jej przeznaczeniem, tj. zwykle wynajmem na cele mieszkaniowe. Prawidłowo skonstruowana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pozostawia mniejsze pole do interpretacji niż plany zagospodarowania przestrzennego.

Lex developer

Warto w tym miejscu również wspomnieć o Ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Celem ustawy jest rozwój inwestycji mieszkaniowych rozumianych jako przed-

sięwzięcie polegające na budowie, przebudowie lub zmianie sposobu użytkowania mające na celu stworzenie wielorodzinnego budynku mieszkalnego z nie mniej niż 25 samodzielnymi lokalami (lub nie mniej niż 10 domami jednorodzinnymi) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Ustawa daje możliwość realizacji inwestycji mieszkaniowych na terenach przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego na cele niemieszkalne.

Realizacja specjalnej procedury wymaga spełnienia określonych warunków, a także zatwierdzenia przez radę gminy w drodze uchwały. W związku z tym w praktyce może generować większe koszty niż standardowy proces inwestycyjny oparty na zapisach planu zagospodarowania przestrzennego (np. koszty budowy szkół czy obiektów rekreacyjnych), a także być bardziej czasochłonny (np. ze względu na konieczność konsultacji z organami administracji publicznej).

W naszej ocenie istnieją podstawy do tego, aby projekty PRS uznać za inwestycję mieszkaniową w rozumieniu ustawy o szczególnych zasadach kształtowania zabudowy mieszkaniowej.

Zabezpieczenie działalności PRS a pozwolenie na budowę

Po wydaniu ostatecznego pozwolenia na budowę, zgodność z planem zagospodarowania przestrzennego nie jest weryfikowana przy wydawaniu pozwolenia na użytkowanie. Sposób użytkowania projektu PRS powinien być zgodny z przeznaczeniem opisanym w odpowiednim pozwoleniu na budowę. W związku z tym, jeżeli projekt PRS zostanie opisany w sposób wystarczający dla celów uzyskania pozwolenia na budowę dla przeznaczenia usługowego, inwestor ma prawo polegać na orzeczeniu władz i rozwijać projekt PRS w oparciu o obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego, ponieważ zgodność takiego wykorzystania jest potwierdzona przez wydanie ostatecznego pozwolenia na budowę.

Zagadnienie lokali mieszkalnych i lokali niemieszkalnych

Zgodnie z Ustawą z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2018 r. poz. 716 z późn. zm.) odrębnymi nieruchomościami mogą być zarówno samodzielny lokal mieszkalny, a także lokal o innym przeznaczeniu. Samodzielnym lokalem mieszkalnym, w rozumieniu ustawy o własności lokali, jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi służą zaspokajaniu ich potrzeb mieszkaniowych. Przepis ten stosuje się odpowiednio również do samodzielnych lokali wykorzystywanych zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Ustanowienie odrębnej własności

samodzielnego lokalu następuje zgodnie z: (i) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo treścią decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, (ii) pozwoleniem na budowę albo skutecznie dokonany zgłoszeniem, oraz (iii) pozwoleniem na użytkowanie albo skutecznie dokonany zawiadomieniem o zakończeniu budowy.

Pojawia się coraz więcej doniesień medialnych, zgodnie z którymi urzędy odmawiają udzielania zaświadczeń potwierdzających samodzielny charakter lokali niemieszkalnych. Jak zostało wskazane powyżej, w przypadku projektów PRS kwestia ta dla każdej pojedynczej inwestycji powinna być analizowana indywidualnie. Bazując na naszym doświadczeniu, w skali całego kraju nie ma tu jednolitej praktyki.



Inwestycje PRS realizowane są na podstawie regulacji, które powstawały bez uwzględnienia charakterystyki tego typu projektów, a podejście organów samorządowych, organów administracji publicznej i sądów nie jest jeszcze do końca ugruntowane.

