



rynek najmu lokali mieszkalnych

ocena | trendy
perspektywy



mBank



mBank

Spis treści



Uwarunkowania prawne	2
Główni gracze strony popytowej	3
Najem indywidualny	4
Rynek PRS (Private Rented Sector). Najem instytucjonalny.	5
Najem mieszkań jedną z najpopularniejszych form inwestowania kapitału	6
Programy rządowe	7
Prognozy	8

Wprowadzenie

Najem nieruchomości na dużą skalę to zjawisko powszechne w całej Europie Zachodniej. Przykładowo w Niemczech stanowi ok. 60% rynku. W Polsce trudno o zbliżenie się do takiego wyniku. Od lat utrzymuje się tu trend nabywania nieruchomości na własność. Jest to uwarunkowane wydarzeniami historycznymi (zniesienie własności w okresie komunizmu). Własność daje poczucie bezpieczeństwa i stabilności. Dodatkowym czynnikiem hamującym rozwój najmu były nieuregulowane przez długi czas przepisy prawne. Legislacja nie uwzględniała praw lokatorów, dbała jedynie o właścicieli. Czynniki, które aktualnie silnie oddziałują na rynek, wpływają na odwrócenie trendu i zbliżanie się do wartości charakterystycznych dla Europy Zachodniej. Wiele wskazuje na to, że w najbliższych latach rynek najmu w Polsce będzie się intensywnie rozwijał.

Uwarunkowania prawne

Uwarunkowania reguluje głównie: Kodeks cywilny oraz Ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy.

Kodeks cywilny Ustawa z dn. 23 kwietnia 1964 r. reguluje (art. 659-662)

■ **istotę umowy**

Zgodnie z art. 659 KC: „Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju”.

■ **formę**

Umowa na czas dłuższy niż rok powinna zostać zawarta na piśmie. W razie niezachowania tej formy, umowę rozumie się jako zawartą na czas nieokreślony.

■ **warunki przedłużenia**

Najem zawarty na okres dłuższy niż 10 lat po upływie terminu rozumie się jako czas nieoznaczony. W przypadku umów między przedsiębiorcami zasada ta obowiązuje po upływie 30 lat.

■ **obowiązki i prawa obu stron umowy najmu**

Wynajmujący wydaje nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymuje ten stan przez okres obowiązywania umowy. Drobne nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem obciążają najemcę. Jeśli nieruchomość uległa zniszczeniu z powodu okoliczności, za które wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.

Dodatkowo precyzuje uwarunkowania (korzystanie z lokalu i znajdujących się w nim rzeczy) związane z zawartą umową (art. 663-668)

- konieczne naprawy i rzeczy;
- rękojmie za wady rzeczy;
- roszczenia osoby trzeciej dotyczące przedmiotu najmu;
- sposób użytkowania, zmiany sprzeczne z umową lub przeznaczeniem rzeczy;
- bezpłatne używanie i podnajem.

Ustawa z dn. 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego

- Szczegółowo opisuje kwestie związane z najmem nieruchomości. Precyzuje pojęcia m.in. lokatora, właściciela, współlokatora, lokalu, p.u. lokalu, opłat niezależnych od właściciela oraz gospodarstwa domowego.
- Określa: zasady, warunki zawarcia, a także tryb rozwiązania umowy najmu.
- Zdarza się, że przepisy są jednostronnie bezwzględnie obowiązujące. Zasady najmu mogą ulec zmianie, ale zawsze na korzyść lokatora (słabszej strony umowy).
- Wszelkie zapisy umowy, które są sprzeczne z zapisami ustawy, stają się nieważne.

Główni gracze strony popytowej

Portret przeciętnego najemcy

	Typ	BEZDZIETNA PARA
	Wiek	<30 LAT
	Wykształcenie	ZAWODOWE
	Dochód na osobę	3 000 – 4 000 PLN
	Umowa najmu	NA CZAS OKREŚLONY
	Czas zamieszkiwania	1-2 LATA
	Miejsce wynajmu	MIASTA POW. 500 TYS. MIESZKAŃCÓW

