

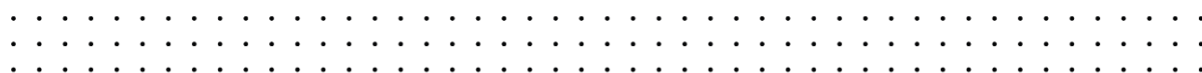
<p>Artykuł ekspercki:</p> <p>Mieszkania na wynajem nie są już żłą złota</p>	<p>Data:</p> <p>26.07.2021</p>	<p>iMieszkanie.pl</p>  <p>iMieszkanie.pl</p>
--	---------------------------------------	--

Mieszkania na wynajem nie są już żłą złota

Rynek nieruchomości przeżywa intensywny rozkwit, jednak jego odłam - wynajem mieszkań - z miesiąca na miesiąc przestał być opłacalnym biznesem. Winnym jest COVID-19 i związane z nim radykalne zmiany w każdym aspekcie życia. Nauka zdalna studentów, zamknięte granice dla obcokrajowców, praca w domach, niepewność o własne finanse - wszystko to sprawiło, że najemcy opuścili dotychczas dobrze prosperujący rynek.

Gwałtowna zmiana

Ostatnie lata na rynku najmu charakteryzowały się praktycznie niezmiennym wzrostem cen. Było spokojnie, niezachwianie, wręcz idyllicznie. Nic nie wróżyło zmiany. Taki stan rzeczy pewnie utrzymywałyby się do dziś, gdyby nie pandemia. COVID-19 w szybki i drastyczny sposób osłabił notowania rynku i wywołał na nim



długo trwający impas. Ograniczenia przemieszczania się poskutkowały zamknięciem uczelni dla studentów oraz niemal całkowitym zniknięciem turystów- zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Wszystko to sprawiło, że najem krótko- i długoterminowy przestał być jakkolwiek opłacalny, gdyż zabrakło na niego popytu. Czy wróci on do poziomu sprzed pandemii? Wcale nie jest to takie pewne.

Powolna stabilizacja?

Jeszcze pod koniec 2020 roku sytuacja była naprawdę dramatyczna i ceny najmu pikowały z ogromną prędkością, jednak teraz eksperci uspokajają i zaczynają wskazywać na trend stabilizacyjny - *Rynek najmu po dużych spadkach cen i problemach ze znalezieniem najemcy wyhamował i ceny się stabilizują. Stabilizują, ale nie ma wzrostów. Pojawiają się również problemy z wynajmem droższych mieszkań. Biorąc pod uwagę wzrost cen nieruchomości, rentowność z wynajmowanych mieszkań znacznie spada i w praktyce nie jest w stanie pokryć dzisiejszej inflacji* - mówi Mateusz Gąsior, prezes zarządu iMieszkanie.pl. Dodaje też, że najem krótkoterminowy powoli odbija się od dna i notuje wzrosty. Ekspert przestrzega jednak przed pochopnym wyciąganiem wniosków - *Rynek najmu krótkoterminowego powoli odżywa i obłożenie w miesiącach wakacyjnych jest spore. Trzeba jednak wziąć pod uwagę, że są to głównie klienci z Polski, a spadek stawek wynajmu za dobę również nastąpił względem roku przed pandemicznego. Dodatkowo, w czasie lockdownu branża była całkowicie zamknięta, więc przez ostatnie 12 miesięcy właściciele nie zarabiali zupełnie nic.*



Poprawa sytuacji najmu krótkoterminowego może być więc złudna dla całego rynku. Jeśli po wakacjach czeka nas nieprzyjemne zderzenie z kolejną falą pandemii i znów zostaniemy zamknięci w domach, to możemy powtórzyć scenariusz sprzed czerwca. W innych państwach obserwuje się już bowiem niepokojące dane. Hiszpania, Portugalia, Grecja, Francja, czy Holandia to tylko niektóre kraje, które już teraz postanowiły zaostrzyć reżimy sanitarne w związku z widmem wariantu *delta*. Jeśli będzie on dominujący również w Polsce, to rynek najmu przeżyje kolejny dotkliwy krach. Wniosek nasuwa się sam - na tę chwilę poprawa jest widoczna, jednak po pierwsze, nie zniweluje ona wszystkich długich, pandemicznych miesięcy, kiedy to najem był pod kreską, a po drugie, może być ona tylko łabędzim śpiewem rynku.

