**Fundusze PRS konkurencją dla wynajmujących?**

**Duzi instytucjonalni inwestorzy na razie odgrywają ograniczoną rolę na rynku najmu. Będzie ona jednak rosnąć, co oznacza konkurencję dla pozostałych wynajmujących.**

**Rodzimy rynek najmu jest niewielki w porównaniu na przykład z niemieckim i cechuje się sporym rozdrobnieniem. Ta sytuacja będzie się jednak powoli zmieniać w kolejnych latach. Dowodem zachodzących zmian jest między innymi ekspansja inwestorów instytucjonalnych na rynkach najmu z największych krajowych miast. Te podmioty z sektora PRS (ang. *private rented sector*) zwane potocznie „funduszami”, na razie dysponują niewielką częścią lokali pod wynajem. Mimo tego, właściciele wynajmowanych mieszkań spoza sektora PRS (również ci posiadający 1 - 2 „M”) zaczynają się obawiać instytucjonalnych konkurentów. Warto zastanowić się, czy takie obawy są w ogóle uzasadnione. Najpierw przyjrzyjmy się jednak skali działania podmiotów z sektora PRS w Polsce.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Najem instytucjonalny PRS na razie jest ograniczony tylko do największych miast, a łączną liczbę mieszkań wynajmowanych i oferowanych przez podmioty z sektora PRS można szacować jako około 16 000.***

l ***W ciągu następnych 3 lat, oferta najmu instytucjonalnego może się powiększyć do ponad 30 000 ukończonych mieszkań, więc prywatni właściciele lokali pod wynajem z dużych miast (a zwłaszcza stolicy) mogą zacząć odczuwać presję.***

l ***Atutem podmiotów z branży PRS pozostają między innymi korzyści dotyczące skali działania, standaryzacji mieszkań oraz wysokiego poziomu obsługi prawnej najmu.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji o tym, jak ekspansja podmiotów z branży PRS może zmienić rodzimy rynek najmu mieszkań.***

**Sektor PRS w Polsce: mały lecz z potencjałem do wzrostu**

Wynajem instytucjonalny w Polsce mimo swojego wciąż niewielkiego rozmiaru jest najlepiej opisanym segmentem rynku najmu. Regularnie ukazują się bowiem raporty przedstawiające perspektywy oraz stan wspomnianego sektora. Przykład stanowi niedawny raport „*PRS & PBSA Market in Poland*” przygotowany przez firmę JLL. „*Z tego opracowania możemy się na przykład dowiedzieć, że podaż oferowana przez podmioty z sektora PRS pod koniec 2023 r. wynosiła 16 150 lokali wynajmowanych lub gotowych do wynajmu*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Za około jedną trzecią wspomnianego wyniku (16 150 mieszkań) odpowiadają projekty wprowadzone na rynek w 2023 roku, co potwierdza szybkie tempo rozbudowy oferty dla najemców. Eksperci JLL spodziewają się, że pod koniec 2026 roku inwestorzy z branży PRS będą posiadali już około 30 000 gotowych lokali pod wynajem z największych krajowych miast. Po doliczeniu mieszkań budowanych oraz planowanych, analogiczny wynik z 2026 r. może wynieść ponad 40 000. „*Taką prognozę firma JLL mogła przygotować na podstawie analizy inwestycji w budowie oraz planowanych inwestycji*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**W Warszawie wpływ na rynek wynajmu będzie największy**

Jak nietrudno zgadnąć, liderem pod względem popularności najmu instytucjonalnego pozostaje Warszawa. Udział stołecznego miasta oscyluje na poziomie około 50% - również po doliczeniu projektów w przygotowaniu. Przy uwzględnieniu projektów znajdujących się w przygotowaniu, analitycy JLL zakładają wzrost stołecznej podaży z 6970 mieszkań (koniec 2023 r.) do 18 100 lokali. To już wynik, który będzie odczuwalnie wpływał na stołeczny rynek najmu. Analogiczne prognozy w przypadku Krakowa, Trójmiasta i Wrocławia mówią o przyszłej podaży wynoszącej odpowiednio 3900, 4000 oraz 3300 mieszkań. „*Na tych rynkach, a także w Poznaniu i Łodzi znaczenie dużych inwestorów będzie proporcjonalnie mniejsze niż w stolicy*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Drobni wynajmujący znajdą się pod presją konkurentów?**

Wydaje się, że właściciele mieszkań pod wynajem będący częścią rozdrobionego obecnie rynku słusznie mają pewne obawy związane z obecnością nowych konkurentów. Sektor PRS posiada bowiem przewagi dotyczące skali działania, standaryzacji mieszkań oraz wysokiego poziomu obsługi prawnej, marketingowej i informatycznej. Pamiętajmy również, że zasób instytucjonalnych inwestorów to głównie mieszkania znajdujące się w nowym budownictwie i posiadające niższe od przeciętnych wskaźniki energochłonności. „*Ten czynnik będzie odgrywał coraz większą rolę wraz ze spodziewanym wzrostem kosztów ciepła sieciowego*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Czy w związku z powyższym można zatem zakładać, że pozostali wynajmujący znajdą się na straconej pozycji względem dużych konkurentów? Niekoniecznie. Pamiętajmy, że oferta branży PRS posiada również pewne wady z punktu widzenia najemców. Pierwsze porównania dotyczące ofert ze stołecznego Mokotowa wskazują, że przeciętny czynsz w przypadku oferty instytucjonalnych inwestorów był pod koniec 2023 r. o 14% większy od średniej rynkowej. Mowa o porównaniu uwzględniającym dodatkowo m.in. podatek VAT oraz zaliczki za media (zobacz wspomniany raport: *PRS & PBSA Market in Poland*).

**Mniejsi wynajmujący mogą konkurować nie tylko cenowo**

Wydaje się, że drobni wynajmujący będą mogli konkurować z dużymi graczami również elastycznością warunków najmu. W przypadku sektora PRS, mamy bowiem do czynienia ze standaryzacją umów oraz warunków wynajmu. Natomiast aspekt związany z nowoczesnością powierzchni wynajmowanych przez instytucjonalnych konkurentów nie będzie istotny dla tych właścicieli mieszkań pod wynajem, którzy sami oferują lokale z nowych lub gruntownie zrewitalizowanych budynków.

Oczywiście, wraz ze wzrostem znaczenia sektora PRS nie zniknie segment rynkowy lokali o niższym standardzie, cechujących się równocześnie bardziej atrakcyjnym poziomem czynszu. Oferta „PRS-owa” może nie odpowiadać nie tylko osobom szukającym lokum tańszego od lokalnej średniej. „*Pamiętajmy też o najemcach, którym odpowiada konkretna lokalizacja, gdzie niekoniecznie muszą znajdować się lokale z zasobu dużego inwestora*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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