INFORMACJA PRASOWA

**Burza na rynku mieszkań:**

**jak zmieniające się warunki wpływają na nowe trendy w mieszkalnictwie?**

*Warszawa, 19 maja 2022 r. –***Rynek mieszkaniowy przechodzi okres burzy i naporu. Na trudy czasu zebrało się kilka czynników – zarówno wewnętrznych, jak i zewnętrznych. Z dynamicznego obrazu jasno wyłania się trend wzrostu popularności mieszkań na wynajem**.

Na burzliwy krajobraz składają się między innymi trudności związane z wojną w Ukrainie, szybko rosnąca inflacja, zmiany stóp procentowych czy wzrost kosztów kredytów, co zasadniczo wpłynęło na nastroje rozważających kupno mieszkania. Liczba mieszkań sprzedanych w pierwszym kwartale br. na rynku pierwotnym w Warszawie, Krakowie, Wrocławiu, Trójmieście, Poznaniu i Łodzi wyniosła łącznie 10,4 tys. W porównaniu z wyjątkowo wysokim wynikiem z I kw. 2021 r. spadek sprzedaży w tych miastach wyniósł 46% rok do roku[[1]](#footnote-1). Warto zauważyć, że spadek sprzedaży w całej Polsce kwartał do kwartału wynosi 30%, co – jak wskazuje raport JLL – w tej zaognionej sytuacji wygląda na dosyć spokojną reakcję.

Obraz pierwszego kwartału br. pokazuje również **niebagatelny skok cen mieszkań w niektórych dużych miastach.** Na przykład w Trójmieście mieszkania zdrożały o ponad 44%, w Poznaniu – o 38%, a w Łodzi – o 32%. W tym kontekście Wrocław mieni się oazą względnego spokoju, przy wzroście tylko o 5%.

**Zmiany, zmiany, zmiany**

Na wyżej zarysowanym tle, przy uwzględnieniu potrzeby najmu związanej z przyjazdem do Polski ponad 3 mln szukających schronienia uchodźców z Ukrainy, nastąpiło znaczne przetasowanie na rynku. Przetasowanie, które nadal trwa. **Coraz większym zainteresowaniem cieszy się najem mieszkań**, bo do zwiększonych potrzeb krajowych (wynikających z trudniejszej dostępności kredytów mieszkaniowych) doszły potrzeby Ukraińców, najczęściej szukających mieszkania właśnie na wynajem. Poszukiwane są zarówno mieszkania małe, jak i duże. Wzrost dotyczy zarówno znanego i dobrze funkcjonującego najmu prywatnego, jak i instytucjonalnego, który w ostatnim czasie bardzo się rozwija, zyskując na znaczeniu. Wzrost potrzeb najmu z pewnością wpłynie na dalszy rozwój tego segmentu.

**Najem instytucjonalny rośnie w siłę**

Wniosek ten potwierdza raport PwC Polska[[2]](#footnote-2), wskazujący, że **luka mieszkaniowa w kraju szacowana jest na 2 mln mieszkań** i w znacznej mierze dotyczy dużych miast. **Do 2026 roku liczba ofert najmu instytucjonalnego wzrośnie przynajmniej do 54 tys. mieszkań.** Dla zobrazowania skali warto mieć świadomość, że obecnie dostępnych mieszkań w tym systemie PRS jest 7 tys., a w budowie lub przygotowaniu znajduje się 25 tys. lokali.

„Zdaniem ekspertów praca zdalna, która upowszechniła się ze względu na pandemię COVID-19, może negatywnie wpłynąć na popyt na mieszkania dogodnie skomunikowane z centrami biznesowymi dużych miast, a – co za tym idzie – profil mieszkań z oferty PRS” - czytamy w ww. raporcie. Natomiast dzięki badaniu Zymetrii[[3]](#footnote-3) wiadomo też, jakie atrybuty szczególnie cenią sobie obecni mieszkańcy PRS: są to **możliwość mieszkania w atrakcyjnych dzielnicach miasta, lokalizacji sprzyjającej wygodzie życia codziennego oraz w pobliżu terenów zielonych**. „*Nie bez znaczenia pozostaje też fakt, że najem mieszkania w systemie instytucjonalnym daje ich lokatorom poczucie bezpieczeństwa – formalności są proste, a zasady najmu przejrzyste. Nie ma ryzyka wypowiedzenia umowy z dnia na dzień bez powodu, a to w dzisiejszych czasach jeszcze bardziej zyskuje na znaczeniu*”- skomentowała Małgorzata Głos, Partnerka w firmie Zymetria.

**Rynkowe trendy i oczekiwania**

Połączenie powyższych wniosków maluje portret potencjalnego najemcy, również instytucjonalnego: mieszkaniec dużego miasta, szukający lokum w dobrej, wygodnej lokalizacji z terenami zielonymi. **Bliskość miejsca pracy nie jest ważna – znaczenia nabiera po prostu wygoda i komfort życia.**

Wzrost zainteresowania wynajmem instytucjonalnym wydaje się mieć szerszą perspektywę europejską. Ostatnia dekada (lata 2010-2020) w większości państw UE to czas, gdy ceny mieszkań rosły znacznie szybciej niż ceny najmu, wynikiem czego najem mieszkania stawał się korzystniejszy niż jego kupno.

Zebranie danych, faktów i trendów – zarówno polskich, jak i obejmujących całość starego kontynentu – wskazuje na pewną ciekawą tendencję: odejście od nieco już staromodnego podejścia „własnościowego” na rzecz „wynajmującego”, charakteryzującego się zwykle większą wygodą i elastycznością. Wiele wskazuje na to, że taki będzie kierunek funkcjonowania – nie tylko rynku mieszkaniowego, ale i życia w szerszym ujęciu.

\*\*\*

**O badaniu**

W przeprowadzonym w marcu 2022 przez firmę analityczno-badawczą Zymetria na zlecenie Polskiego Związku Firm Deweloperskich badaniu „Rynek wynajmu w Polsce 2022” wzięło udział 910 respondentów – osoby w wieku od 18 do 50 lat mieszkające w dużych miastach (powyżej 100 tys. mieszkańców). Badanie zostało zrealizowane metodą CAWI oraz wywiadami Face to Face.

1. Raport JLL: https://www.jll.pl/content/dam/jll-com/documents/pdf/research/emea/poland/pl/jll-pl-pl-rynek-mieszkaniowy-w-polsce-q12022.pdf [↑](#footnote-ref-1)
2. Raport PwC: https://www.pwc.pl/pl/pdf-nf/2022/Raport\_Najem\_Instytucjonalny\_2022.pdf [↑](#footnote-ref-2)
3. Raport „Rynek wynajmu mieszkań w Polsce”, Kwiecień 2022, Zymetria. [↑](#footnote-ref-3)