**Czekają nas kolejne podwyżki czynszów?**

**Coraz częściej mówi się o tym, że m.in. wysoka inflacja spowoduje podwyżki czynszów. Na rynku najmu już widać oznaki odwrócenia trendu spadkowego.**

**Półtoraroczny okres od marca 2020 r. do września 2021 r. na pewno nie był szczególnie pomyślny dla osób posiadających mieszkanie na wynajem. Chodzi nie tylko o spadek zainteresowania najmem. Spore znaczenie miały także pandemiczne obostrzenia. Rząd najpierw przeforsował zakaz wypowiadania umowy najmu i wysokości czynszu (do 30 czerwca 2020 r.), a potem wprowadził wciąż obowiązujący zakaz eksmisji w czasie pandemii koronawirusa. Ta druga restrykcja okazała się bardziej kłopotliwa. Warto również pamiętać o spadku popytu na najem krótkoterminowy i coraz większej podaży dostępnych lokali. Trudno się dziwić, że w takich warunkach przeciętne czynsze spadały. Ostatnie sygnały z rynku najmu wskazują jednak, że długotrwałe podwyżki czynszów są coraz bardziej realne. Przyglądamy się temu, bardzo ciekawemu zjawisku.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Pierwsze dziewięć miesięcy pandemii przyniosło znaczący spadek czynszów za wynajem mieszkań. Jego realna skala była większa ze względu na inflację.***

l ***Nowsze dane pokazują jednak, że podwyżki czynszów są coraz bardziej widoczne. To między innymi skutek inflacji i zwiększonego popytu.***

l ***Na rynku pojawiło się wiele nowszych mieszkań pod wynajem, których właściciele długoterminowo będą sobie chcieli skompensować wyższą cenę zakupu lokum.***

***Poniżej prezentujemy poszerzoną analizę interesujących zjawisk, które w ostatnim czasie są widoczne na rodzimym rynku najmu.***

**Spadki nie były tak duże, jak sądzą niektórzy**

Zgodnie z chronologią wydarzeń, najpierw warto przyjrzeć się spadkom stawek czynszowych, które miały miejsce w czasie pierwszych dziewięciu miesięcy pandemii COVID-19 (w II kw., III kw. oraz IV kw. 2020 roku). Informacje z raportu AMRON SARFiN wskazują, że chodzi o następujące obniżki średnich stawek za wynajem mieszkania (bez uwzględnienia podatku, opłat za media, opłat na części wspólne oraz innych kosztów ponoszonych przez najemcę):

l Gdańsk - spadek o 6%

l Kraków - spadek o 15%

l Łódź - spadek o 6%

l Poznań - spadek o 5%

l Warszawa - spadek o 12%

l Wrocław - spadek o 9%

Co ciekawe, dane Narodowego Banku Polskiego dotyczące średnich stawek za 1 mkw. mieszkań (ofertowych i transakcyjnych) prezentują nieco inną skalę zmian. Mowa o następujących obniżkach widocznych od I kw. 2020 roku do IV kw. 2020 roku:

l Warszawa - spadek o 5,4%

l 6 dużych miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław) - spadek o 4,3%

l 10 mniejszych miast wojewódzkich (Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin i Zielona Góra) - spadek o 0,1%

Powyższe dane Narodowego Banku Polskiego wskazują, że rynki najmu z mniejszych miast nie ucierpiały tak bardzo na skutek pandemii COVID-19. Może się to wiązać z mniejszym znaczeniem najmu krótkoterminowego i mniej wyraźnym wzrostem podaży w okresie poprzedzającym pandemię koronawirusa. „*W przypadku bardziej stabilnych rynków, przyszłe podwyżki czynszów będą prawdopodobnie mniejsze*” - przypuszcza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Obecnie widać rynkowe ożywienie w najmie**

Nie mamy jeszcze zbyt wielu danych o sytuacji na rynku najmu w niedawno zakończonym III kw. 2021 r. Jednak nawet informacje z pierwszej połowy bieżącego roku wskazują na zahamowanie trendu spadkowego. Kwartalne zmiany średnich stawek czynszowych (II kw. 2021 r./I kw. 2021 r.) podawane w raporcie AMRON SARFiN wynosiły:

l Gdańsk - wzrost o 1%

l Kraków - wzrost o 1%

l Łódź - spadek o 1%

l Poznań - wzrost o 2%

l Warszawa - brak zmian

l Wrocław - spadek o 1%

Jak widać, na niektórych dużych rynkach pierwsze podwyżki czynszów były widoczne już w II kw. 2021 r. Dane Mzuri z III kw. 2021 r. wskazują natomiast na wzrost zainteresowania najmem w ostatnim czasie. Największa w Polsce firma zarządzająca wynajmem mieszkań podaje, że tylko we wrześniu br. zostało podpisanych około 660 umów najmu dotyczących lokali pod opieką Mzuri. Dla porównania, przez całą pierwszą połowę minionego roku analogiczny wynik wynosił zaledwie 1300 umów. „*W lipcu oraz sierpniu 2021 r. również odnotowano większą liczbę nowych umów niż rok wcześniej*” - zwraca uwagę Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Zasób mieszkań na wynajem jest dużo nowszy**

Można przypuszczać, że rozpędzająca się obecnie, kolejna fala pandemii COVID-19 nieco zakłóci spodziewane podwyżki czynszów. Wspomniane wzrosty stawek czynszowych wydają się jednak nieuniknione w perspektywie długookresowej. Sugerują to proste relacje ekonomiczne. „*Warto pamiętać, że w IV kw. 2019 r. do sfinansowania zakupu 1 mkw. typowego mieszkania z warszawskiego rynku pierwotnego i wtórnego potrzeba było 167 średnich stawek czynszowych za 1 mkw. (dane NBP). Analogiczny wynik z IV kw. 2020 r. wynosił już 194*” - podaje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wydaje się, że podwyżki czynszów po normalizacji sytuacji panującej na rynku najmu będą stymulowane również przez zmiany dotyczące zasobu mieszkań pod wynajem. Warto pamiętać, że przez ostatnie lata wielu inwestorów kupiło i wykończyło nowe „M” albo gruntownie wyremontowało starsze lokale. „*Takie osoby będą chciały sobie zrekompensować poniesione wydatki, gdy rynek najmu wróci do postpandemicznej normalności (być może już w II kw. 2022 r.)*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

O skali zmian dotyczących zasobów mieszkaniowych na wynajem, dobrze mówią dane Narodowego Banku Polskiego. Po zbadaniu informacji dotyczących Warszawy NBP stwierdził, że w II kw. 2018 r. udział mieszkań na wynajem wybudowanych po 2014 r. wynosił około 12%. Niemal rok później, analogiczny wynik obliczony względem wszystkich ofert lokali na wynajem oscylował już na poziomie 20%. „*Nie mamy nowszych danych, ale można sądzić, że modernizacja zasobu lokali pod wynajem postępowała również w kolejnych kwartałach*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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