Turystyka powraca, studenci niekoniecznie

Dobrym znakiem dla rynku najmu krótkoterminowego jest przede wszystkim to, że turystyce udało się w końcu złapać oddech. Nie wiadomo tylko na jak długo. Jak podaje GUS, w lipcu ubiegłego roku spadek liczby przyjezdnych z zagranicy, w porównaniu z rokiem 2019, wyniósł aż 68%. Bieżący rok to już poluzowane restrykcje i praktycznie swobodna możliwość wyjazdów, toteż najem krótkoterminowy z powrotem staje się dla właścicieli mieszkań atrakcyjną inwestycją. Szczególnie powinno to zainteresować osoby posiadające swoje nieruchomości w miejscowościach turystycznych. Wydaje się, że do końca wakacji ten trend nie ulegnie zmianie, jednak co się stanie na jesień- tutaj można już co najwyżej snuć domysły.



Najem długoterminowy dotyczy natomiast głównie studentów. To oni byli najbardziej liczną grupą wynajmującą mieszkania w największych miastach. Byli, bo zamknięcie uczelni skutkowało ich znacznym odpływem. Większość żaków wróciła do swoich domów rodzinnych, by stamtąd kontynuować naukę zdalną. Wynajem byłby dla nich i ich rodziców tylko kolejnym finansowym balastem. Nic dziwnego, że postanowili go sobie odpuścić. Jak będzie w kolejnym semestrze nauki? Prognozy zmieniają się jak w kalejdoskopie i na chwilę obecną niczego nie można być pewnym, więc powrót studentów na jesień nie jest oczywisty. Co ciekawe, znaczące zmniejszenie liczby uczniów w miastach miało również wpływ na wynajmujących mieszkania „niestudenckie”. Na rynku pojawiło się więcej ofert wynajmu niż zazwyczaj, więc potencjalni zainteresowani mieli w czym wybierać. Konkurencyjność bardzo przez to wzrosła, stąd również wzięły się gwałtowne spadki cen.

Mieszkamy inaczej

Co ważne, wraz z nadejściem pandemii i kilkumiesięcznej kwarantanny, bardzo zmieniły się nawyki mieszkaniowe Polaków. Najemcy poszukują większych nieruchomości i głównie takich z balkonem, tarasem czy ogródkiem. Praca zdalna spowodowała, że mniej znacząca stała się lokalizacja nieruchomości w centrum - dotychczas przecież bardzo ważny czynnik w wyborze lokum. - *Nastąpiła pewna zmiana układu sił. Obecny rynek najmu charakteryzujący się zmniejszonym popytem powoduje, że przewaga jest po stronie szukających mieszkania. To oni mogą dziś negocjować ceny, warunki czy sam typ umowy najmu. Wynajmującemu ciężko jest natomiast zawrzeć umowę najmu okazjonalnego, która lepiej zabezpiecza go w przypadku nieuczciwego najemcy-* mówi Mateusz Gąsior z iMieszkanie.pl. Warto



dodać, że wiele firm dostrzegło w lockdownie sposób na zaoszczędzenie pieniędzy i postanowiło zamknąć część swoich oddziałów. Przychylają się więc do pracy zdalnej, która jest korzystna również dla pracowników mieszkających poza dużymi aglomeracjami. Nie muszą oni już dojeżdżać, stać w korkach, wynajmować mieszkań w centrum. Wystarcza im wi-fi i wygodne krzesło przy biurku.

Podaż nie zmałała

Pomimo czasowego spadku popytu, podaż pozostała na niezmiennym poziomie. Dlatego właśnie ceny czynszów poszły tak gwałtownie w dół. Głównym czynnikiem stymulującym stały dopływ nowych ofert, jest bardzo niskie oprocentowanie lokat. Ten sposób inwestowania pieniędzy nie przynosi niemal żadnych zysków. Zauważa to Andrzej Prajsnar, ekspert portalu Rynekpierwotny.pl - *Dane Narodowego Banku Polskiego wskazują, że przeciętne oprocentowanie nowej lokaty rocznej w PLN po odjęciu podatku Belki wynosi zaledwie 0,10%. Tymczasem osiągnięcie rocznego zysku z najmu na poziomie 3,00% - 4,00% nadal, pomimo tąpnięć, nie stanowi dużego problemu w przypadku dużych rynków.*

Bessa rynku wynajmu dokonała na nim wielu przetasowań. Na obecną chwilę wydaje się, że to, co najgorsze już minęło, jednak niczego nie można być pewnym. Najbardziej radykalne restrykcje sanitarne raczej już nas nie czekają, ale szalejący wariant delta może zaatakować znienacka i spowodować kolejny bardzo zimny prysznic dla wynajmujących. Jeśli czeka nas zderzenie z kolejną falą zachorowań, to rynek znów przeżyje ciężkie chwile.





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

.....

Więcej informacji:

Aleksandra Maśnica,

e-mail: aleksandra.masnica@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87

