**Wynajem domów w Polsce nadal jest rzadkością?**

**Wynajem domów w Polsce nadal jest mało popularnym rozwiązaniem. Sprawdzamy, jak wyglądają jego perspektywy - również na tle innych krajów.**

**W polskich warunkach, najem nieruchomości mieszkaniowych kojarzy się przede wszystkim z lokalami mieszkalnymi. Trudno się temu dziwić, ponieważ wynajem domów nadal jest niezbyt popularny. Niemniej jednak, warto przyjrzeć się wspomnianej formie wynajmu. Nawet jej niewielki, trzyprocentowy udział w całym polskim rynku najmu oznacza bowiem, że wynajmowanych domów jest co najmniej 20 000 - 30 000. Postanowiliśmy wyjaśnić, dlaczego wynajem domów w naszych realiach nadal jest stosunkowo mało popularny. W tym kontekście warto odwołać się do sytuacji panującej w innych krajach Unii Europejskiej i OECD.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wynajem domów w Polsce stanowi około 3% - 5% rynku najmu, ale jest ciekawym rozwiązaniem.***

l ***Osoby zastanawiające się nad wynajmem większego mieszkania, powinny wziąć pod uwagę również dom, bo stawki czynszów za 1 mkw. są konkurencyjne.***

l ***Na popularność wynajmu domów w innych krajach wpływa m.in. udział budynków jednorodzinnych w zasobie mieszkaniowym i wskaźnik urbanizacji.***

**Poniżej rozwijamy te trzy wątki i prezentujemy inne ciekawe informacje dotyczące rynku domów na wynajem (nie tylko polskiego).**

**W większych miastach wynajem domów jest powszechniejszy**

Próby oszacowania tego, jak powszechny jest w Polsce wynajem domów bywają dość trudne z uwagi na silne rozproszenie rodzimego rynku najmu. Nawet w przypadku o wiele większego rynku wynajmu lokali, problemy z dostępem do informacji dają o sobie znać. Jeżeli chodzi o wynajem domów i jego popularność, to można bazować głównie na porównaniu liczby ogłoszeń w sprawie domów do łącznej liczby anonsów dotyczących najmu nieruchomości mieszkaniowych. Taka analiza ofert, które znajdują się na popularnych serwisach ogłoszeniowych sugeruje, że udział domów w całym polskim rynku najmu oscyluje obecnie na poziomie 3% - 5%. Nieco wyższym wynikiem cechują się duże miasta. „*Przykładowo, na terenie Warszawy wynajem domów odpowiada za około 6% - 7% całego rynku najmu*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Relatywnie niewielkie zainteresowanie, jakim cieszy się wynajem domów w Polsce sprawia, że stawki czynszowe są stosunkowo atrakcyjne. Chodzi zwłaszcza o porównanie względem czynszów dotyczących dużych mieszkań. Niewielki dom liczący sobie np. 90 mkw. - 110 mkw. na terenie jednej z bardziej odległych dzielnic Warszawy (np. Wawer, Białołęka lub Targówek) można wynająć już za około 3000 zł - 3200 zł miesięcznie. Do tego czynszu trzeba jeszcze oczywiście doliczyć koszt mediów. „*Niestety, część ogłoszeniodawców zastrzega, że preferują klientów firmowych (np. przedsiębiorców szukających kwaterunku dla pracowników)*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Mini-hotele robotnicze i biura w domach to nowe rozwiązania**

Można przypuszczać, że w perspektywie ostatnich kilku lat zainteresowanie wynajmem domów wzrosło. Był to splot kilku czynników. Chodzi między innymi o wzrost zamożności społeczeństwa, który sprawił, że więcej osób stać na wynajem całego domu. „*Najprawdopodobniej pewną rolę odgrywa też zainteresowanie dobrze zlokalizowanymi domami jako budynkami, gdzie można uruchomić np. małe przedszkole albo nawet działalność biurową*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wzrost czynszów za nieruchomości biurowe sprawił, że niektóre firmy przeniosły się do wynajętych domów. Takie „biuro-domy” można spotkać np. na stołecznym Mokotowie. Ciekawym zjawiskiem wydaje się także popularność wynajmu starszych domów jako kwater dla imigrantów zarobkowych (np. z Ukrainy). „*Niestety, taka działalność bywa uciążliwa dla sąsiadów, niezgodna z prawem i nie zawsze jest odpowiednio rozliczana pod względem podatkowym*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Spory wpływ na najem domów ma poziom urbanizacji kraju**

Nie ulega wątpliwości, że wciąż stosunkowo niewielka popularność, jaką cieszy się wynajem domów w Polsce to po części efekt uwarunkowań kulturowych. Wielu rodaków uznaje bowiem najem za zło konieczne i rozwiązanie akceptowalne do czasu uzbierania pieniędzy na wkład własny. Z takiego punktu widzenia, wynajem domu jest mało atrakcyjny, mimo że stawka czynszowa za 1 mkw. bywa relatywnie niska. Większość Polaków w kontekście domu myśli tylko o zakupie lub budowie. „*Nieco inna sytuacja dotyczy przykładowo Stanów Zjednoczonych, gdzie ponad jedna trzecia domów jednorodzinnych jest wynajmowana*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

W przypadku Polski, prawdopodobnie pewne znaczenie mają też kwestie związane z podażą domów. Warto pamiętać, że nasz kraj wyróżnia się stosunkowo wysokim udziałem lokali mieszkalnych w całym zasobie mieszkaniowym. Mowa o wyniku 45%, który jest wyższy od średniej obliczonej dla krajów OECD (41%). Istotnym czynnikiem może być także stosunkowo niski wskaźnik urbanizacji, czyli udział ludności mieszkającej na terenach miejskich. Współczynnik urbanizacji dotyczący Polski (60%) jest znacznie niższy od średniej dla państw OECD (81%) i UE (75%). Taka sytuacja sprawia, że dużą część pustych domów jest stosunkowo trudno wynająć (również na potrzeby firmowe). „*Problemów z wynajmem nie mają tylko właściciele budynków jednorodzinnych zlokalizowanych na terenie największych miast oraz w ich bezpośrednich okolicach*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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