

Artykuł: Rosnąca klasa średnia i luka w podaży mieszkań - to napędza polski sektor PRS	Data: 06.07.2023
---	----------------------------

Rosnąca klasa średnia i luka w podaży mieszkań - to napędza polski sektor PRS

W ubiegłym roku polski rynek PRS zanotował skokowy wzrost. Według danych Colliers podaż mieszkań w tym sektorze zwiększyła się aż o 217 proc. Plasuje nas to w czołówce Europy Środkowo-Wschodniej.

Polska w czołówce

Pod względem ilości istniejących mieszkań przeznaczonych na wynajem instytucjonalny wiodącym rynkiem pozostają Czechy z prawie 62,5 tys. lokali. Polska znajduje się w tym rankingu na drugim miejscu ze swoimi ok. 10 tys. lokalami, a dalej uplasowały się m.in. Rumunia (780) i Węgry (ok. 630). Jeżeli zaś chodzi o najbardziej znaczące wzrosty w relacji rok do roku, to najwyższy wskaźnik odnotowały Węgry (+301 proc.), Rumunia (+244 proc.), Polska (+217 proc.), Słowacja (+173 proc.) oraz Bułgaria (+151 proc. w ciągu ostatnich 2 lat) -



wynika z raportu "The Living Sector in CEE-6". Jednocześnie dane rynkowe jednoznacznie sugerują, że na lokale należące do firm jest popyt. Jak podaje Polski Związek Firm Deweloperskich, stan wynajęcia mieszkań będących w rękach sektora PRS wynosi nawet 98 proc., więc te nieruchomości praktycznie nigdy nie stoją puste. Potwierdza to raport firm Knight Frank i Dentos, według którego pustostany stanowią zaledwie ok. 3 procent mieszkań należących do funduszy. Skąd tak wysokie obłożenie tego typu nieruchomości? Wpływa na to kilka czynników. Po pierwsze zapewnienie kompleksowych usług, takich jak utrzymanie nieruchomości, codzienna obsługa i reagowanie na zgłoszenia dotyczące napraw. Dzięki temu najemcy mają pewność, że ich potrzeby będą szybko i profesjonalnie zaspokojone. Kolejnym powodem może być fakt, że mieszkania w sektorze PRS często są nowe. Nowoczesne apartamenty z nowymi instalacjami, urządzeniami i starannie zaprojektowanymi wnętrzami przyciągają potencjalnych klientów. Lokale w dobrym stanie technicznym, oferujące wysoki standard wykończenia są bardziej atrakcyjne dla osób szukających długoterminowego wynajmu. - *Znaczenie mają również elastyczne warunki umowy. Dostępność zarówno krótkoterminowych, jak i długoterminowych umów, a także możliwość łatwej zmiany lokalu czy większa swoboda w zakresie przenosin do innych nieruchomości mogą interesować różnorodne grupy odbiorców. Dodatkowo bardzo często mieszkania w sektorze PRS są zaprojektowane w sposób przyjazny zwierzętom, co również może przyciągać, szczególnie że nie jest to standard wśród najemców indywidualnych* - mówi Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot.



Co istotne, pomimo znaczących wzrostów najem instytucjonalny wciąż jest branżową niszą z zaledwie 1 proc. udziałem w całym rynku nieruchomości. Oznacza to, że wciąż stoi przed nim perspektywa dalszego rozwoju. Jeśli chodzi o nadchodzące budowy mieszkań przeznaczonych dla firm PRS, to według raportu Colliers najwięcej będzie ich właśnie w Polsce (prawie 13 tys. aktualnie w budowie i 6 tys. planowanych), Czechach (prawie 2 tys. budów i 2,5 tys. planowanych) i Rumunii (848 budów i 2,6 tys. planowanych). Oczekuje się, że większość inwestycji zostanie dostarczonych na rynek już w obecnym i przyszłym roku.

2-milionowa luka w podaży

Katalizatorem wzrostu rynku PRS zarówno w Polsce, jak i w całej Europie Środkowo-Wschodniej jest narastająca luka w podaży ze strony deweloperów. Ekspert HRE Think Tank analizując nasze rodzime "podwórko" jeszcze w 2019 r. oszacowali tę lukę na 2,1 mln mieszkań. Z kolei według danych GUS, liczba nowo wybudowanych lokali zmniejszyła się w naszym kraju o prawie 30 proc., a są regiony, w których spadek ten wynosi prawie 40 proc. Patrząc na dane z całego ubiegłego roku, można powiedzieć, że to wyraźny trend. Business Insider informuje, że statystyki nowych inwestycji mieszkaniowych cofnęły się w ciągu zaledwie kilkunastu miesięcy do poziomu z 2017 r., a PZFD prognozuje wkrótce spadek nowych budów nawet do poziomu z roku 2014. Jest to spowodowane m.in. trudnościami w pozyskaniu gruntów, rosnącymi w szybkim tempie kosztami budowy oraz brakiem odpowiedniego wsparcia ze strony administracji publicznej. Konsekwencje? Spadek dostępności mieszkań do zakupu. Słaba koniunktura na rynku sprzedaży i dobre perspektywy sektora



wynajmu kreują natomiast środowisko do zwiększania zaangażowania w Polsce funduszy PRS. Inwestorów przyciągają również stosunkowo niższe koszty i wyższe potencjalne zyski w porównaniu z Europą Zachodnią.

Klasa średnia rośnie w siłę - rynek PRS wraz z nią

Drugim znaczącym czynnikiem hossa na rynku PRS jest wzrost liczebności polskiej klasy średniej. Ze statystyk Ministerstwa Finansów wynika, że w ciągu ostatnich czterech lat skurczyła się liczba zeznań, których podatnicy deklarowali dochody niższe niż 20 tys. zł. W rozliczeniach za 2018 r. do urzędów skarbowych trafiło prawie 8,5 mln tego typu deklaracji, natomiast w zeznaniach za 2021 r. takich zeznań było już tylko 5,4 mln. Rośnie też grupa osób deklarujących roczne dochody powyżej 1 mln zł - *Poprawa naszej stopy życiowej powoduje, że jesteśmy w stanie zapłacić więcej za wyższą jakość obsługi, standard wykończenia lokalu oraz jego lepszą lokalizację. Dodatkowo, coraz większy odsetek młodszych ludzi preferuje najem niż własność - szczególnie osoby z pokolenia Z. Dokonują oni zazwyczaj takich wyborów dotyczących stylu życia, które sprzyjają mobilności* - mówi Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot - *Rosnąca klasa średnia i luka w podaży to dwa główne czynniki, które napędzają rozwój polskiego sektora PRS. Wzrost liczby wynajmowanych mieszkań oraz zainteresowanie inwestorów potwierdzają rosnącą popularność tego rynku* - dodaje.

Dane pokazują, że popyt na mieszkania wynajmowane przez sektor PRS jest wysoki, a liczba lokali przeznaczonych pod wynajem stale rośnie. Mimo, że rynek ten wciąż jest procentowo niewielki, wszystko wskazuje na dalszy, dynamiczny rozwój tego sektora.

