

Artykuł: Coraz więcej mieszkań w sektorze PRS	Data: 12.06.2023
---	----------------------------

Coraz więcej mieszkań w sektorze PRS

Pod koniec ubiegłego roku na rynku PRS znajdowało się ponad 10 600 mieszkań - to wzrost aż o 40 proc. w relacji r./r. Sektor wynajmu instytucjonalnego wyraźnie zyskuje na znaczeniu, co wynika m.in. z rosnącej liczby osób poszukujących alternatywy dla klasycznego najmu lub zakupu mieszkania.

Rozwijająca się nisza

Pierwsze nieruchomości dostępne w ramach najmu instytucjonalnego pojawiły się w Polsce sześć lat temu, tj. w 2015 roku. Jednak głośniej zrobiło się o nich dopiero w ostatnim czasie ze względu na rosnącą popularność tego segmentu. Pod koniec 2022 r. na rynku PRS znajdowało się już ponad 10 600 mieszkań dostępnych na wynajem. Stanowiło to tym samym wzrost o 40 proc. w relacji rok do roku - wynika z raportu opracowanego przez firmę doradczą Knight Frank i kancelarię Dentons. Dane wskazują jednoznacznie, że ta nisza rynkowa nieustannie się rozwija, jednak w dalszym ciągu jest na stosunkowo wczesnym etapie funkcjonowania - stanowi około 1 proc. całego obecnego sektora najmu.



Według badania DLA Piper i Savills pod koniec 2022 r. wartość transakcji przeprowadzonych na polskim rynku PRS wyniosła 1,8 mld euro. Co istotne, segment ten rośnie również za granicą. Według szacunków firmy Savills w zeszłym roku w 12 krajach europejskich w PRS zainwestowano ponad 92 mld euro, czyli o 79 proc. więcej niż rok wcześniej i o 120 proc. więcej niż wynosi średnia z pięciu lat. - *Polski kontekst gospodarczo-polityczny to element szerszej dyskusji o rodzimym rynku mieszkaniowym. Silny popyt na wynajem w największych miastach jest dotychczas naprawdę niespotykany i nie zanoszą się, żeby ten trend miał ulec zmianie. Firmy obecne na rynku PRS starają się więc optymalnie odpowiadać na bieżące potrzeby rynku. Wybór tego segmentu może być odpowiedni np. dla osób nieposiadających zdolności kredytowej na tyle wysokiej, by zakupić mieszkanie na własność. Najem instytucjonalny to dla nich tym samym ciekawa alternatywa, przede wszystkim pozbawiona niepewności związanej z "klasycznym" wynajmem od osób prywatnych* - mówi Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot.

Przyszłość w barwach nowych inwestycji

W Polsce największy udział zasobów mieszkaniowych należących do inwestorów PRS znajduje się w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Łodzi, Trójmieście i Katowicach - wynika z raportu PKO Banku Polskiego. Z badania Knight Frank wynika z kolei, że w 2023 roku około 85 proc. inwestorów obecnych na rynku PRS planuje rozpocząć nowe projekty mieszkaniowe. W Krakowie, dla przykładu, już teraz znajduje się około 1 200 gotowych lokali i ponad 40 proc. tamtejszych inwestorów planuje rozpoczęcie nowych projektów w najbliższym czasie. Jednocześnie, ponad 80 proc. inwestorów zadeklarowało zakup nowych projektów PRS w Polsce w 2023 roku i ponad 50 proc. z nich pozytywnie ocenia



ogólne otoczenie prawne dotyczące finansowania inwestycji, realizacji i późniejszej działalności operacyjnej. Perspektywy rozwoju sektora PRS są więc w naszym kraju wysokie i poszczególni inwestorzy chcą rozszerzać w nim swoje udziały - *My, dla przykładu, postawiliśmy w tym roku na Łódź gdzie budujemy kompleks 4 nowoczesnych budynków, oferujący 674 umeblowane mieszkania, które będą dostępne do wynajęcia już od lipca* - mówi Magdalena Rybicka.

Budynki zaprojektowane z myślą o najemcach i zarządzane przez profesjonalne firmy, urządzone w wysokim standardzie mieszkania - to wszystko oferuje rynek PRS. Najem instytucjonalny to w Polsce zjawisko nowe, jednak mające przed sobą dobre perspektywy na dalszy rozwój - *Taka forma wynajmu gwarantuje konsumentom przede wszystkim większą wygodę, niż ma to miejsce w przypadku rynku indywidualnych właścicieli . W ramach najmu PRS najemca może wymagać określonego standardu lokum, transparentnej i jasnej dla obu stron umowy, obsługi w przypadku nagłych awarii, czy np. pakietu obejmującego internet lub wyposażenie* - mówi Magdalena Rybicka.

