*Warszawa, 22 lutego 2022 r.*

Mieszkania 2022plus.

Czy w świecie rosnących stóp procentowych lepiej kupować,   
czy wynajmować długoterminowo?

Galopująca inflacja, rosnące stopy procentowe, niepewność ekonomiczna, czy wzrost cen nieruchomości – to tylko niektóre czynniki spędzające sen z powiek osobom planującym zmianę mieszkania. Co obecnie jest najbardziej opłacalne dla poszukujących swojego M? Czym jest długoterminowy najem instytucjonalny i czy to dobra alternatywa dla zakupu mieszkań na kredyt? O perspektywy dla rynku nieruchomości zapytaliśmy ekspertów z wiodących firm doradczych.

**Na linii wzrostu – co stopy procentowe zrobią z ratami kredytów**

Od jesieni 2021 roku Rada Polityki Pieniężnej już pięciokrotne podnosiła stopy procentowe w Polsce. W październiku stopa referencyjna wzrosła z 0,1% do 0,5%, w listopadzie do 1,25%, w grudniu do 1,75%, w styczniu do 2,25%, a w lutym już do 2,75%. Przy obecnych wskaźnikach inflacji, która w styczniu wyniosła rekordowe 9,2% wiele wskazuje na to, że na tym podwyżki stóp procentowych, a co za tym idzie rat kredytów, wcale się nie skończą.

*„Sporym impulsem proinflacyjnym jest także „Polski Ład”. Pomijając chaos związany z wejściem w życie tak szerokich (rewolucyjnych) zmian podatkowych, nowe rozwiązania wprowadzone od 1 stycznia 2022 roku są istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost inflacji. Wyższe obciążenia podatkowe i składki zdecydowanej większości przedsiębiorców nieuchronnie wpłyną na wzrost cen. Dodatkowo, redystrybucyjny charakter tego programu, a zatem fakt, że w portfelach najmniej zarabiających Polaków zostanie nieco więcej gotówki, również będzie przekładał się na wzrost inflacji. W związku z tym kolejne podwyżki stóp są w zasadzie przesądzone”* – mówi Piotr Paśko, doradca podatkowy i starszy menedżer w Zespole Nieruchomości MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy.

**Ceny mieszkań – czy i gdzie jest granica wzrostów?**

Zakupu mieszkania nie ułatwia również dynamiczny wzrost cen nieruchomości, jaki obserwujemy w ostatnich latach. Według raportu JLL, średnie ceny nowobudowanych mieszkań dynamicznie rosły całym 2021 roku na wszystkich dużych rynkach mieszkaniowych. Przykładowo, w Warszawie średnie ceny nowych mieszkań wzrosły o 18%, w Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście i Poznaniu ceny nowych mieszkań były na koniec roku wyższe o 14-16%. Rekordowe wzrosty odnotowano w Łodzi, gdzie nowe mieszkania zdrożały o 21,4%.

*„W całym 2021 r. na 6 największych polskich rynkach sprzedano łącznie 69 tys. lokali, co jest drugim najwyższych wynikiem w historii od lat 90-tych. Obserwujemy także niespotykaną od lat nierównowagę pomiędzy szybko rosnącym popytem, a z trudem nadążającą podażą. Biorąc pod uwagę niskie prawdopodobieństwo szybkiego i znacznego zwiększenia podaży, postępujący dynamiczny wzrost cen gruntów i kosztów budowy, a także inne czynniki kosztotwórcze jak inflacja, rosnące koszty pracy czy obowiązkowa składka na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny, dalszy wzrost cen mieszkań jest nieunikniony. W średnioterminowej perspektywie ceny ustabilizują się po osiągnięciu przez rynek nowego poziomu równowagi przy wyraźnie niższym poziomie rocznej sprzedaży”* *- mówi Paweł Sztejter, dyrektor działu mieszkaniowego i wiceprezes zarządu JLL.*

**Nowy trend i alternatywa dla poszukujących mieszkań, czyli czym jest najem instytucjonalny – tzw. PRS (ang. Private Rented Sector)**

W tym kontekście coraz więcej osób szuka alternatyw dla kupna mieszkania na kredyt. Jedną z nich jest najem instytucjonalny, w ramach tzw. PRS (od angielskiego skrótu Private Rented Sector), który jest coraz bardziej popularnym trendem na rynku nieruchomości w całej Europie. Mieszkania w takim formacie są coraz bardziej dostępne także w Polsce, choć w dalszym ciągu stanowią drobną część całego rynku mieszkań na wynajem, których jest obecnie ponad 1,2 miliona. Według danych firmy JLL obecnie w Polsce w długoterminowym wynajmie jest blisko 6,5 tysiąca mieszkań, zaś w budowie i przygotowaniu jest blisko 30 tys. mieszkań. W bieżącym roku spodziewamy się wzrostu tej liczby o kolejne kilkanaście tysięcy lokali przeznaczonych na tzw. wynajem instytucjonalny.

*„Na całym świecie widzimy rosnące zainteresowanie inwestorów rynkiem mieszkaniowym. Z badań JLL wynika, że w 2021 roku inwestycje w szeroko rozumiany sektor mieszkaniowy stanowiły blisko 30% wszystkich inwestycji na rynku nieruchomości w regionie EMEA. Z perspektywy polskiego rynku mieszkaniowego jest to bardzo dobra wiadomość, biorąc pod uwagę ogromny deficyt mieszkań, spadającą zdolność nabywczą oraz w przeważającej większości niską jakość mieszkań na wynajem oferowanych przez prywatnych właścicieli. Inwestycje funduszy powiększą zasób wysokiej jakości, bezpiecznie wynajmowanych i profesjonalnie zarządzanych mieszkań na wynajem, pozwalających dziesiątkom tysięcy młodych najemców rozpoczynać samodzielne życie bez obciążenia kredytem hipotecznym”* – dodaje Paweł Sztejter.

**Najem instytucjonalny co to oznacza dla wynajmujących?**

Na potrzeby PRS budowane są całe bloki, w których wszystkie mieszkania przeznaczone są tylko na profesjonalny wynajem długoterminowy. Pozwala to instytucji wynajmującej na dostosowanie mieszkań oraz budynku do potrzeb wynajmujących w danej lokalizacji. W takich blokach mogą być na przykład tworzone przestrzenie coworkingowe, siłownie, czy miejsca, w których można spędzić czas ze znajomymi. A instytucje wynajmujące zapewniają mieszkańcom szybki dostęp do różnego rodzaju usług, w tym na przykład napraw sprzętu, czy wydarzeń kulturalnych.

Na poziomie finansowym najem instytucjonalny to dla wynajmującego przede wszystkim elastyczność, która pozwala mu sprawnie zmieniać wynajmowane mieszkanie w zależności od aktualnych potrzeb zawodowych lub rodzinnych, które mogą się do siebie bardzo różnić na przestrzeni lat.

*„W kontekście rosnących stóp procentowych, wynajem długoterminowy daje fundamentalną przewagę – spokojniejszy sen osób korzystających z PRS ze względu na brak coraz wyższych rat kredytowych w budżetach domowych. Nawet na gruncie podatkowym, wynajem długoterminowy może być korzystny – przede wszystkim w związku z wyłączeniem prawa do podatkowego amortyzowania mieszkań, które wprowadzone zostało w Polskim Ładzie. Wszystkie te czynniki bez wątpienia będą wpływały na większe zainteresowanie najmem instytucjonalnym”* – podsumowuje Piotr Paśko, doradca podatkowy i starszy menedżer w Zespole Nieruchomości MDDP Michalik Dłuska Dziedzic i Partnerzy.

\*\*\*

***Więcej informacji udziela:***

*Biuro Prasowe Alert Media*