**Najem na rok to polski standard?**

**Najem na rok albo inny stosunkowo krótki termin jest typowy dla polskiego rynku. Sprawdzamy, czy za granicą sytuacja wygląda inaczej.**

**Polski rynek najmu posiada kilka charakterystycznych cech. Chodzi nie tylko o stosunkowo mały udział osób wynajmujących mieszkania w ogóle społeczeństwa i niewielką popularność wynajmu domów. Dostępne opracowania wskazują również, że w przypadku Polski charakterystyczną sytuacją jest podpisywanie umów typowego najmu (nie krótkoterminowego) na stosunkowo niedługi czas. Najem na rok albo jeszcze krótszy termin okazuje się bardzo popularny. Warto dokładnie przyjrzeć się tej sytuacji i wyjaśnić jej przyczyny, które są związane między innymi z obowiązującymi przepisami. Ciekawe wydaje się też porównanie sytuacji dotyczącej naszego kraju oraz innych państw UE.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Wyniki badań potwierdzają, że roczne umowy najmu nadal są najbardziej popularne w Polsce.***

l ***W przypadku niektórych krajów europejskich (np. Francji), przepisy określają minimalny okres trwania umowy najmu.***

l ***Pandemia COVID-19 może dodatkowo zwiększyć skłonność wynajmujących i najemców do zawierania krótkich umów.***

***Poniżej rozwijamy te spostrzeżenia i prezentujemy również inne ciekawe wnioski dotyczące długości trwania wynajmu polskich mieszkań.***

**Najem na rok nadal jest najbardziej popularną opcją**

Przed odniesieniem się do sytuacji panującej w innych krajach Europy, na pewno warto poznać polskie realia dotyczące długości najmu. Osoby zajmujące się zawodowo rynkiem wynajmu mieszkań, zapewne zauważyły dużą popularność rocznych umów. O tym, że najem na rok jest popularny mówią też wyniki badania przeprowadzonego w połowie 2018 r. przez JLL oraz Stowarzyszenie Właścicieli Nieruchomości na Wynajem „Mieszkanicznik”. „*Na podstawie odpowiedzi 450 osób wynajmujących lokale mieszkalne, autorzy wspomnianego badania obliczyli, że najem na rok był opcją wybieraną przez 60% zapytanych właścicieli M*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Inne popularne warianty wskazane przez uczestników ankiety to najem na czas nieokreślony (14% odpowiedzi) oraz najem na czas poniżej jednego roku, ale nie krótkookresowy (12%). Warto odnotować, że najem krótkoterminowy był wskazywany tylko przez 3% respondentów, a wynajem trwający wedle umowy 1 rok - 2 lata lub 2 lata - 5 lat odpowiednio przez 6% i 4% badanych właścicieli mieszkań na wynajem. „*Można przypuszczać, że obecna popularność poszczególnych okresów trwania najmu mocno nie różni się od sytuacji z połowy 2018 roku*” - sądzi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nie tylko Francja mocno reguluje okres najmu lokali**

Ciekawym punktem odniesienia dla informacji dotyczących Polski są dane, które regularnie podaje Organizacja Współpracy Gospodarczej i Rozwoju. Informacje zgromadzone przez OECD w maju 2021 r. wskazują, że kilka krajów tej organizacji wyznacza minimalny okres trwania umowy najmu. Przykładem jest Francja, gdzie najem na rok oferowany osobie fizycznej w pewnych sytuacjach nie może być w ogóle brany pod uwagę. Na mocno uregulowanym, francuskim rynku najmu minimalny przewidywany okres trwania umowy między najemcą i wynajmującym to 3 lata w przypadku nieurządzonych lokali i domów. Jeśli mieszkanie jest urządzone (umeblowane), to analogiczny okres zostaje skrócony do 1 roku. Dlatego wielu francuskich wynajmujących woli zakupić wyposażenie lokum, aby uniknąć kłopotliwych przepisów. „*Innym rozwiązaniem jest wynajem dla studentów, bo w tym przypadku umowę można zawrzeć na 9 miesięcy*” - tłumaczy Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Analiza danych OECD wskazuje, że umowny okres trwania najmu ogranicza również Belgia. W przypadku tego kraju, możliwe są dwie opcje - najem dziewięcioletni oraz umowa na okres do 3 lat (z terminem do 36 miesięcy swobodnie ustalanym przez strony). Trzyletni minimalny okres przewidywanego obowiązywania umowy najmu ustala z kolei Grecja oraz Norwegia. „*Co ciekawe, Niemcy pomimo silnego uregulowania swojego rynku najmu nie wyznaczają minimalnego okresu trwania umowy*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

**Pandemia COVID-19 może jeszcze skrócić umowy …**

Jeżeli chodzi o nasz kraj, to warto zdawać sobie sprawę, że typowy okres najmu jednego mieszkania jest dłuższy niż wspomniany wcześniej najem na rok. W większości przypadków, jeden lokator zasiedla „M” lub jego część przez 2 lata - 3 lata. Taka sytuacja wymaga odnawiania rocznych umów. Stanowią one zabezpieczenie dla właścicieli mieszkań ze względu na prolokatorskie przepisy dotyczące np. zasad wypowiadania umowy. Krótki okres związania stron umową najmu ma pewne zalety także z punktu widzenia najemcy. „*Mianowicie, najem na rok zapewnia możliwość łatwiejszej zmiany lokum. Wiele osób z tego skorzystało, gdy pandemiczna obniżka czynszów pozwoliła wynająć im nieco większe lub lepiej położone mieszkanie*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl

Można przypuszczać, że pandemia dodatkowo wpłynie na preferencje dotyczące długości umów najmu. Niektórzy właściciele mieszkań na wynajem wskutek zwiększonej oceny przyszłego ryzyka i aktualnych kłopotów związanych np. pandemicznym zakazem eksmisji mogą stwierdzić, że najem na rok albo jeszcze krótszy termin (np. 9 miesięcy) będzie dla nich bardziej korzystny. „*Najemcy raczej nie będą oponować, bo w polskich warunkach wynajem mieszkania nadal jest postrzegany jako rozwiązanie tymczasowe na okres przed zakupem własnego lokum*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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