

# Fundusze przyspieszyły w mieszkaniach

Inwestycje w segmencie lokali na wynajem instytucjonalny w I półroczu 2021 były ponad dwa razy większe niż w całym 2020 r.

Ponad 2,2 mld zł wydały w Polsce do końca czerwca firmy z branży PRS (private rented sector), czyli mieszkań na wynajem instytucjonalny. W 2020 r. inwestycje wyniosły 870 mln zł. Z raportu „Przewodnik po PRS”, opracowanego przez ThinkCo we współpracy z pracownią architektoniczną Decoroom, wynika, że do końca lipca oddano do użytku na zasadach najmu instytucjonalnego 7265 lokali w 240 budynkach. 25 tys. mieszkań, które zasilą sektor PRS, jest na etapie budowy lub przygotowań do niej. W realizacji znajduje się 300 budynków. W perspektywie siedmiu lat sektor osiągnie wielkość nawet 90 tys. lokali, czyli dwanaście razy więcej niż obecnie.

Według ThinkCo wynajmującymi są najczęściej młodzi pracujący, studenci, pary bezdzietne i imigranci. Do końca minionej dekady z najmu w Polsce korzystali w zdecydowanej większości 20-latkowie, ale jak wynika z badań średnia wieku lokatorów mieszkań na wynajem rośnie. Wiele osób po trzydziestce pozostanie przy wynajmie z powodu rosnących

## Mieszkania na wynajem instytucjonalny w I połowie 2021 r.

Miasto	lokale istniejące	lokale w budowie i planowane do 2023 r.	udział w łącznych zasobach (w proc.)
Warszawa	2475	9447	34
Wrocław	1020	4668	14
Trójmiasto	683	1620	9
Katowice	659	1752	9
Kraków	408	2570	6
Poznań	421	3123	6
Łódź	299	2295	4
Pozostałe miasta	-	-	18

Źródło: ThinkCo, „Przewodnik po PRS”

cen mieszkań oraz stylu życia preferującego dużą mobilność.

Z tego powodu wśród budynków na wynajem jest większy udział małych mieszkań niż w inwestycjach deweloperskich przeznaczonych dla klientów indywidualnych. O ile w inwestycjach na sprzedaż często występują lokale 3-pokojowe, o tyle w budynkach PRS ich udział wynosi zaledwie 9,8 proc. Dominują mieszkania 2-pokojowe (50,5 proc.) oraz kawalerki (38,8 proc.). Lokale 4-pokojowe stanowią zaledwie 0,9 proc.

Specyfika tego segmentu sprawia też, że rośnie liczba lokali w nowych inwestycjach przeznaczonych na wynajem instytucjonalny. Wynika to z konieczności zapewnienia opieki nad obiektem, więc im większy budynek, tym mniej pracowników trzeba

zatrudnić do obsługi statystycznego mieszkania. Średnia liczba mieszkań w istniejących obecnie obiektach w segmencie PRS wynosi 240. W obiektach będących obecnie w budowie wynosi już 300, a rekordzista będzie miał ich aż 690.

Ekspert ThinkCo podkreśla, że budynki na wynajem instytucjonalny od początku planowane są z myślą o potrzebach najemców, bo inwestor skupia się na długoterminowych doświadczeniach klienta, a nie na jednorazowej sprzedaży lokalu. Z tego też powodu różnią się od obiektów z mieszkaniami na sprzedaż większą przestrzenią wspólną i liczniejszymi udogodnieniami. Cena budynku zależy od długoterminowej oceny potencjalnych zysków z czynszów najmu, a nie bezpośrednio od metrażu. [PAB] © P