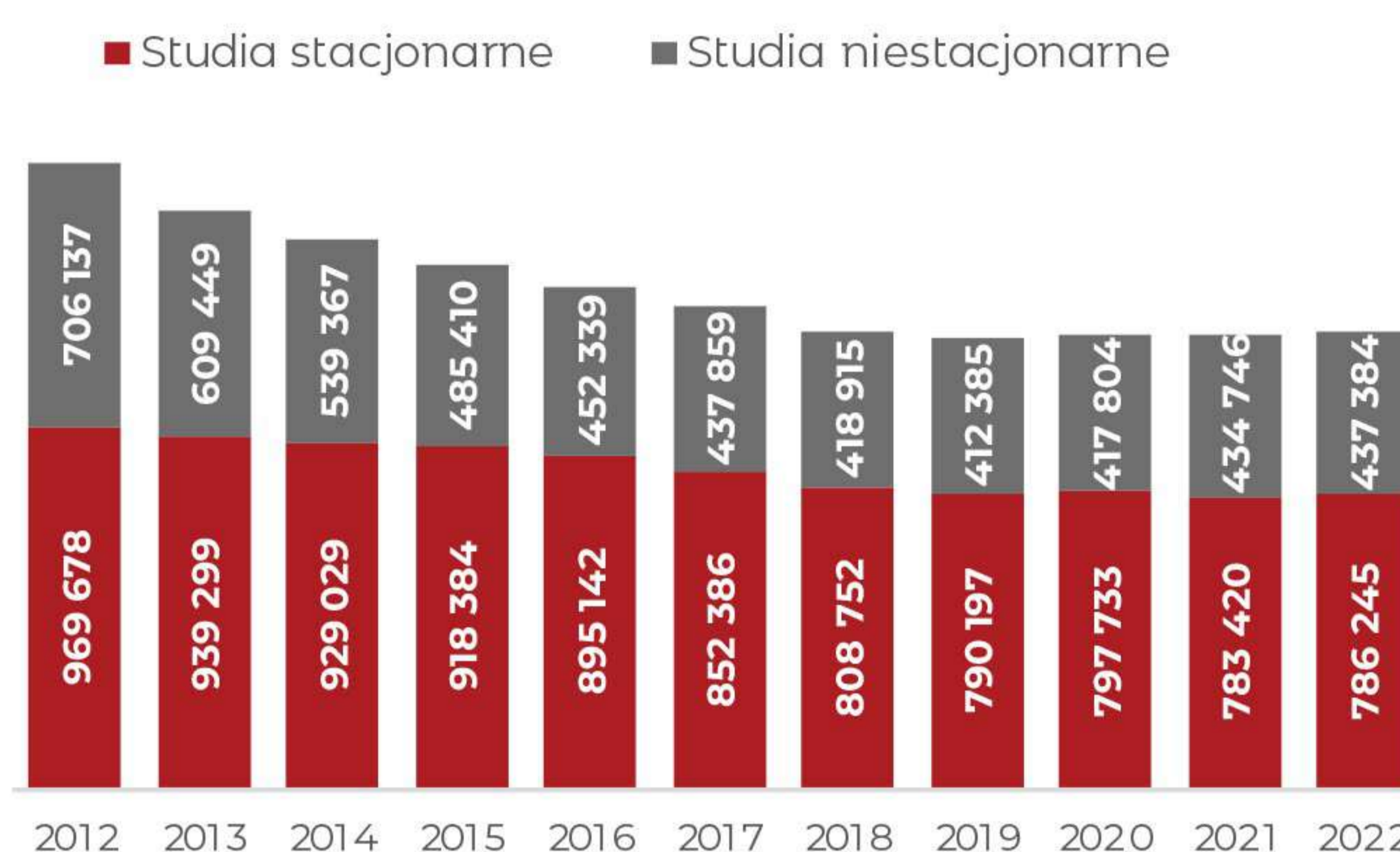
- Najem nie jest już tylko domeną singli. Niespełna 40% najemców to rodziny z dziećmi (20% ogółu to rodziny 2+1)
- Dochód rozporządzalny jest średnio o 15% niższy niż w całym społeczeństwie

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych EUROSTAT

Studenci

- Zmiany wynikające z niżu demograficznego kompensowane są przez coraz większą liczbę studentów zagranicznych.
- Według danych AMRON w minionym roku akademickim ok. 40% studentów wynajmowało mieszkania na rynku.