Kwestia wymogów technicznych

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie („Warunki Techniczne”) teoretycznie dwie kategorie obiektów budowlanych mogą mieć zastosowanie dla obiektów PRS: (i) budynki mieszkalne rozumiane jako budynek mieszkalny wielorodzinny, oraz (ii) budynki zamieszkania zbiorowego rozumiane jako budynek przeznaczone do okresowego pobytu ludzi. Przy czym wymagania techniczne mające zastosowanie dla budynków z każdej z tych kategorii nie są tożsame.

Między innymi z tego powodu zalecamy, aby projekty PRS spełniały najbardziej rygorystyczne wymagania techniczne dla budynków przeznaczonych do zamieszkania przez ludzi. Warto zaznaczyć, że wymagania budowlane i techniczne dla hoteli lub innych budynków krótkotrwałego pobytu (co jest możliwą klasyfikacją inwestycji PRS przez organy administracji publicznej) są – przyjmując pewne uogólnienie – bardziej rygorystyczne niż dla projektów mieszkaniowych.



W polskim systemie prawnym nie ma przepisów regulujących bezpośrednio projekty PRS.

ZMAKSYMALIZOWAĆ ZASOBY, ZMINIMALIZOWAĆ WYDATKI

Z Ksawerym Dzitką oraz Grzegorzem Kuźlakiem, Co – founders Fliko, rozmawiała Katarzyna Mazur.



Ksawery Dzitko



Grzegorz Kuźlak

Jak definiujecie Państwo sprawne i efektywne zarządzanie nieruchomościami? Co jest niezbędne, żeby to się udało?

KD: Efektywne zarządzanie nieruchomościami to zdolność do zarządzania nieruchomościami w sposób maksymalizujący zasoby przy jednoczesnej minimalizacji wydatków, ilości czasu, wysiłku i pieniędzy potrzebnych do zarządzania nimi.

Z drugiej strony, skuteczne zarządzanie nieruchomościami koncentruje się na osiągnięciu celów wszystkich zaangażowanych stron, co wiąże się z utrzymaniem lub zwiększeniem wartości nieruchomości, przyciągnięciem i utrzymaniem najemców, w tym poprzez spełnienie ich potrzeb i oczekiwań. Aby zarządzanie było efektywne, konieczne jest jasne zrozumienie celów każdego z uczestników procesu, czyli zdefiniowanie zakresu obowiązków, określenie kluczowych wskaźników efektywności oraz ustalenie planu osiągnięcia pożądanego rezultatu. Naszym celem jest nie tylko dostarczenie kompleksowej platformy wspierającej zarządcę, właściciela oraz najemcę, ale co najważniejsze słuchamy potrzeb wszystkich użytkowników i dostarczamy rozwiązania szyte na miarę, co jest szczególnie ważne w ciągle kształtującym się w Polsce sektorze PRS. Taka strategia wyróżnia nas na rynku i jest doceniana przez klientów.

Jakie nowoczesne technologie pomagają sprawnie zarządzać nieruchomościami PRS?

GK: Obecnie istnieje wiele nowoczesnych technologii, które mogą pomóc w sprawnym zarządzaniu nieruchomościami PRS. Są to m.in. platformy ułatwiające proces zarządzania umowami

najmu, zbierania opłat czynszowych, monitorowania napraw i utrzymanie nieruchomości, inteligentne systemy monitorowania, dzięki którym można na bieżąco monitorować stan nieruchomości i wykrywać problemy, zanim staną się poważnymi zagrożeniami, systemy zarządzania energią umożliwiające obniżanie kosztów i zwiększanie efektywności energetycznej, narzędzia do analizy danych, które pozwalają na lepsze zrozumienie zachowań najemców, oraz narzędzia do weryfikacji najemców, oraz ograniczania ryzyka związanego z najmem z wykorzystaniem certyfikacji i produktów ubezpieczeniowych.

Wszystkie te rozwiązania konsoliduje Fliko, będąc cyfrowym pomostem łączącym wszystkie strony procesu najmu – od dewelopera, poprzez zarządcę nieruchomości po właściciela i najemcę oraz firmy z obszaru facility management. Fliko jest komplementarnym rozwiązaniem integrującym usługi, komunikację z rozwiązaniami IoT i smart home. Dzięki współpracy z naszymi Partnerami tworzymy one-stop shop dla rynku PRS.

