

Polski rynek najmu mieszkań

Stowarzyszenie Mieszkaniczyk

Hanna Milewska-Wilk

Stowarzyszenie Mieszkanicznik

- Zrzesza osoby fizyczne, partnerami są firmy
- Wiedza dla obu stron umowy najmu
- Sąd arbitrażowy, informacja o usługach
- Profesjonalizacja obsługi najmu mieszkań
- Reprezentacja interesów całego sektora najmu
- Zaangażowanie środowisk naukowych w badania najmu w Polsce

Kto potrzebuje nająć mieszkanie?

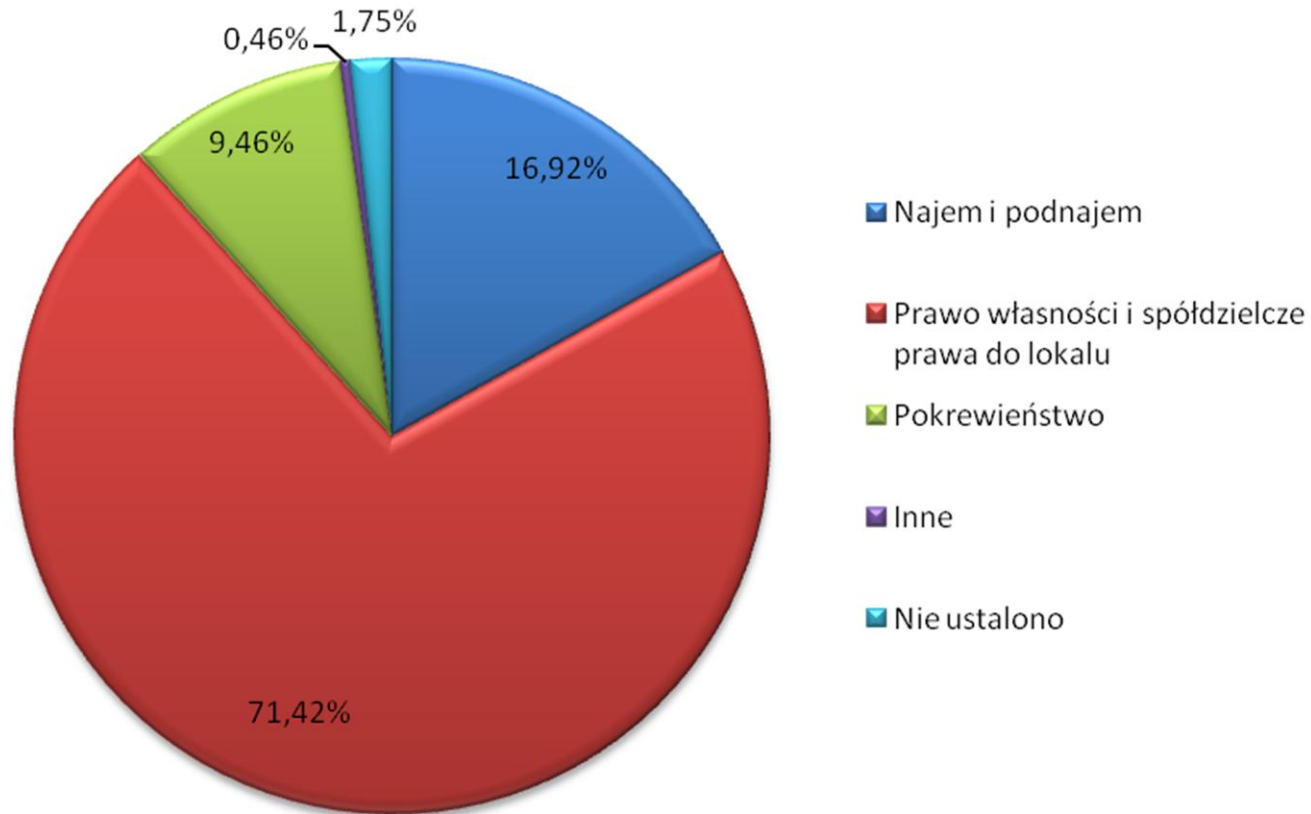
- Studenci
- Młode, usamodzielniające się osoby
- Pary, jeszcze nie zdecydowane na większe formalności
- Ludzie zmieniający miejsce pracy i tymczasowo oddelegowani
- Osoby z rozpadających się związków

Rola najmu w skali makro

- Ułatwienie migracji i naturalnego ruchu ludności
- Zapobieganie nadmiernemu zadłużaniu się gospodarstw domowych
- Stabilizacja cen nieruchomości mieszkalnych (przewidywalność dla deweloperów i kupców)
- Dobra inwestycja dla dużych funduszy (najczęściej emerytalnych)

