|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Ukraińcy zasilili rynek najmu | Data:  29.11.2019 | Quelle Locum |

Ukraińcy zasilili rynek najmu

Nawet 20 - 30% Polaków w Wielkiej Brytanii posiada nieruchomość na własność - wynika z danych HRE Investments. Jeszcze 15 lat temu nasi rodacy emigrowali na Wyspy, niejednokrotnie osiedlając się tam na stałe. Teraz to Polska jest celem zarobkowym, wybieranym głównie przez obywateli spoza Unii Europejskiej. Jaką formę zakwaterowania preferują?

Najdrożej w Warszawie

Według danych RynekPierwotny.pl z października bieżącego roku, największym zainteresowaniem nabywców cieszą się “dwójki” o powierzchni 40 - 45 mkw. Także wśród lokali na wynajem taki metraż jest niezwykle popularny, gdyż klienci wybierając nawet mniejsze mieszkania, preferują dwa oddzielne pokoje. Jakich comiesięcznych opłat za ten typ lokalu należy spodziewać się w największych polskich miastach? Według danych Bankier.pl z października 2019 r., najwyższy czynsz trzeba zapłacić w Warszawie, ok. 2 901 zł/mc, oraz w Gdańsku - 2 390 zł/mc. Niższe kwoty odnotowane zostały w Krakowie, a także we Wrocławiu, kolejno: 2 112 zł/mc oraz 2 186 zł/mc. Wśród analizowanych miast najtaniej jest w Łodzi - 1 696 zł/mc oraz w Bydgoszczy - 1 588 zł/mc. (dane Bankier.pl, *Ceny ofertowe wynajmu mieszkań 38-60 mkw. - październik 2019 r.*). Prócz studentów, którzy od lat są gwarantowaną grupą najemców w miastach z dostępem do uczelni wyższych, coraz częściej z tej formy zakwaterowania korzystają cudzoziemcy, szczególnie Ci zza wschodniej granicy.

Polska niczym Wielka Brytania

Według danych NBP z marca 2019 roku, w Polsce pracuje ok. 1,2 mln obywateli Ukrainy. Pod koniec zeszłego roku napływ pracowników ze Wschodu wyniósł ok. 800 tys. osób. W obliczu tych informacji nie powinien dziwić fakt, że to właśnie Ukraińcy stanowią silną grupę zasilającą rynek najmu. Dzięki podejmowanej przez naszych wschodnich sąsiadów emigracji zarobkowej, zmniejszył się efekt nadpodaży, objawiający się malejącym odsetkiem najemców, w stosunku do rosnącej liczby mieszkań oddawanych do użytku przez deweloperów. Jak wynika z analizy HRE Investments, opracowanej na podstawie danych Eurostatu, w latach 2017 - 2018 tylko 4,3% społeczeństwa stanowili najemcy płacący czynsz, podczas gdy w latach 2015 - 16, odsetek ten był choć trochę wyższy i wynosił ok. 4,5%. W porównaniu do 185 170 mieszkań oddanych do użytku w 2018 roku, odsetek najemców jest niewielki, a bez imigrantów i zagranicznych studentów inwestycja w mieszkania pod wynajem byłaby nieopłacalna (GUS, *Budownictwo mieszkaniowe w 2018 r.).*

*- Porównując emigrację zarobkową obywateli Ukrainy do fali masowych wyjazdów, która ogarnęła Polskę w 2004 r., można spodziewać się, że rynek najmu jeszcze długo będzie napędzany głównie przez obywateli zza wschodniej granicy. Dodatkowo niskie stopy procentowe, a także wzrastająca inflacja nie sprzyjają inwestycji w lokatę bankową. W związku z tym zakup mieszkania na wynajem jest wciąż atrakcyjną formą inwestowania i pomnażania majątku, a dzięki przyjezdnym, rentowność najmu utrzymuje się na stabilnym poziomie* - komentuje Karolina Opach, Kierownik Działu Sprzedaży w spółce Quelle Locum.

Od najmu do kupna

W zależności od zarobków przyjezdni obywatele Ukrainy wybierają nieruchomości o zróżnicowanym poziomie, ale, jak wskazuje analityk HRE Investments, coraz częściej decydują się oni na samodzielne mieszkania o wyższym standardzie i nowoczesnym wystroju. Pomimo tymczasowego charakteru masowej imigracji zarobkowej, uwadze ekspertów nie umyka fakt, że z czasem przekształci się on w pobyt stały. Te prognozy potwierdzają dane portalu RynekPierwotny.pl z lipca bieżącego roku, według których w zeszłym roku obywatele Ukrainy nabyli w Polsce 110 tys. mkw. mieszkań. Pomimo iż są to zazwyczaj miejsca o wspomnianym wcześniej kompaktowym metrażu, to nasi wschodni sąsiedzi przodują wśród cudzoziemców w aktywności na polskim rynku nieruchomości. Obszarem zainteresowań Ukraińców, jak i większości Polaków, są aglomeracje miejskie, gdzie możliwość znalezienia dobrze płatnej pracy i atrakcyjnej oferty edukacyjnej jest dużo większa. Według danych MSWiA, w 2018 r. obcokrajowcy najwięcej mieszkań nabyli w stolicy kraju - 2 951 oraz w Krakowie - 1 262 lokali mieszkalnych oraz użytkowych. Podium w 2018 roku zamknął Wrocław z wynikiem 987 nieruchomości.

**Więcej informacji:**

Aleksandra Maśnica

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87