Jakie korzyści z wdrażania systemów proponowanych np. przez Państwa firmę czerpią instytucje zajmujące się rynkiem PRS?

KD: Wdrożenie komplementarnego systemu do zarządzania nieruchomościami z sektora PRS, jakim jest Fliko, przynosi wiele korzyści. Niewątpliwie najważniejszym z nich jest optymalizacja kosztów związanych z obsługą nieruchomości, którą uzyskujemy, dzięki efektywnemu i zautomatyzowanemu zarządzaniu najmem.

Kolejną korzyścią jest przyspieszenie on/off-boarding najemców, co prowadzi do zwiększenia

ich satysfakcji. Nie możemy też pominąć skrócenia czasu wykonania usług serwisowych oraz redukcji kosztów napraw. Fliko pozwala na skrócenie czasu zbierania danych operacyjnych i konwersję ich do konkretnych działań „w polu”.

Wdrożenie systemu do zarządzania najmem PRS otwiera inwestycje na pokolenie cyfrowe, dostosowując interakcje klient-biznes do zmieniającego się świata. Budowanie firmy opierającej się na „zrównoważonym rozwoju” oraz integracje i wbudowane mechanizmy, oraz algorytmy zwiększają skalowalność biznesu przy tych samych nakładach ludzkich i finansowych. Przywiązywanie klientów do rozwiązania oraz powtarzalność wynajmu w tym samym miejscu lub w nowej lokalizacji to kolejne korzyści płynące z wdrożenia systemu do zarządzania najmem PRS, jakim jest Fliko.

Czy Państwa narzędzie przynosi korzyść tylko zarządzającym nieruchomościami PRS, czy także najemcom? Jeśli także im, to w jaki sposób?

GK: Fliko nie zapomina również o najemcach, umożliwiając im swobodny dostęp do zarządcy, przyspieszając interakcje, dając poczucie „bycia zaopiekowanym” oraz umożliwiając komunikację w sposób, który odpowiada ich preferencjom.

Dzięki Fliko najemcy mają dostęp do wielu funkcjonalności w jednym miejscu. Mogą przeglądać wszelkie dokumenty dotyczące najmu, szybko i wygodnie zgłaszać usterki oraz monitorować proces ich naprawy, mają bieżący dostęp do stanu swoich należności i możliwości płatności on-line, otrzymują również informacje o aktualnym zużyciu mediów i statystykach. Fliko umożliwia

też interakcję z innymi najemcami oraz korzystanie ze zintegrowanych usług naszych partnerów.

Na rynku nieruchomości niezwykle ważne są działania związane z CSR i ESG. Czy nowoczesne technologie, w tym Państwa aplikacja mogą stanowić wsparcie dla firm w tych obszarach?

GK: Tak, jak najbardziej. Dzięki systemom monitorowania zużycia energii, zarządzaniu odpadami czy inteligentnym systemom transportowym firmy mogą ograniczyć emisję gazów cieplarnianych, zużycie zasobów naturalnych i poprawić efektywność energetyczną budynków. Dodatkowo nowoczesne technologie pomagają firmom monitorować i raportować postępy w zakresie CSR i ESG oraz angażować klientów i inwestorów. Platformy społecznościowe i narzędzia analizy danych pomagają firmom poznać opinie klientów i monitorować działania w społeczności lokalnej. Nasze rozwiązanie, bazując na funkcjonalnościach swoich oraz produktów naszych partnerów, z którymi się integrujemy, pokrywa wiele z wymienionych obszarów.

Jak jawi się Państwu przyszłość rynku PRS – co będzie ją determinowało, a co ograniczało?