Liczba studentów w Polsce

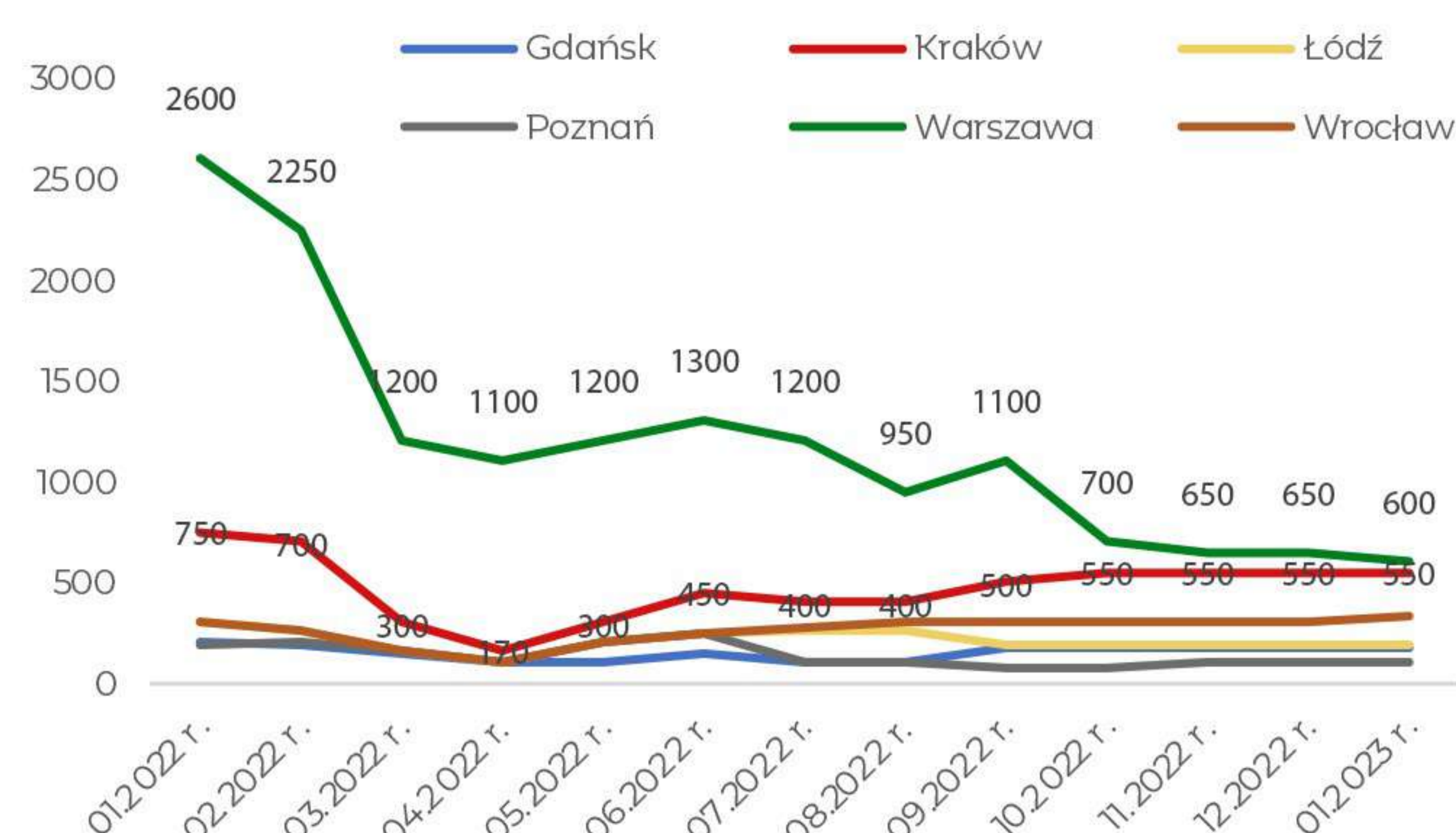


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Imigranci (głównie z Ukrainy)

- Ludność z Ukrainy od dawna stanowiła duży odsetek wynajmujących mieszkania. Do momentu wybuchu wojny głównym czynnikiem migracyjnym do Polski była chęć lepszego zarobku.
- Po lutym 2022 roku w naszym kraju przybyło uchodźców, a oferta mieszkań na najem w największych miastach jeszcze bardziej się skurczyła (o ok. 60-80% w ciągu dwóch miesięcy).
- Jednocześnie odnotowano duży wzrost stawek czynszów (o ok. 30%).

Liczba dostępnych mieszkań na wynajem



Źródło: Opracowanie własne na podstawie portalu RynekPierwotny.pl

Najem indywidualny

1,1 – 1,4 mln

tyle wynosi całkowity zasób powierzchni mieszkaniowej do wynajęcia w Polsce

80%

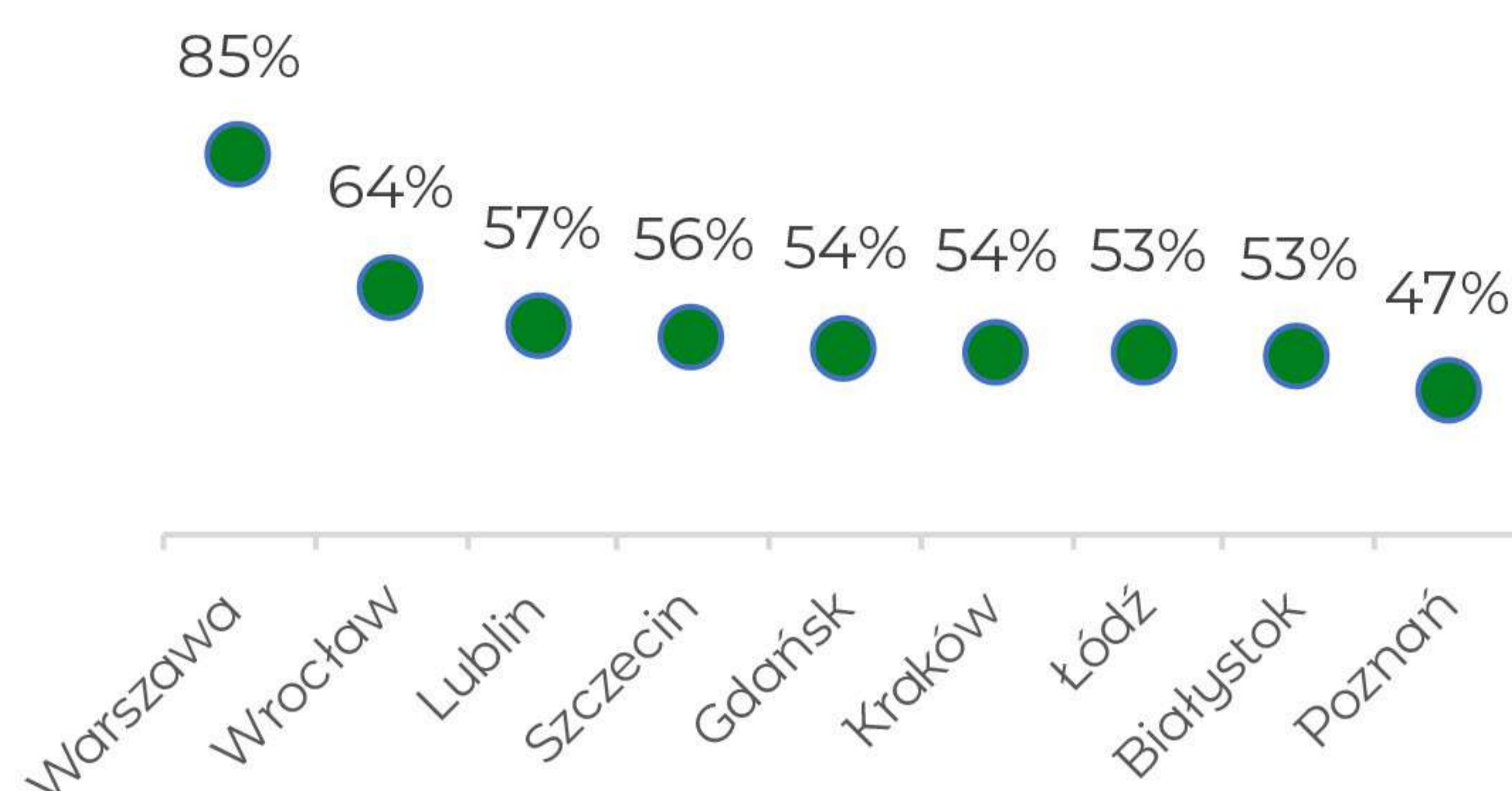
zasobu mieszkaniowego znajduje się w rękach prywatnych

