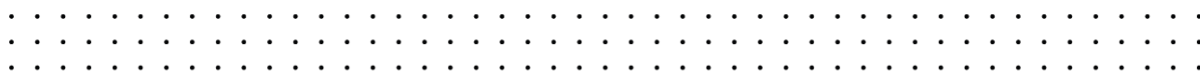


<p><b>Artykuł ekspercki:</b></p> <p>Kryzys na rynku najmu. Brakuje chętnych na wynajem mieszkania</p>	<p><b>Data:</b></p> <p>23.06.2021</p>	<p><b>iMieszkanie.pl</b></p>  <p>iMieszkanie.pl</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

## Kryzys na rynku najmu. Brakuje chętnych na wynajem mieszkania

Jeszcze do niedawna inwestycje w lokale na wynajem były uznawane za żyłę złota. Rentowność nie spadała poniżej 4%, wartość nieruchomości ciągle wzrastała. Wydawało się, że ten segment jest bezpieczny i przyszłościowy. Wraz z wprowadzonymi obostrzeniami z powodu pandemii COVID-19, popyt wycofał się z rynku, co spowodowało katastrofalne skutki dla indywidualnych inwestorów.

Jako pierwsi starty odnotowali wynajmujący w krótkim terminie. Próbowali się ratować, przekształcając ofertę w najem długoterminowy, ale i ten obecnie boryka się z ogromnymi problemami. Powodów takiej sytuacji jest kilka.



Najważniejsze to: większa liczba ofert najmu, wzrost znaczenia najmu instytucjonalnego, zmiana nawyków mieszkaniowych oraz atrakcyjne kredyty.

Jak wynika z najnowszego raportu firmy Emmerson Evaluation "Evaluator Index 2021", poprzedni rok przyniósł zawirowania na rynku najmu, a wprowadzone obostrzenia związane z pandemią znacząco odbiły się na jego rentowności.

Jeszcze w 2020 roku, średnia stopa zwrotu z najmu wynosiła od 3 do 5 proc., w zależności od miasta. W tym roku najem krótkoterminowy w ogóle przestał być rentowny, chociażby przez wysoką inflację.

### **Popyt w dół**

*- Na spadek rentowności najmu krótkoterminowego oddziałuje przede wszystkim czas, w którym mieszkania nie są wynajmowane. Do takiej sytuacji doszło podczas pandemii, w przypadku najmu krótkoterminowego nastąpił odpływ klientów - głównie turystów i najemców biznesowych. Nie inaczej jest z najmem długoterminowym, gdzie klientami są głównie studenci, pracownicy tymczasowi i cudzoziemcy – tłumaczy Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.*

Wraz z pandemią koronawirusa zmieniły się również nawyki mieszkaniowe. Najemcy poszukują większych nieruchomości, a także tych z balkonem, tarasem czy ogródkiem. Praca zdalna spowodowała z kolei, że mniej znacząca stała się lokalizacja nieruchomości w centrum. Jak wiadomo, do tej pory pod kątem inwestycji wybierane były głównie małe mieszkania 2-pokojowe zlokalizowane w najbardziej atrakcyjnych częściach miasta. Obecnie nie są już one obiektem zainteresowania potencjalnych najemców.



## Podaż w górę

Jednocześnie można obserwować wzrost podaży nowych ofert. Głównym czynnikiem stymulującym ich dopływ, jest rekordowo atrakcyjna oferta kredytów hipotecznych. Coraz większy udział w podaży ma również najem instytucjonalny.

- Na rynku pojawiają się więksi gracze, którzy mają konkurencyjną ofertę w stosunku do najmu prywatnego. Klienci przekonują się do profesjonalnych ofert, które są bardziej elastyczne. Dlatego najem profesjonalny, świadczony przez firmy stanie się w kolejnych latach coraz bardziej dostrzegalny i istotny. Do tego pojawia się coraz więcej ofert prywatnych akademików. To wszystko ma istotny wpływ na pogorszenie się sytuacji najemców indywidualnych - wyjaśnia Mateusz Gąsior, prezes zarządu imieszkanie.pl.

## Bezlitosne zasady makroekonomii

Wzrost podaży i spadek popytu, zgodnie z podstawowymi zasadami makroekonomii, spowodowały obniżki cen czynszów. W ujęciu ogólnopolskim ceny mieszkań na wynajem spadły średnio o 5 proc.

Z raportu firmy Emmerson Evaluation, wynika, że największe spadki czynszów najmu wystąpiły w Krakowie (9,6 proc. r./r.) i Warszawie (9,5 proc. r./r.).

Najmniejsze zaś obniżki odnotowano w Poznaniu, ale i tu czynsze spadły średnio o 5,7% w skali roku. Najniższe ceny wynajmu mieszkań obecnie można znaleźć w Białymstoku, Bydgoszczy i Olsztynie.

Natomiast serwis Businessinsider.com.pl informuje, że za wynajem mieszkania jednopokojowego w Warszawie obecnie trzeba zapłacić ok. 1900 zł, w kwietniu

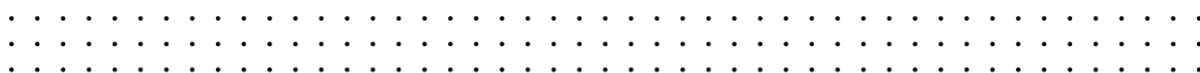


2020 r. było to 2050 zł. Natomiast dwa pokoje w stolicy kosztują 2400 zł (w zeszłym roku było to 2600 zł). O 200 zł spadły stawki czynszu mieszkania trzypokojowego – z 3500 zł do 3300 zł.

### **Jak wyjść z kryzysu?**

Trudna sytuacja na rynku najmu, z którą obecnie mamy do czynienia, w niedługim czasie doprowadzi do nieopłacalności prowadzenia takiego biznesu. Z obawy przed ponoszeniem strat, inwestorzy indywidualni będą decydować się na sprzedaż mieszkań. Potwierdza to prezes zarządu imieszkanie.pl - *Takim inwestorom będzie z pewnością zależało na szybkiej sprzedaży nieruchomości, która nie przynosi zysków, a generuje koszty. To z kolei spowoduje wzrost podaży ofert przeznaczonych do sprzedaży. Może być to właśnie ten moment, kiedy ceny nieruchomości zaczną spadać lub zmniejszy się dynamika wzrostów cen. Na znaczeniu zyskają oferty firm, które zajmują się szybkim skupowaniem nieruchomości, bowiem utrzymywanie jej w oczekiwaniu na klienta, może okazać się bardziej kosztowne* – wyjaśnia Mateusz Gąsior.

Jeszcze pod koniec roku mówiło się o tym, że rynek nieruchomości wyszedł z kryzysu suchą stopą. Nie dotyczy to jednak najmu, który padł ofiarą koronawirusa. Powikłania są związane z obniżką cen czynszów, obniżeniem rentowności i koniecznością zmiany kierunku modelu biznesowego. Szybka sprzedaż może być receptą na ograniczenie strat.





**Prime Time PR**  
Halszki 28, 30-611 Kraków  
12 313 00 87

.....

**Więcej informacji:**

**Aleksandra Maśnica,**

e-mail: [aleksandra.masnica@primetimepr.pl](mailto:aleksandra.masnica@primetimepr.pl)

tel. 12 313 00 87