KD: Rynek PRS w Polsce rozwija się bardzo dynamicznie, a jego przyszłość jest uzależniona od wielu czynników, rynkowych



trendów, a także polityki rządu. Czynniki determinującymi rozwój rynku PRS są demografia, trendy kulturowe oraz rozwój technologii. Procesy urbanizacji i starzenia się społeczeństwa będą miały wpływ na popyt na nieruchomości PRS. Coraz większa liczba osób decyduje się na wynajem mieszkań ze względu na zmieniające się preferencje i styl życia. Technologia towarzyszy nam każdego dnia, a wraz z jej rozwojem zmieniają się też nasze przyzwyczajenia. Według analiz dotyczących najmu instytucjonalnego w Polsce 3/4 najemców to ludzie młodzi w wieku od 20 do 35 lat, dla których korzystanie z technologii to codzienność, oczekują szybkich, efektywnych procesów, a Fliko pozwala sprostać ich oczekiwaniom. Czynniki ograniczające to m.in. brak kompleksowych regulacji prawnych, niewystarczający poziom inwestycji i problemy z pozyskaniem finansowania, ponadto wynajem mieszkań wciąż kojarzy się z niższą jakością życia, niż posiadanie własnego mieszkania oraz oczywiście niepewność ekonomiczna i polityczna.



Czynniki zwiększające atrakcyjność mieszkań na wynajem

Budownictwo mieszkaniowe przeznaczone na wynajem instytucjonalny oferuje w pełni urządzone wnętrza o wysokim standardzie wykonczenia oraz dodatkowe benefity w postaci np. atrakcyjnych części wspólnych. 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 jego atrakcyjność. Projekt mieszkania na wynajem musi zatem uwzględniać zarówno walory praktyczne, jak również ich formę dekoracyjno-wizualną.

Jakub **Bartos**

dyrektor zarządzający,
pracownia Decoroom

Magdalena **Tarnowska**

dyrektor działu projektowego,
Decoroom



Na atrakcyjność mieszkań na wynajem wpływ ma wiele czynników. Do najważniejszych możemy zaliczyć jakość materiałów wykończeniowych. Dobór odpowiednich produktów będzie gwarancją bezpieczeństwa i trwałości przez lata użytkowania. Na szczególną uwagę zasługują także: funkcjonalność mieszkania, podział na poszczególne strefy oraz wyposażenie przestrzeni. Najlepiej, aby wnętrza były w pełni urządzone w sprzęty AGD (w tym pralkę i zmywarkę), meble ruchome czy dekoracje.

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.

Standard mieszkań

W mieszkaniach z segmentu PRS stosuje się wytrzymałe, łatwe w serwisowaniu materiały, a także technologie, które zagwarantują

oszczędność wody i energii. Niezmiernie ważna jest też ergonomia wnętrza i łatwość utrzymania ich w czystości. Zastąpienie drzwi przesuwanych tymi rozwieranymi zapewni ich mniejszą awaryjność. Ponadto stosuje się materiały o gładkich powierzchniach – zwłaszcza w łazience i kuchni. W łazience montaż stelażu podtynkowego i podwieszanej miski ustępowej znacznie ułatwia sprzątanie zwłaszcza strefy WC, podobnie jak miska rimfree z krytymi mocowaniami. Oszczędność wody wspierają baterie z termostatem i perlatorami oraz spluczki z funkcją stop. W strefie prysznicowej warto postawić na baterie prysznicowe z deszczownicą, a w przypadku wanny baterie wannowe z drążkiem prysznicowym. Warto zainstalować również energooszczędne oświetlenie o łatwo wymienialnych źródłach.

Projektanci zwracają również uwagę na to, aby na podłodze montować antypoślizgowe wielkoformatowe płytki odporne na ścieranie lub panele winylowe, a także trwale i wodoodporne lakierowane listwy przypodłogowe MDF. Choć należy je regularnie wymieniać,

stosuje się też wykładziny, a to ze względu na ich dobrą izolację akustyczną. Z kolei ściany pokrywa się farbą zmywalną. Oprócz tego, że materiały te wyciszają mieszkanie, są też odporne na zniszczenia i łatwe w konserwacji.