75%

stanowią mieszkania o powierzchni do 60 m²

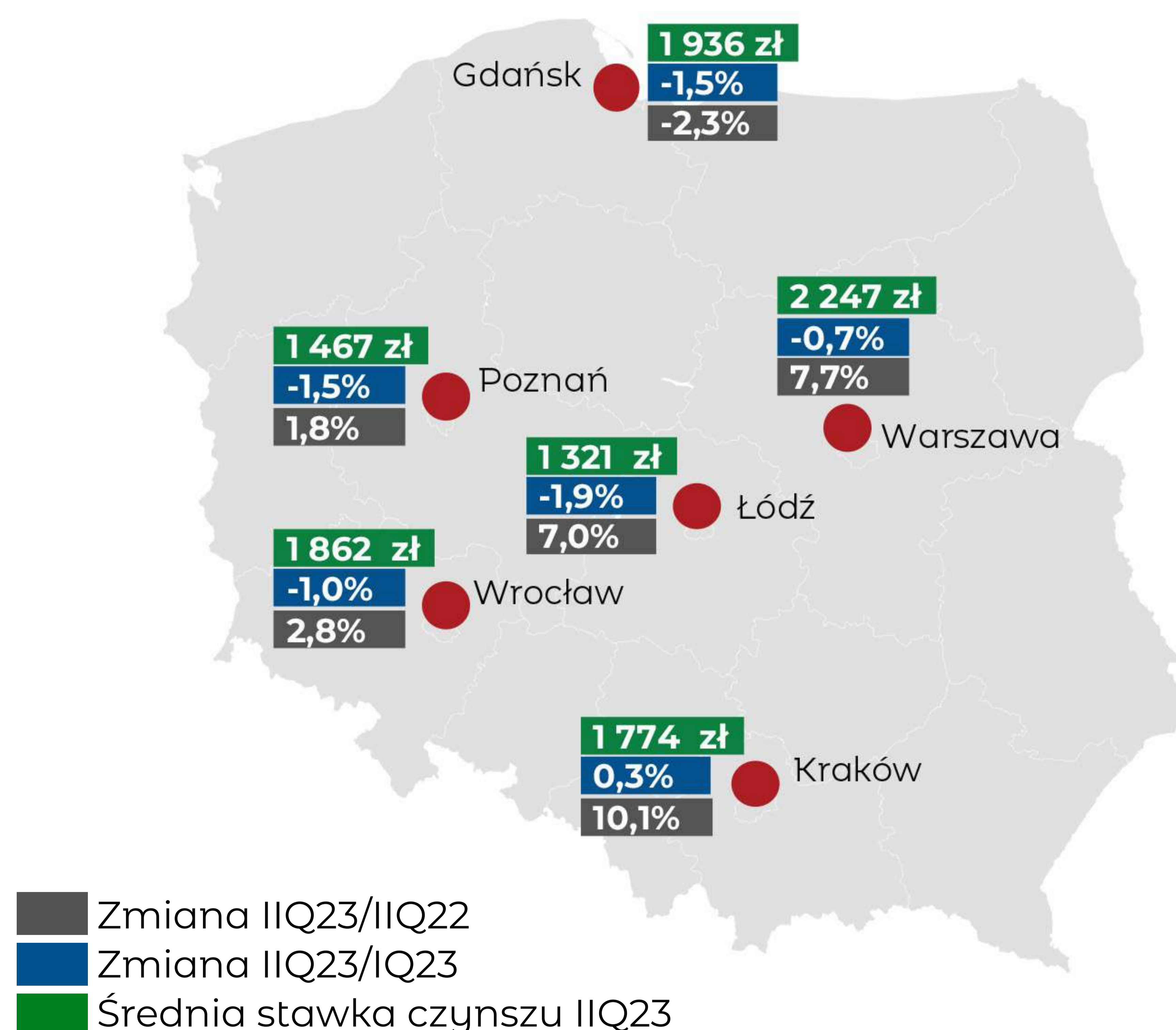
- **Skupiony w dużych miastach.** Pięć największych miast z liczbą mieszkańców powyżej 500 tys. skupia ok. 12% populacji, generując przy tym aż 40% podaży mieszkań na wynajem oferowanych w największych serwisach internetowych. Za kolejne 29% podaży odpowiadają miasta powyżej 100 tys. mieszkańców.
- **Niedostosowany do potrzeb.** Spadek powierzchni oraz malejąca liczba izb w nowo powstających budynkach bezpośrednio wpływa na ofertę mieszkań na wynajem. W Polsce na jednego najemcę przypada jedynie 0,9 pokoju przy średniej UE na poziomie 1,5 pokoju.
- **Stosunkowo drogi.** Za przeciążone kosztami mieszkaniowymi (housing cost overburden) uznaje się gospodarstwa domowe, które wydają ponad 40% miesięcznego dochodu na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych. Wg danych EUROSTAT co piąty najemca na rynku komercyjnym był przeciążony kosztami mieszkaniowymi. W najtrudniejszym położeniu są najemcy w dużych miastach.

