

<b>Artykuł:</b> Najem instytucjonalny atrakcyjny dla rodzin?	<b>Data:</b> 23.09.2024
---	----------------------------

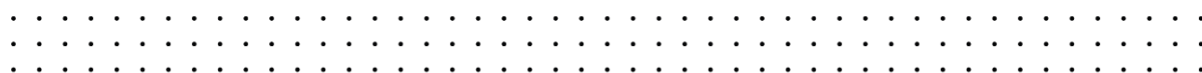
## Najem instytucjonalny atrakcyjny dla rodzin?

Trzy pokoje, funkcjonalny układ wnętrz oraz bliskość szkoły — to kryteria, które rodziny z dziećmi uznają za niezbędne przy wyborze wymarzonego mieszkania. Coraz częściej odpowiedzią na te potrzeby staje się rynek najmu instytucjonalnego (PRS), oferujący nowoczesne mieszkania dostosowane do wymagań współczesnych rodzin, zapewniając przy tym elastyczność oraz poczucie stabilności.

### Wygoda i funkcjonalność

Według danych Spisu Powszechnego w Polsce w 2021 było 10 mln 159 tys. rodzin. Małżeństwa z dziećmi stanowiły 42 proc. wszystkich z nich, podczas gdy jeszcze dziesięć lat wcześniej ich liczba była niższa o 1,2 mln. Wzrost ten ma bezpośrednie przełożenie na zmieniające się potrzeby na rynku nieruchomości.

Z wielu względów rodziny wymagają od potencjalnego lokum znacznie większej przestrzeni niż np. single. Standardem są dla nich mieszkania przestronne, które pozwalają na odpowiednie zaaranżowanie przestrzeni życiowej dla wszystkich



członków rodziny. – *Istotne jest, aby mieszkanie dla rodziny miało przynajmniej trzy pokoje, co pozwala na stworzenie oddzielnych sypialni oraz salon, w którym cała rodzina może spędzać wspólnie czas. Dodatkowym atutem będzie także obecność garderoby, a w przypadku pracy zdalnej, niezwykle przydatny może okazać się również dodatkowy pokój, który można przekształcić w gabinet* – mówi Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot.

Funkcjonalność mieszkań nie kończy się jednak na odpowiedniej liczbie pokoi. Ważne jest także, aby lokum było dobrze przemyślane pod kątem rozkładu pomieszczeń. Przykładem może być połączenie kuchni z salonem - taki układ pozwala na lepsze zintegrowanie życia rodzinnego. Ponadto, w kontekście rodzin z dziećmi, niezwykle istotne są takie rozwiązania jak miejsce parkingowe blisko wejścia do budynku, a także dostęp do windy, zwłaszcza w przypadku mieszkań położonych na wyższych piętrach. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na dostępność prywatnych ogródków, które stanowią idealne miejsce do zabawy dla dzieci oraz odpoczynku dla całej rodziny.

### **Blżej do sklepu i przedszkola**

Przemyślany rozkład i udogodnienia to jednak nie wszystko. Jednym z najważniejszych czynników decydujących o wyborze konkretnego mieszkania jest lokalizacja. Według raportu Otodom "Szczęśliwy Dom. Mieszkanie na osi czasu", dla rodzin kluczowe jest, aby w pobliżu mieszkania znajdowały się m.in. placówki edukacyjne. Ich dostępność w bliskim sąsiedztwie znacząco wpływa na wygodę codziennego funkcjonowania – skraca czas dojazdów i pozwala na lepsze zorganizowanie dnia. Wybór lokalizacji nie ogranicza się jednak tylko do



aspektów związanych z edukacją czy rekreacją. Według Otodom, dla rodzin istotne są także sąsiedzkie relacje, których nie wskazała żadna z pozostałych badanych w ankietach grup np. silwersi czy młodzi dorośli. – Ważne jest również, aby okolica była dobrze skomunikowana z resztą miasta, co umożliwia szybki i wygodny dojazd do pracy, szkoły czy na zajęcia pozalekcyjne. W praktyce oznacza to, że rodziny często wybierają osiedla, które łączą w sobie zalety spokojnych terenów podmiejskich z dobrym dostępem do infrastruktury miejskiej. Takie połączenie pozwala na cieszenie się wszystkimi zaletami życia poza centrum miasta, bez rezygnacji z jego udogodnień – Magdalena Rybicka, Dyrektor Sprzedaży i Marketingu LifeSpot.

### **PRS dla rodzin z dziećmi?**

PRS, czyli Private Rented Sector, to model wynajmu nieruchomości, w którym instytucje lub przedsiębiorstwa inwestują w budowę lub zakup całych budynków mieszkalnych przeznaczonych wyłącznie na wynajem. W przeciwieństwie do tradycyjnego rynku najmu, gdzie właścicielami są zazwyczaj indywidualne osoby, PRS jest zarządzany profesjonalnie przez wyspecjalizowane pod tym kątem firmy. Ten model, popularny zwłaszcza za granicą, w Polsce zyskuje na znaczeniu jako alternatywa dla tradycyjnego rynku nieruchomości. W odróżnieniu od niego, PRS często wiąże się z wyższym standardem obsługi, nowoczesnym wyposażeniem oraz elastycznymi warunkami umów, co sprawia, że staje się atrakcyjną opcją dla różnych grup najemców, w tym również rodzin z dziećmi. – *Dla wielu rodzin PRS to nie tylko wygoda, ale także elastyczność. Taka forma wynajmu pozwala na łatwiejsze dostosowanie się do zmieniających się potrzeb życiowych, na przykład, gdy pojawia się potrzeba przeprowadzki w związku z pracą* - zwraca uwagę Magdalena Rybicka z



LifeSpot. - *Warto również zaznaczyć, że PRS oferuje większe poczucie stabilności i bezpieczeństwa niż tradycyjny wynajem prywatny, co jest niezwykle ważne dla rodzin planujących długoterminowy wynajem. Przykładem wychodzenia naprzeciw oczekiwaniom klientów może być również organizacja cyklicznych wydarzeń dostępnych dla wszystkich mieszkańców, jak np. kino plenerowe, co dodatkowo zwiększa atrakcyjność oferty PRS, wzmacniając poczucie wspólnoty i dostarczając rozrywki mieszkańcom – dodaje.*

Warto zaznaczyć, że polski rynek PRS sukcesywnie się rozwija, choć jego udział w rynku nadal stanowi niewielki procent. Według danych podawanych przez CBRE, w czerwcu 2024 roku w zasobach inwestorów instytucjonalnych w Polsce znajdowało się 19,6 tys. jednostek mieszkalnych, a ogłoszone plany inwestycyjne dotyczyły budowy kolejnych 26,6 tys. jednostek. JLL natomiast prognozuje, że w 2024 roku na rynek zostanie wprowadzonych około 7,5 tys. mieszkań na wynajem, a w ciągu trzech lat rynek PRS wzrośnie prawie 2,5-krotnie do ponad 40 tys. mieszkań.

