

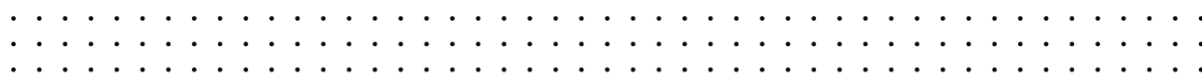
<b>Artykuł:</b> Sektor PRS w 2024 roku - rozwój i profesjonalizacja usług	<b>Data:</b> 28.02.2024
--	----------------------------

## Sektor PRS w 2024 roku - rozwój i profesjonalizacja usług

Rodzima branża Private Rented Sector sukcesywnie się rozwija. Jednym z powodów takiego stanu rzeczy są zmieniające się preferencje zakupowe młodszego pokolenia Polaków. Nowa rzeczywistość wymaga od firm otwartości na innowacje i szczególnej dbałości o jakość świadczonych usług.

### Spokojniej, ale wciąż “na fali”

Według ekspertów firmy AXI IMMO, na koniec 2023 r. całkowite zasoby sektora PRS w Polsce wynosiły około 15 tys. gotowych mieszkań, a w przygotowaniu było jeszcze około 20 tys. lokali. W kontekście sektora inwestycyjnego był to więc okres spokojniejszy niż 2022 r. - m.in. z uwagi na utrzymujące się wysokie stopy procentowe. Biorąc jednak pod uwagę specyfikę oraz obecną dynamikę branży, PRS w dalszym ciągu ma znaczący potencjał na rozwój i często porównuje się go do sektora magazynowego sprzed kilku lat. Zainteresowanie najmem instytucjonalnym przejawiają więc dziś liczni inwestorzy, zarówno ci “więksi”, jak i ci z mniejszym kapitałem, szukający okazji w różnych segmentach rynku



nieruchomości - *Polski rynek najmu instytucjonalnego, podobnie jak przed laty każdy z segmentów sektora nieruchomości komercyjnych, właśnie wchodzi w czas swojego rozkwitu. Co prawda w porównaniu do Europy Zachodniej, nasz rodzimy PRS ma niewielkie rozmiary, jednak klaruje się przed nim ciekawa przyszłość. Jest przecież w dalszym ciągu stosunkowo nowym produktem – formułuje się od około 6 lat, a najaktywniejsze pod względem zakupu, przejęć czy tworzenia nowych ofert były tak naprawdę ostatnie lata, począwszy od 2020 r.* - mówi Radosław Politowski, Regional Sales Manager, LifeSpot.

### **Luka mieszkaniowa i zmiana preferencji**

Jak czytamy w raporcie "Private Rented Sector in Poland", opublikowanym przez JLL, głównymi czynnikami napędzającymi wzrost sektora w Polsce są m.in. znaczący deficyt mieszkaniowy, szacowany na aż 1,5 mln jednostek, kurcząca się zasoby lokali najmowanych prywatnie, spadek zdolności kredytowej Polaków i ich niższa akceptacja długoterminowych zobowiązań kredytowych, a także zmiana poglądu młodszych pokoleń na posiadanie własnego lokum oraz postępująca migracja z prowincji do większych ośrodków miejskich. Obecnie sektor PRS jest skoncentrowany właśnie na dużych aglomeracjach, takich jak Kraków, Warszawa, Wrocław, Poznań, czy Gdańsk. W dłuższej perspektywie rynek powinien jednak stopniowo rozszerzać się zarówno pod względem geograficznym, jak i z perspektywy rodzaju oferowanych produktów i określenia grup docelowych - *Najliczniejszą grupą konsumentów w dalszym ciągu są dla nas osoby młodsze, np. studenci, ale starsze pokolenie również zaczyna przekonywać się do najmu w takiej formule. Przemawia za tym wygoda i elastyczność w dostosowywaniu oferty do*



*indywidualnych potrzeb, a także atrakcyjna lokalizacja takich inwestycji - mówi*

3

Radosław Politowski z LifeSpot.

## **Mniejsze obciążenie finansowe**

W 2024 r. udział PRS w całym rynku najmu będzie powoli rósł, a Polacy, świadomi swoich potrzeb i możliwości kredytowych, będą coraz częściej decydować się na wynajem długoterminowy zamiast zakupu mieszkania. Przy obecnych, niezwykle wysokich cenach metra kwadratowego mieszkania wynajem to po prostu bardziej opłacalna opcja, mniej obciążająca portfel potencjalnego klienta. Według analizy SonarHome.pl ceny nieruchomości na rynku wtórnym rosną w tempie przekraczającym nawet 30 proc. rocznie. Eksperti podkreślają, że wzrosty te są związane przede wszystkim z wprowadzeniem w życie programu "Bezpieczny kredyt 2 proc.". Rządowa inicjatywa w teorii miała ułatwić zakup pierwszego mieszkania. W praktyce jednak rozkręcono - i tak już wysoki - popyt, co w połączeniu z ograniczeniem podaży sprawiło, że ceny automatycznie poszybowały w górę - *Rozwój PRS to także rozwój miast, proces singularyzacji gospodarstw domowych, a także rosnąca mobilność Polaków związana z różnymi formami zatrudnienia. Bardzo ważnym aspektem jest również utrzymujący się znaczny deficyt mieszkań i trudności związane z zakupem własnego M. W konsekwencji nasz kraj przoduje w UE, jeśli chodzi o osoby w wieku 25-34 lata, które wciąż mieszkają z rodzicami* - mówi Radosław Politowski.

## **Profesjonalizacja poprzez innowacje**

Na uwagę zasługuje też proces profesjonalizacji usług w branży najmu instytucjonalnego. W dynamicznym środowisku rynkowym branża PRS przeżywa



naturalną, lecz relatywnie szybką rewolucję, której nadrzędnym celem jest podniesienie standardów i efektywności najmu. Kluczowym elementem tej transformacji jest wprowadzenie nowoczesnych rozwiązań, takich jak portale internetowe dla klienta, oferujące możliwość szybkiego załatwiania swoich spraw oraz pełna digitalizacja całego procesu wynajmu. Nie bez znaczenia jest też ubezpieczenie OC, które daje klientom ochronę w przypadku nieprzewidzianych wypadków. - *Branża PRS staje się coraz bardziej dostosowana do oczekiwań klientów. To nie tylko odpowiedź na współczesne wyzwania, ale także krok w kierunku budowania zaufania i trwałych relacji z klientami. 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 i wyposażenie mieszkania* - mówi Radosław Politowski, Regional Sales Manager, LifeSpot.