Średni czynsz najmu mieszkania o pow. 40-60 m² do przeciętnego wynagrodzenia netto



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Średnie stawki czynszu najmu mieszkań w dużych miastach



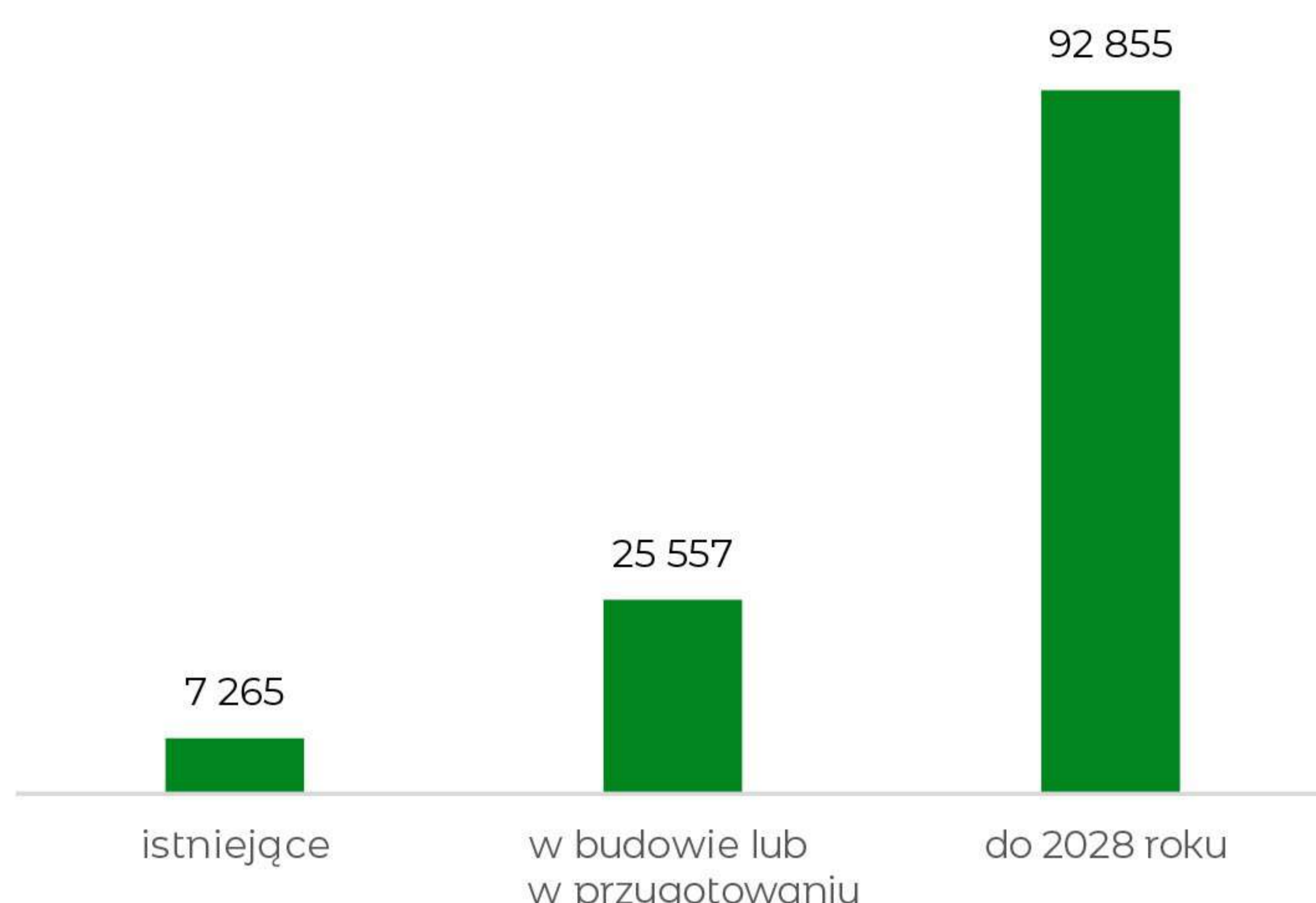
- Miniony kwartał był okresem stabilizacji popytu na obniżonym poziomie w stosunku do rekordowego II kwartału 2022 roku.
- Obserwowany był także istotny wzrost liczby ofert mieszkań do wynajęcia.
- Niemal we wszystkich większych miastach stawki najmu w ujęciu kwartalnym spadły.

Rynek PRS (Private Rented Sector). Najem instytucjonalny

- Sektor PRS w Polsce nadal znajduje się w **początkowej fazie rozwoju**. W 2022 roku lokale PRS stanowiły jedynie 5% wszystkich mieszkań oddanych do użytkowania. Przewiduje się, że w ciągu najbliższych lat zasób znacząco się powiększy. **W ciągu 5 lat** (do 2028 roku) zasób powinien wynieść ponad 90 tys. mieszkań, a **istniejący PRS wyniesie 4.7% całego rynku najmu** (w siedmiu największych polskich miastach).

