**Najem w 2024 roku - czego można się spodziewać?**

**Nie tylko najemcy zastanawiają się jakim zmianom może ulec najem w 2024 roku. Pokusiliśmy się zatem o kilka prognoz.**

**Polski rynek najmu z pewnością nie jest wiodący w skali Unii Europejskiej. Dane Eurostatu sugerują, że mniej więcej co dwudziesty mieszkaniec Polski zasiedla lokum wynajmowane na wolnym rynku. Tym niemniej, od niecałych dwóch lat rynkowy najem cieszy się dużym zainteresowaniem rodzimych mediów. Wszystko za sprawą szybkich podwyżek czynszów, które były widoczne po rozpoczęciu rosyjskiej inwazji na Ukrainę. W 2023 r. sytuacja cenowa na rynku najmu już się ustabilizowała, a jesienią i zimą do rzadkości nie należały widoczne tendencje spadkowe. Mimo tego, najem w 2024 roku jest tematem, który może wzbudzać pewne obawy - zarówno u najemców, jak i wynajmujących. W ramach typowych dla przełomu roku prognoz, postanowiliśmy opisać zmiany i zjawiska, których można się spodziewać na rynku najmu w ciągu kolejnych 12 miesięcy.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

1.  ***W 2024 r. większym problemem dla najemców niż rosnące czynsze mogą być podwyżki cen mediów. Pamiętajmy, że „zamrożenie” cen energii elektrycznej, gazu oraz ciepła będzie obowiązywało tylko do końca czerwca.***

2.  ***Właściciele mieszkań prowadzący tradycyjny najem będą mogli w 2024 r. bez dodatkowych uzasadnień podnieść czynsz o około 11%. Tak duże podwyżki będą jednak problematyczne ze względu na sytuację rynkową.***

3. ***Nawet jeżeli rząd uruchomi nowy program Mieszkanie na Start, to odpływ klientów z rynku najmu (związany z przejściem „na swoje”) będzie prawdopodobnie mniejszy niż w całym 2023 roku. Wspomniany odpływ w skali całego rynku najmu nie ma jednak bardzo dużego znaczenia.***

***Poniżej piszemy więcej o tym, jak może wyglądać najem w 2024 roku. Oczywiście, nie wszystkie zmiany można obecnie przewidzieć.***

**Po połowie roku drogie media mogą stać się kłopotem**

Na podstawie obecnych obserwacji rynkowych można przypuszczać, że w 2024 r. nie będzie podobnych problemów podażowych, jakie stały się udziałem najemców dwa lata wcześniej. Dane firmy Unirepo bazujące na obserwacjach z 37 portali ogłoszeniowych wskazują, że w listopadzie 2023 roku było dostępnych o około 30% więcej mieszkań pod wynajem niż 12 miesięcy wcześniej. „*Ten wynik będący efektem wcześniejszego usunięcia duplikatów ogłoszeń wskazuje, że czasy podażowego „dołka” już minęły*” - ocenia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Obecna oferta rynkowa mieszkań na wynajem jest wielkościowo podobna jak w okresie bezpośrednio poprzedzającym rosyjską inwazję na Ukrainę. Jeżeli wojna za wschodnią granicą nie przyczyni się do wzrostu imigracji i zwiększenia popytu, to znaczący wzrost kosztów najmu w 2024 r. może wynikać głównie z podwyżek rachunków za media. Najem w 2024 r. na pewno będzie uzależniony od polityki energetycznej rządu. „*Pamiętajmy w tym kontekście, że podwyżki cen energii elektrycznej, gazu i ciepła dla gospodarstw domowych zostały „zamrożone” jedynie do połowy 2024 roku. Nie można mieć pewności, że cenowa blokada zostanie przedłużona przez rząd na tych samych warunkach*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Maksymalna podwyżka czynszu nie zawsze możliwa …**

Nie ulega wątpliwości, że na najem w 2024 r. będzie wpływać również inflacja wyższa od zakładanego celu NBP. Narodowy Bank Polski przewiduje, że stopa wzrostu cen z 2024 r. osiągnie poziom zbliżony do 5%. Pamiętajmy jednak, że przepisy pozwalające na podnoszenie czynszu bez dodatkowych uzasadnień uwzględniają odczyt inflacji z poprzedniego roku. „*Mówimy tutaj o przepisach dotyczących tradycyjnego najmu, bo przy najmie okazjonalnym oraz instytucjonalnym nie ma limitów podwyżek czynszowych. Znaczenie mają tylko ustalenia stron wynikające z umowy*” - informuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

GUS nie opublikował jeszcze stosownego komunikatu, ale można przypuszczać, że całoroczna inflacja obliczona dla 2023 r. wyniesie około 11%. Właśnie o taką wartość procentową (ok. 11%) właściciele mieszkań będą mogli podnieść czynsz bez powoływania się na konieczność osiągnięcia odpowiedniego zwrotu nakładów inwestycyjnych oraz godziwego zysku (zobacz: *artykuł 8a ustęp 4e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - Dz. U. 2001 nr 71 poz. 733*). „*Może jednak rodzić się pytanie, czy warunki rynkowe będą pozwalały właścicielom mieszkań na wprowadzenie tak dużych podwyżek czynszowych. Najem w 2024 r. prawdopodobnie będzie dużo bardziej zrównoważony pod kątem popytu i podaży* *niż dwa lata wcześniej*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Dopłaty kredytowe były mniej istotne niż sądzi wielu?**

Jeżeli chodzi o 2023 rok, to właściciele mieszkań na wynajem w pewnym stopniu odczuli wpływ programu Bezpieczny Kredyt 2%. Chodzi o to, że ponad 80 000 gospodarstw domowych złożyło wnioski o preferencyjną „hipotekę”. Z danych PKO BP wynika, że co trzeci wnioskodawca w programie BK 2% wcześniej wynajmował mieszkanie. Odpływ z rynku około 20 000 - 25 000 najemców nie będzie miał więc decydującego wpływu na to, jak może wyglądać najem w 2024 roku. „*Warto bowiem pamiętać, że w skali całego kraju wynajmowane jest około 1,1 - 1,2 miliona mieszkań. Wpływ rządowych dopłat na rynek najmu wydaje się przeceniany. W 2023 r. większe znaczenie mógł mieć np. spadek liczby obywateli Ukrainy potrzebujących lokali na wynajem*” - uważa Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Nawet jeżeli rząd uruchomi nowy program dopłat kredytowych Mieszkanie na Start, którego poparcie w koalicji wciąż jest niepewne, to odpływ klientów z rynku najmu (związany z przejściem „na swoje”) będzie prawdopodobnie mniejszy niż w całym 2023 roku. Jednak ten czynnik nie powinien mieć dużego znaczenia. Właściciele mieszkań na wynajem powinni również spokojnie reagować na zapowiedzi zwiększenia nakładów dotyczących publicznego budownictwa czynszowego. Nawet gdyby rządowi faktycznie udało się w ciągu kilku lat znacząco zwiększyć liczbę lokali komunalnych, to w pierwszej kolejności byłyby one przydzielane osobom czekających w kolejce od dłuższego czasu. „*Pod koniec 2022 r. na przydział mieszkania komunalnego oczekiwało ok. 56 000 gospodarstw domowych (według danych GUS). Ważnym aspektem są również limity dochodowe, które trzeba stosować w przypadku publicznych czynszówek*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl)