**Rok 2025 - czego się spodziewać w najmie i blokach?**

**Nowy rok na pewno przyniesie zmiany związane z najmem mieszkań i zarządzaniem blokami. Przewidujemy niektóre tegoroczne trendy.**

**Wraz z początkiem każdego roku, pojawiają się prognozy dotyczące spodziewanych zdarzeń w różnych branżach. Podobna sytuacja dotyczy również szeroko pojętej branży nieruchomości, choć w tym przypadku zdecydowanie największe zainteresowanie wzbudza kwestia cen mieszkań i domów. Aspekty dotyczące na przykład rynku wynajmu oraz zarządzania budynkami wielorodzinnymi są postrzegane jako mniej ciekawe. To nie do końca słuszne podejście, ponieważ liczba mieszkańców bloków jest na pewno większa niż liczba osób, które w 2025 r. będą chciały kupić własne lokum. Zatem warto przedstawić pewne prognozy dotyczące najmu oraz utrzymania bloków i kamienic w 2025 r. Czasem nie można nawet mówić o prognozach, ponieważ niektóre zmiany prawne są już przesądzone.**

***Artykuł w dużym skrócie:***

l ***W 2025 r. mniejszy będzie wzrost czynszu za najem mieszkań niewymagający dodatkowego uzasadnienia. Ta zmiana to skutek niższej inflacji. Warto pamiętać, że ograniczenia podwyżek czynszu nie dotyczą najmu okazjonalnego oraz instytucjonalnego.***

l ***Niestety, w 2025 r. najemcy oraz właściciele lokali mogą spodziewać się wzrostu kosztów eksploatacyjnych mieszkań i części wspólnych. Chodzi nie tylko o drożejącą robociznę. Niepewność wprowadza np. fakt, że ceny energii elektrycznej zostały „zamrożone” tylko do końca września 2025 r.***

l ***Wysokie ceny ciepła sieciowego i gazu mogą zwiększyć zainteresowanie termomodernizacjami budynków wielorodzinnych. Jeżeli chodzi o mniej kosztowne prace, to zarządcy będą wymieniać ciepłomierze, podzielniki oraz wodomierze na urządzenia ze zdalnym odczytem. Wynika to z terminu narzuconego przez prawo.***

***W artykule rozwijamy powyższe kwestie, które mogą być ciekawe dla wielu najemców i właścicieli mieszkań.***

**Maksymalny wzrost czynszu będzie mniejszy niż poprzednio**

Już w 2024 r. rodacy odczuli spadek tempa wzrostu cen, co jak się okazuje będzie miało wpływ również na możliwe zmiany czynszowe z 2025 roku. Przypomnijmy w tym kontekście przepisy *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)*. Artykuł 8a tego aktu prawnego wskazuje, że podwyżka, na skutek której roczna wysokość czynszu przekroczy 3% wartości odtworzeniowej lokalu lub następująca z poziomu wyższego niż wspomniane 3%, nie wymaga dodatkowego uzasadnienia (koniecznością zapewnienia zwrotu kapitału lub godziwego zysku) jeśli nie przekroczyła średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym. „*To zasada ważna głównie dla najemców prywatnych mieszkań, bo w zasobie gminnym czynsz na ogół i tak nie przekracza 3% wartości odtworzeniowej lokalu*” - wyjaśnia Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

Przypomnijmy, że limit łatwej do wprowadzenia przez wynajmującego podwyżki czynszu w 2024 roku wyniósł 11,4%. Analogiczny wskaźnik dotyczący 2025 roku dopiero poznamy, ale nie ulega wątpliwości, że będzie on znacznie mniejszy niż poprzednio. W tym kontekście warto przypomnieć, że listopadowa projekcja inflacji według NBP zakładała dla 2024 r. zmianę cen w gospodarce na poziomie 3,7%. Wstępne dane GUS mówią o bardzo podobnej wartości. Można zatem oczekiwać, że w 2025 r. limit łatwych do wprowadzenia podwyżek czynszowych wyniesie około 4%. Analizowany wskaźnik nie będzie jednak istotny dla najemców, którzy podpisali umowę najmu okazjonalnego lub instytucjonalnego. „*W przypadku tych form najmu, wspomniany wcześniej art. 8a ustawy o ochronie praw lokatorów nie ma bowiem zastosowania*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Koszty eksploatacyjne lokali w 2025 r. niestety znów wzrosną**

Na tegoroczną inflację będą natomiast wpływać zmiany kosztów eksploatacji domów i mieszkań obliczane przez GUS. Niestety w 2025 r. ogólny wskaźnik inflacji znów wzrośnie (do 5,6% według prognoz NBP), co będzie związane między innymi ze wzrostem cen nośników energii oraz dynamiką wynagrodzeń. Te dwa czynniki będą również wpływać na koszty eksploatacji mieszkań oraz części wspólnych, które ponoszą zarówno najemcy, jak i właściciele. W 2025 r. NBP spodziewa się słabnącej rocznej dynamiki wynagrodzeń, ale mimo wszystko płace zwiększą koszty zarządzania budynkami wielorodzinnymi. Większe znaczenie może mieć jednak fakt, że „zamrożenie” cen energii elektrycznej nie będzie obowiązywało do końca 2025 roku, lecz do końca trzeciego kwartału. „*Jeżeli chodzi o ceny ciepła sieciowego, to wyższa, ale wciąż zamrożona stawka (134,97 zł/GJ netto zamiast 119,39 zł/GJ netto) ma obowiązywać do 30 czerwca 2025 r.*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Coraz częstsza będzie wymiana wodomierzy i ciepłomierzy …**

Obawy związane z rosnącymi kosztami ogrzewania bloków (również gazem spalanym w blokowych kotłowniach) mogą zwiększyć zainteresowanie termomodernizacjami budynków wielorodzinnych - mimo historycznie wysokich kosztów takich prac oraz drogiego finansowania w ramach kredytów dla wspólnot i spółdzielni. Pewnym rozwiązaniem w tej sytuacji może być pomoc zapewniana przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Jeżeli natomiast chodzi o mniejsze prace, to w 2025 roku wiele wspólnot oraz spółdzielni będzie wymieniać ciepłomierze, podzielniki kosztów ogrzewania oraz wodomierze do pomiaru ciepłej wody użytkowej (zamontowane przed 22 maja 2021 r.) na urządzenia z opcją odczytu zdalnego. „*To konsekwencja granicznego terminu na wymianę wspomnianych urządzeń (1 stycznia 2027 roku), który przewiduje ustawa z dnia 20 kwietnia 2021 r. o zmianie ustawy o efektywności energetycznej oraz niektórych innych ustaw”* - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspertka rynku nieruchomości.**