Lokale z sektora PRS w Polsce

- Największe rynki: **Warszawa, Wrocław i Kraków**.
- Aktywność odnotowuje się w: Łodzi, Poznaniu, Katowicach i Trójmieście.
- W kilku kluczowych miastach regionalnych: Szczecin, Bydgoszcz, Lublin nadal nie istnieje żaden ukończony projekt PRS-owy.
- Najwięksi gracze na polskim rynku: **Resi4Rent, Heimstaden i PFRN**.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z portalu „Fundacja Rynek Najmu” - <https://ryneknajmu.org/>

- Rynek PRS jest bardzo złożony. W jego skład wchodzi: **najemcy, inwestorzy, deweloperzy (fundusze), operatorzy, projektanci, sektor finansowy, samorzady, władze krajowe**.

Sektor PRS

Deweloperzy, którzy w swojej ofercie umieszczają mieszkania na wynajem lub realizują inwestycje przeznaczone w całości na najem.

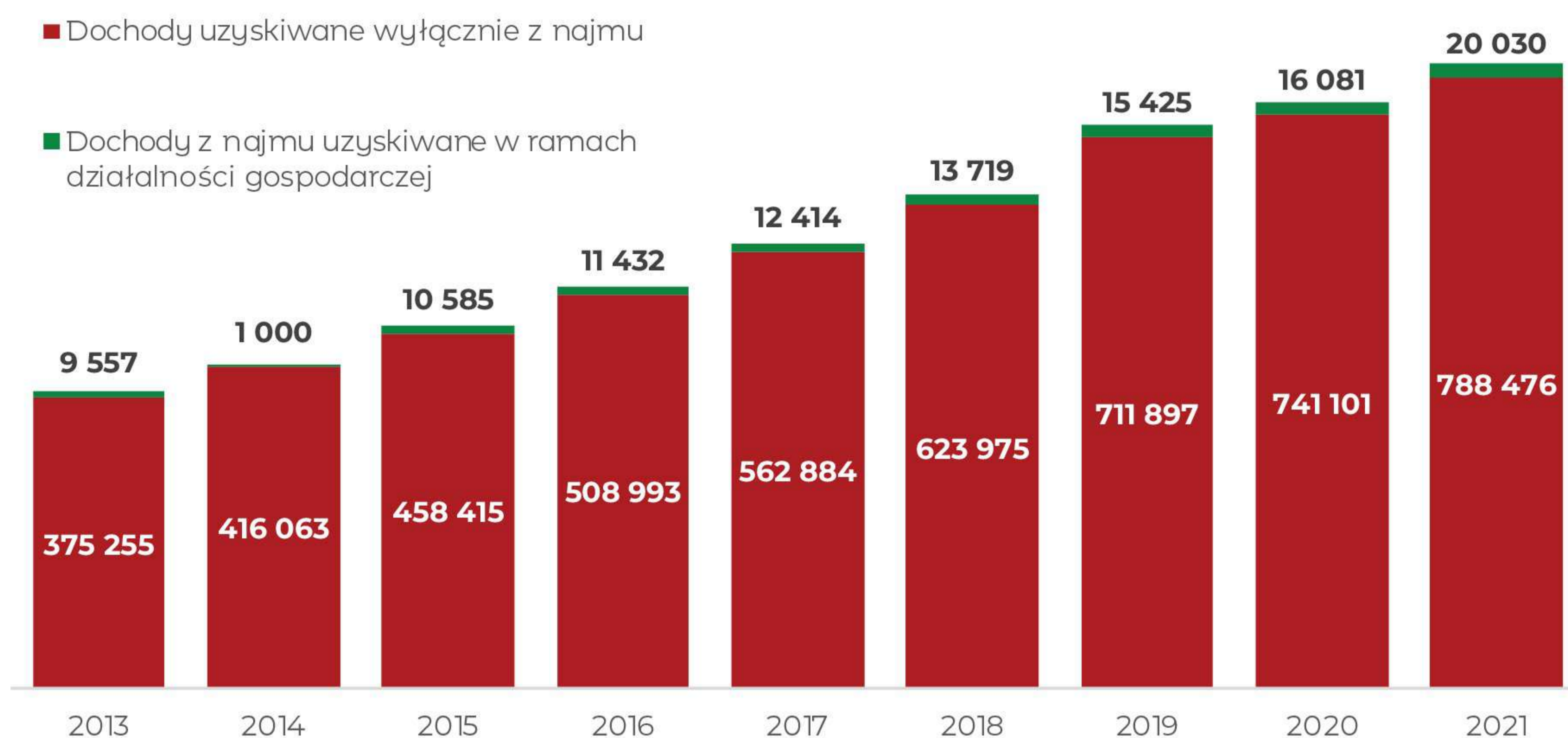
Fundusze, które w ramach prowadzonej działalności, nabywają gotowe projekty (pakiet lokali).

- Polski rynek nieruchomości charakteryzuje się dużą liczbą indywidualnych inwestorów.
- Budynki, które powstają w ramach PRS, łączą w sobie cechy nieruchomości mieszkalnej i komercyjnej. Zazwyczaj inwestycja obejmuje min. 50 mieszkań, które są przeznaczone na najem długoterminowy. Budynek pozostaje we własności jednego podmiotu i jest zarządzany przez wyspecjalizowany zespół. Lokale zostają w pełni wykończone. Duży nacisk przykładana się do części wspólnych i wprowadzenia licznych udogodnień dla użytkowników (komercyjny charakter inwestycji).
- **Rynek charakteryzuje antycykliczność**. Na wahania cen mieszkań silnie oddziałują trendy na rynku. Ceny najmu długofalowo pozostają stabilniejsze.