Podział na strefy

Ze względu na potrzeby najemców projekty mieszkań z sektora PRS uwzględniają podział na konkretne strefy: sypialnianą, dzienną, kuchnię i łazienkę. W części sypialnianej obowiązkowe jest łóżko lub sofa z funkcją spania. W przestrzeni dziennej standardem jest stolik kawowy, wygodny fotel, stół do jedzenia, a także miejsce do pracy i szafka pod telewizor z przestrzenią do przechowywania. Kuchnia i łazienka są w pełni wyposażone. W kuchniach ergonomia oszczędność przestrzeni jest szczególnie ważna, toteż umieszcza się w nich zabudowę na wymiar, a także takie rozwiązania jak na przykład kuchenki z funkcją mikrofal. Z kolei w łazience dzięki umywalce nablatowej zyskuje się dodatkowe miejsce do przechowywania w szafce.

W dobie pracy zdalnej szczególnie-

go znaczenia nabiera odpowiedni rozkład gniazdek. Najemca powinien móc wygodnie połączyć ładowarkę do telefonu, laptop, stojące lampy, a także takie urządzenia jak żelazko czy odkurzacz. W większości pomieszczeń stosuje się więc gniazdzka 2-punktowe, w strefie RTV zaś co najmniej 4-punktowe.

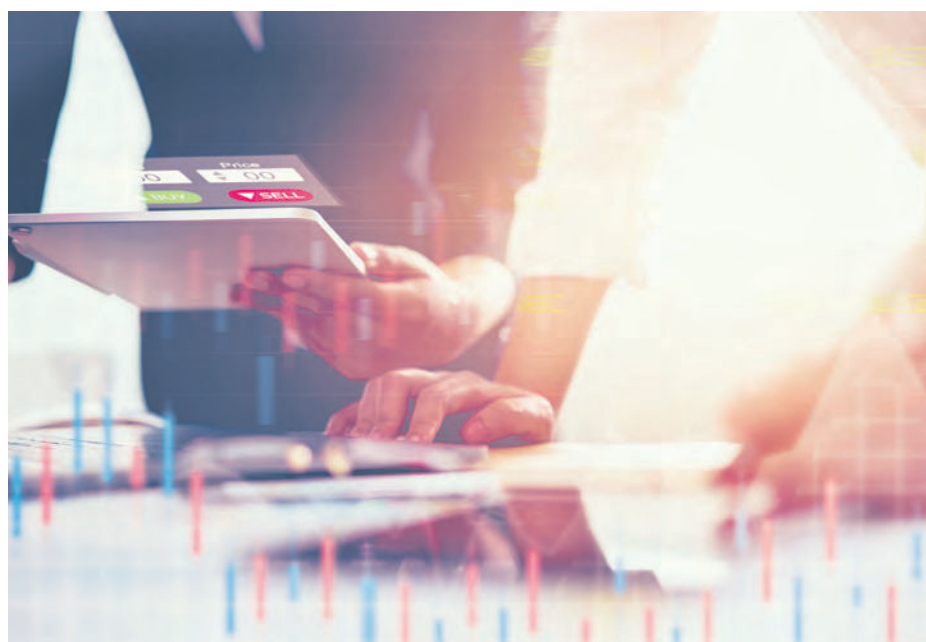
Stylistyka aranżacji mieszkań

PRS – neutralna i ponadczasowa
Najważniejsza jest funkcjonalność i uniwersalność lokali. Wnętrza na wynajem opierają się na prostocie, trwałości, ponadczasowości oraz neutralności z możliwością samodzielnego spersonalizowania przestrzeni przez samych najemców. W związku z tym, że nie wiadomo, kto konkretnie zamieszka w danym mieszkaniu, nie ma jednego kanonu projektowania mieszkań. Zakłada się, że stylistyka mieszkania powinna być neutralna i ponadczasowa. Dominuje więc jasna, stonowana kolorystyka (biele, beże, szarości), optycznie powiększająca pomieszczenia. Dotyczy to ścian, podłóg i mebli w zabudowie, a także armatury, białego montażu oraz sprzętu AGD/RTV. Stosuje się też naturalne materia-

ły: drewno, kamień i metal. Szczególnie istotne w mieszkaniach jest oświetlenie. Przemyślane i urozmaicone, pozwala odpowiednio wydzielić strefy w mieszkaniu, zwłaszcza niewielkim.

