

Artykuł: Polski najem instytucjonalny dojrzewa	Data: 09.12.2025
--	----------------------------

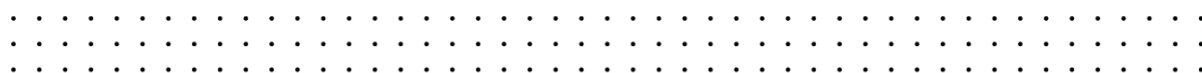
Polski najem instytucjonalny dojrzewa

Najem instytucjonalny staje się zauważalnym elementem miejskiej tkanki. Nie jest to rewolucja, raczej stopniowa zmiana, będąca częścią ewolucji współczesnych miast i sposobu, w jaki funkcjonuje sektor mieszkaniowy.

Dokąd zmierza PRS?

Jak wynika z najnowszego raportu CBRE „Institutional PRS Market in Poland”, na koniec I kwartału 2025 roku funkcjonowało w Polsce 24,4 tysiąca mieszkań należących do inwestorów instytucjonalnych. W budowie pozostaje kolejne 9,4 tysiąca, a około 4,6 tysiąca zaplanowano z określoną datą realizacji. Według prognoz, do 2027 roku zasób najmu instytucjonalnego może przekroczyć 37 tysięcy mieszkań, a dalsze 12,8 tysiąca pozostanie w przygotowaniu.

Dynamika jest więc widoczna, choć sektor wciąż stanowi niewielką część całego rynku. Co istotne, pustostany w tym segmencie nie przekraczają 5 procent, a w dojrzałych projektach poziom wynajęcia sięga nawet 98 procent. To pokazuje, że popyt na profesjonalnie zarządzany najem pozostaje wysoki. – *Sektor PRS w Polsce znajduje się w fazie zrównoważonego rozwoju. Liczba inwestycji rośnie, a wraz z nią upowszechniają się bardziej uporządkowane modele działania. Proces ten przebiega jednak stopniowo i ma charakter dostosowywania rynku do nowych form*



organizacji najmu. Tendencje te wskazują na etap porządkowania struktur, bez gwałtownych zmian w skali całego rynku – mówi Marcin Marchwiński, Head of Property Management.

Ujednolicony model obsługi

W odróżnieniu od rynku prywatnego, gdzie sposób obsługi zależy od poszczególnych właścicieli, projekty instytucjonalne opierają się na ujednoliconych procedurach. Obejmują one m.in. sposób zgłaszania usterek, kontakt z administracją czy zasady użytkowania lokali. – *W PRS zasady są jasne dla każdego najemcy. Chodzi o proste procedury, które ułatwiają codzienne funkcjonowanie. Dzięki temu mieszkańcy wiedzą, gdzie zgłosić usterkę i z kim się skontaktować w razie potrzeby. Dla wielu osób to ważne, bo ogranicza niepewność związaną z obsługą wynajmowanego mieszkania. Taki model pozwala też utrzymać podobny standard działania w różnych lokalizacjach i dla różnych grup odbiorców. Pojawiają się u nas zarówno studenci, osoby rozpoczynające pracę, jak również rodziny i seniorzy, dla których istotne są przede wszystkim przewidywalne warunki najmu – mówi Marcin Marchwiński z LifeSpot.*

Najem na dłużej

W efekcie tych zmian coraz więcej osób traktuje najem jako długoterminowe rozwiązanie mieszkaniowe, a nie jedynie etap przejściowy. Zmienia się też sposób planowania nowych projektów, które coraz częściej zakładają funkcjonowanie w formule najmu przez wiele lat. – *Proces ten przebiega stopniowo i jest elementem szerszej ewolucji całego rynku. Z naszej perspektywy jest to ciągły proces dostosowywania praktyk do konsumenta. Wiele z tych zmian wynika z*





obserwacji codziennego użytkowania budynków. Wprowadzane rozwiązania mają przede wszystkim uporządkować sposób działania w ramach istniejących inwestycji –
mówi Marcin Marchwiński.