Najem mieszkań jedną z najpopularniejszych form inwestowania kapitału

- Nieprzerwanie od blisko dekady **rośnie liczba indywidualnych inwestorów** na rynku nieruchomości mieszkaniowych.

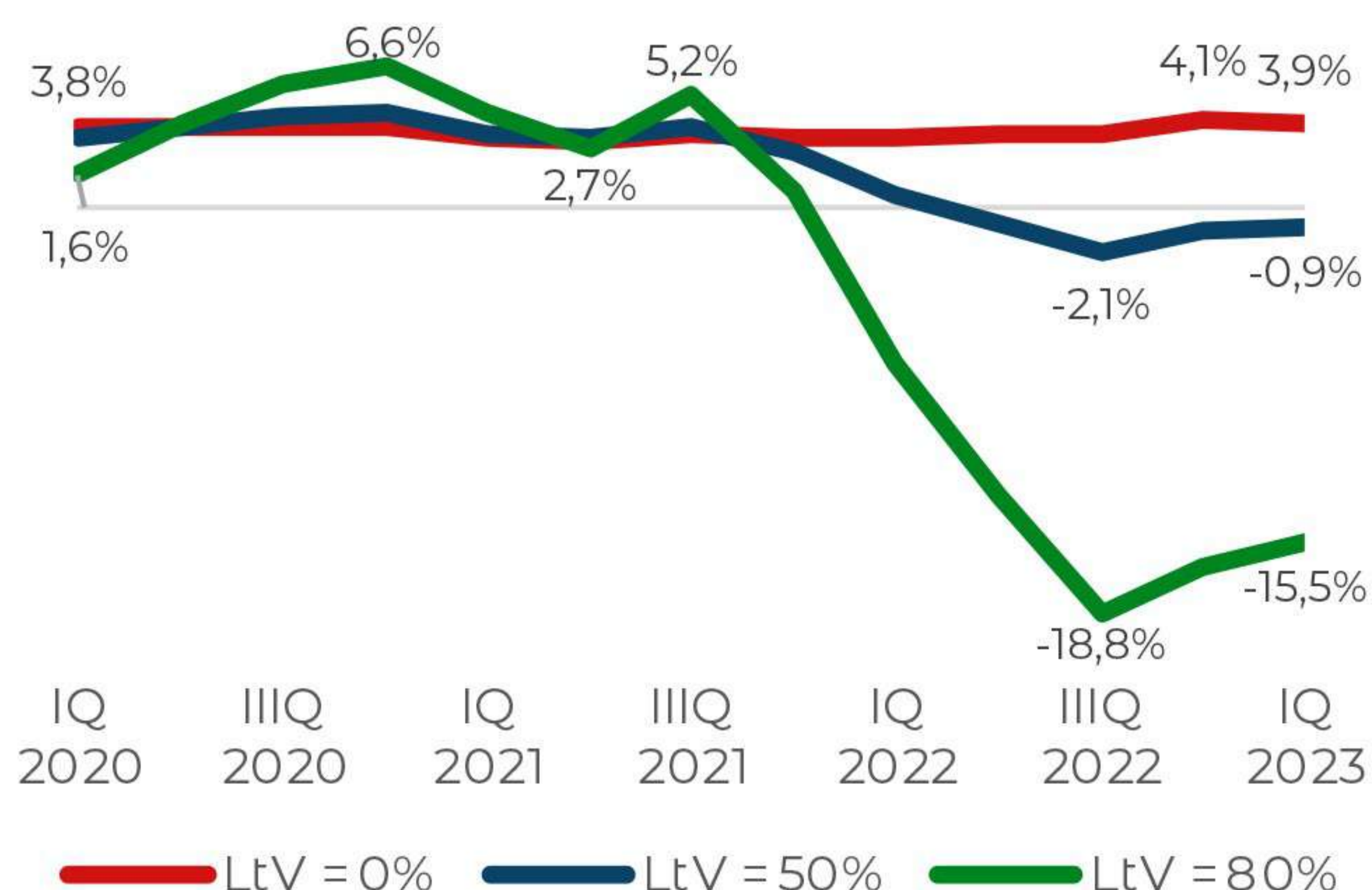
Liczba podatników płacących podatek ryczałtowy od dochodów z najmu



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych MF

- Zgodnie ze statystykami Ministerstwa Finansów, średni przychód podatnika rozliczającego się z przychodów z najmu odpowiada uśrednionemu czynszowi za jedno, średniej wielkości mieszkanie (**ok. 85% wynajmujących ma jedno mieszkanie na wynajem**).
- Wg Raportu Barometr (Metrohouse i Credipass), w I kwartale 2023 roku aż **44%** zakupów mieszkaniowych na rynku pierwotnym **to transakcje inwestycyjne**. Inwestycje w nieruchomości od lat są najpopularniejszą formą lokowania kapitału zaraz za depozytami bankowymi.
- Od kilku kwartałów obserwowane są zmiany w zakresie stóp kapitalizacji oraz rentowności z inwestycji w mieszkania na wynajem, co wynika z szybszych zmian stawek najmu w porównaniu do dynamiki cen transakcyjnych.
- W I kwartale 2023 roku stawki najmu mieszkań osiągnęły poziom 70 zł/m² w Warszawie oraz średnio **57 zł/m²** w grupie 6 największych polskich miast.
- Wysokie stopy procentowe determinują **ujemny ROE dla inwestycji lewarowanych**. Wraz z oczekiwanym luzowaniem monetarnym w kolejnych kwartałach wskaźnik ten będzie się poprawiał.