Niekiedy inwestorzy decydują się na bardziej zdecydowaną aranżację wnętrza, w zgodzie z aktualnymi trendami. Projektanci wybierają wtedy niedrogie ruchome elementy FF&E (ang. furniture, fixtures, and equipment), które można łatwo wymienić. Niektórzy zarządcy nieruchomości proponują najemcy katalog, z którego może samodzielnie wybrać takie dodatki jak stoliki, dywaniki, zasłony, poduszki, lampy itp. Elementy tj. dekoracje ścienne (tapety czy panele ścienne) nadają inwestycji odrębny charakter oraz dają klientowi poczucie, jakby wchodził do własnego domu. Szczególnym udogodnieniem dla wynajmujących jest również dostępność do mediów (m.in. internet), system klimatyzacji, szczególnie ważny i potrzebny w upalne dni oraz zapewnienie miejsca do przechowywania – począwszy od ubrań i okryć wierzchnich, po buty i rzeczy gospodarcze np. odkurzacz, deskę do prasowania.

ZAPOWIEDZ



W kwietniu na łamach tygodnika ukaze się lista nagrodzonych tytułem

FINANSOWA MARKA ROKU 2023

Zapraszamy do współpracy najlepsze marki finansowe

a.prasowska@gazetafinansowa.pl, a.piekarska@gazetafinansowa.pl

Kto inwestuje na rynku PRS w Polsce?

O SZANSACH POLSKIEGO KAPITAŁU W KONKURENCJI Z ZAGRANICZNYMI INWESTORAMI

Choć rynek PRS w Polsce jest stosunkowo niewielki, budzi duże zainteresowanie wielu podmiotów, o różnych strategiach inwestycyjnych. Można wyróżnić inwestycje długoterminowe, realizowane przez inwestorów stopniowo budujących portfel tysięcy mieszkań na wynajem, nierzadko na skalę europejską. Są tacy inwestorzy, którzy planują poszerzyć swoją obecność na rynku nieruchomości (np. handlowych) o ofertę w kolejnym sektorze. Na drugiej stronie skali znajdują się inwestorzy oportunistyczni, którzy specjalizują się w wyszukiwaniu okazji inwestycyjnych.



Marcin Jański

szef działu mieszkaniowego i inwestycji alternatywnych w CBRE

Różne są także strategie budowy portfela. Portfel mieszkań na wynajem może zostać zbudowany przez współpracę joint venture funduszu inwestycyjnego z lokalnym deweloperem. Możliwy jest także zakup spółki deweloperskiej wraz z know-how i bankiem ziemi. Najbardziej popularne są nadal zakupy typu forward, w których umowa dotyczy przekazania inwestorowi w przyszłości lokali wybudowanych przez dewelopera. Tu również możliwe są różne konstrukcje umowy, by jak najlepiej zabezpieczyć interesy obu stron.

Kapitał o europejskich korzeniach
Niezależnie jednak od strategii budowy portfela i konkretnych decyzji zakupowych, prawdą jest, że niemal wszyscy inwestorzy w sektorze PRS (a także PBSA – prywatnych akademików) to podmioty o kapitale zagranicznym. Są to najczęściej wyspecjalizowane firmy inwestycyjne i zarządzające nieruchomościami, fundusze inwestycyjne typu REIT, firmy sektora nieruchomości zajmujące się budową nieruchomości i ich zarządzaniem. Ich właści-

mimo przejściowych trudności z kosztami finansowania, inflacją i ryzykiem kursowym, liczba zagranicznych inwestorów zaangażowanych w polski rynek PRS będzie tylko rosła.