ROE z inwestycji w mieszkania (średnia dla 6. największych miast)



* LtV (ang. Loan to Value – stosunek kwoty kredytu do wartości nieruchomości)
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych NBP

Programy rządowe

- Decyzja o wynajmie nieruchomości najczęściej uwarunkowana jest względami ekonomicznymi (gdy potencjalnego nabywcy nie stać na zakup).
- Realizowane w ostatnich latach programy rządowe mają za cel ułatwienie kupna własnej nieruchomości, m.in. wsparcie pozyskania kredytowania oraz możliwość skorzystania z innych ulg/dopłat.

Do poprzednich projektów należy:

- „Rodzina na Swoim” (lata: 2007-2013)- skorzystało ok. 200 tys. osób;
- „Mieszkanie dla Młodych” (lata: 2014-2018)

Pierwsze mieszkanie

Od początku lipca tego roku obowiązuje program: „Pierwsze mieszkanie”. Jest skierowany do osób do 45 roku życia, które nigdy nie posiadały mieszkania (domu).

Program składa się z II filarów.

Pierwszy filar „Konto Mieszkaniowe”

Oszczędzanie i regularne wpłaty na konto będą wspierane przez wypłacaną przez państwo tzw. „premię mieszkaniową” (zależną od inflacji i cen na rynku nieruchomości).

Drugi filar „Bezpieczny Kredyt 2%”

Kredyt wyróżnia stałe, niskie oprocentowanie obniżone przez pierwsze 10 lat. Szacuje się, że do 2027 roku w ramach programu może zostać udzielone 155 tys. kredytów.

- Analitycy rynku przewidują, że w związku z obowiązującym **programem ceny nieruchomości mogą ponownie wzrosnąć** (trend jest już zauważalny).
- W związku z dużym ruchem na rynku „zakupów” prawdopodobnie w najbliższym czasie zaobserwujemy **spadek zawieranych umów najmu**.
- Wzrost cen nieruchomości nie powinien znacząco wpłynąć na długofalowe zmiany stawek najmu. Analizy i przeprowadzane badania rynku wykazały, że **stawki najmu są dość stabilne i wykazują jedynie okresowość zmian** np. w początkowej fazie pandemii (jednak wtedy możemy mówić o odnotowanej anomalii) oraz w okresie powakacyjnym (wzrosty generowane głównie przez studentów poszukujących mieszkań na wynajem).
- Obecnie **odnotowano spadki stawek czynszów o około 1-2%** w zależności od lokalizacji. Nie są to duże zmiany. W Polsce rynek najmu rozwija się powoli, ale stabilnie.

Prognozy

Krótkoterminowe



Stabilizacja stawek czynszu

Po skokowym wzroście stawek czynszu po wybuchu wojny w Ukrainie od kilku miesięcy na wybranych rynkach obserwujemy spadek czynszów.



Rosnące ceny mieszkań

Rosnące ceny mieszkań negatywnie wpływają na rentowność inwestycji w najem.



Łatwiej o kredyt

Oczekiwana obniżka stóp procentowych spowoduje wzrost popytu kredytowego w najbliższych miesiącach.



Wyższe koszty utrzymania

Rosną koszty utrzymania nieruchomości (wzrost opłat za śmieci, energię).



Własność z dopłatą

„Bezpieczny kredyt 2%” spowoduje, że zakup mieszkania okaże się tańszy od najmu.



Równowaga podaży

Po okresie niedoboru podaży z połowy 2022 roku obecny zasób się odbudowuje.

Długoterminowe



Profesjonalizacja rynku

Dynamiczny rozwój PRS podnosić będzie standardy w relacjach najemca-wynajmujący. Agencje zarządzające zyskają na znaczeniu na rynku indywidualnym.



Sytuacja demograficzna

Niż demograficzny przekładać się będzie na mniejsze zapotrzebowanie na duże mieszkania i potencjalnie sprzyjać będzie rozwojowi różnych form współzamieszkiwania – od mieszkań dzielonych ze współlokatorami po opcje colivingowe i cohousingowe. Dodatkowo rosnąca imigracja do Polski zwiększać będzie potencjalną grupę najemców o zróżnicowanym poziomie zamożności.



Segmentacja

Większy przekrój ofert od opcji najtańszych do najbardziej luksusowych. Część popytu generowana będzie przez osoby doświadczające tzw. luki czynszowej.



Zmiana percepcji

Ewoluuje mentalność młodych pokoleń, które są bardziej otwarte na współdzielenie i przedkładają doświadczenie nad posiadanie.



Dłuższe umowy

Najemcy coraz rzadziej traktować będą najem jako coś tymczasowego. Zwiększać się będzie stabilność oraz długość zawieranych umów najmu.



Raport przygotowali:

Magdalena Nowak

specjalistka ds. monitoringu
i jakości zabezpieczeń

Łukasz Stępkowski

starszy specjalista ds. monitoringu
i jakości zabezpieczeń

Kontakt: analizyrynkunieruchomosci@mbank.pl

Dokument stanowi wyraz wiedzy autorów, która jest poparta informacjami z wiarygodnych rynkowych źródeł. Szczegółowe źródła wskazane są na poszczególnych stronach. Wszelkie oceny zawarte w raporcie wyrażają opinie autora na dzień ich sformułowania i publikacji. mBank S.A. nie ponosi odpowiedzialności za stosowanie w praktyce informacji objętych powyższym materiałem. Materiał ma charakter informacyjno-marketingowy i nie stanowi porady prawnej ani podatkowej.