Fundusz Mieszkań na Wynajem

Jeżeli mówimy nie o ostatnio zawieranych transakcjach, ale o zasobie, którym dysponują inwestorzy instytucjonalni, to wciąż jednym z największych graczy jest Fundusz Mieszkań na Wynajem, należący do PFRN (i posiadający ok. 2000 mieszkań). Brakuje jednak na rynku inwestorów PRS podmiotów o polskim kapitale, które nie byłyby spółkami Skarbu Państwa (jak PFRN). Ich obecność mogłaby pobudzić inwestycje także w mniejszych miastach (które obecnie nie budzą zainteresowania zagranicznych podmiotów). Jak pokazał przykład Funduszu Mieszkań dla Rozwoju (również należącego do PFRN) w miastach takich jak Radom, Łomża czy Rybnik popyt ze strony najemców na mieszkania instytucjonalnie zarządzane jest silny. To w połączeniu z ograniczoną konkurencją ze strony zagranicznych podmiotów instytucjonalnych może kreować ciekawe okazje zakupowe, co przełoży się na wyższe zwroty z inwestycji. Taka sytuacja przez powiększenie zasobu mieszkaniowego w mniejszych miejscowościach zmniejszyłaby deficyt, a co za tym idzie, pomogła osobom, których nie stać na zakup swojego mieszkania.

Niewykorzystana w Polsce szansa na REIT-y

Ograniczeniem jest z pewnością duża kapitałochłonność inwestycji w nieruchomości. Biorąc pod uwagę zainteresowanie Polaków indywidualnym inwestowaniem w mieszkania, wciąż niewykorzystaną w Polsce szansą są REIT-y, czyli fundusze inwestycyjne lokujące środki w nieruchomości na wynajem. Co pewien czas do dyskusji w kraju wraca temat REIT. Powstał już nawet projekt ustawy o FINN (Firmach Inwestujących w Najem Nieruchomości), ale nie uchwalono go przed zakończeniem kadencji Sejmu. Kolejny raz temat REIT-ów wrócił w 2021 roku, ale prace legislacyjne wstrzymano. Moż-

liwość inwestowania polskich REIT-ów w mieszkaniówkę nigdy nie była przesądzona, ale nie ulega wątpliwości, że fundusze REIT miałyby możliwość zgromadzenia odpowiedniego kapitału do zakupu projektów PRS. Jednocześnie pozwoliłyby na zarabianie na nieruchomościach mieszkaniowych indywidualnym inwestorom, którzy nie dysponują wystarczającymi środkami na zakup samodzielnego lokalu. Przy braku REIT-ów, polscy inwestorzy indywidualni organizują się samodzielnie, wspólnie dokonując zakupów za pośrednictwem firm zajmujących się na co dzień zarządzaniem mieszkaniami na wynajem i wyszukiwaniem okazji inwestycyjnych. Nawet takie grupy mają jednak znacznie mniejsze możliwości niż zagraniczni inwestorzy. Mówiąc o zagranicznych inwestorach w Polsce, nie można jednak ulegać wrażeniu, że jest to grupa bardzo liczna, o nieograniczonych możliwościach inwestycyjnych. Wręcz przeciwnie, w obecnym okresie ograniczenia nowych transakcji, możliwości polskich deweloperów są znacznie większe, niż zapotrzebowanie zgłaszane przez inwestorów instytucjonalnych. Są i tacy polscy deweloperzy, którzy przewidując dalszy rozwój rynku najmu w Polsce, tworzą własne platformy z mieszkaniami na wynajem. Ta ścieżka jest obecnie najprostszą drogą zaangażowania polskiego kapitału w rynek PRS.



Biorąc pod uwagę zainteresowanie Polaków indywidualnym inwestowaniem w mieszkania, wciąż niewykorzystaną w Polsce szansą są REIT-y, czyli fundusze inwestycyjne lokujące środki w nieruchomości na wynajem.



Mówiąc o zagranicznych inwestorach w Polsce, nie można jednak ulegać wrażeniu, że jest to grupa bardzo liczna, o nieograniczonych możliwościach inwestycyjnych.