Polski rynek najmu – statystyka

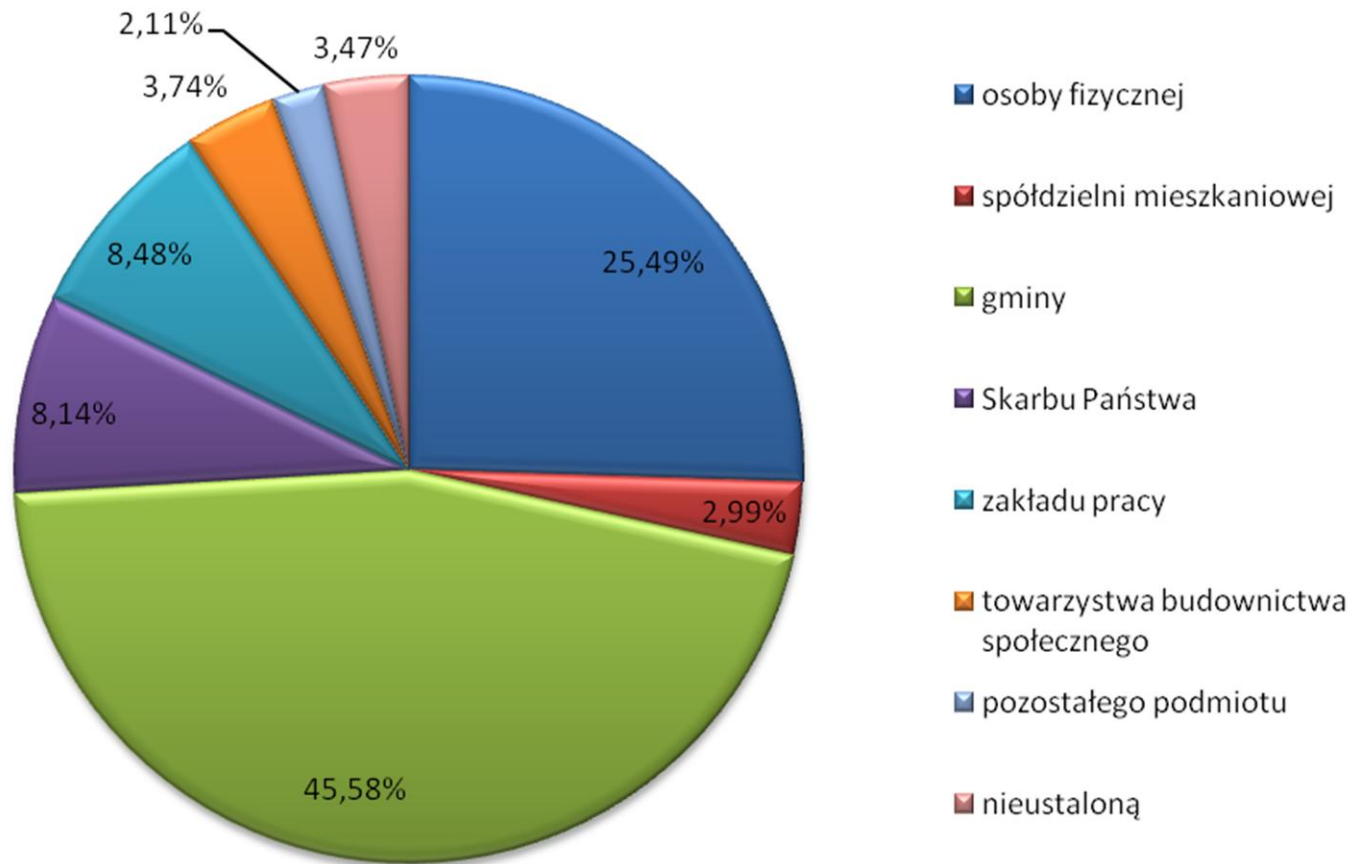
Tytuł prawny do zajmowanego mieszkania



Dane na podstawie GUS 2014, Warunki mieszkaniowe... str. 28

Polski rynek najmu – statystyka

Najem mieszkania stanowiącego własność:



Dane na podstawie GUS 2014, Warunki mieszkaniowe... str. 28

Polski rynek najmu – charakterystyka

- Najem (stosunkowo) krótki
- Najemcy 20-35 lat
- Małe mieszkania, najem na pokoje, bardzo mało domów i mieszkań “premium”
- Niewiele profesjonalistów obsługujących
- Niezauważany przez statystyki i polityków
- Bardzo szybki przyrost i zmiany charakteru najmu

Największe problemy

- Brak wiedzy -> duże ryzyko strat
- Meble
- Oczekiwania i przekonania co do najmu
 - Właściciele: zysk 5% rocznie?
 - Najemcy: obowiązki dot. przedmiotu najmu
- Coraz bardziej skomplikowane prawo
 - Umowa najmu okazjonalnego
 - Obostrzenia po “czyścicielach kamienic”
- Brak oferty poza największymi ośrodkami

<https://www.youtube.com/watch?v=Tts9NHL8D8I>

MODELE DZIAŁALNOŚCI NA RYNKU NAJMU

Occasional owners

- Podstawa rynku detalicznego
- Mieszkania pojawiające się w wyniku naturalnego ruchu ludności
- Najem jest przejściowym sposobem wykorzystywania mieszkania
- Mieszkania nieprzygotowane do najmu
- Nie zastawieni na zysk, ale i mało profesjonalni

Prywatni inwestorzy

- Mieszkania kupowane i robione “pod wynajem”
- Poszukują najemców długoterminowych
- Dość dobry standard mieszkań i obsługi
- Korzystają z usług – nadal najem prywatny
- Inwestują: specjaliści, niższa kadra menedżerska, drobni przedsiębiorcy
- Dobrze kalkulują opłacalność

Zaawansowane formy inwestycji

- Spółki celowe
- Crowdfunding
- Fundusze inwestycyjne nieruchomości
- Fundusze średniego szczebla
- Fundusze emerytalne

- Apartamenty wakacyjne

Usługi dla wynajmujących

- Działalność agencji pośrednictwa w obrocie nieruchomościami
- Doradztwo i obsługa księgowo-podatkowa
- Doradztwo i obsługa prawna
- Remonty i naprawy
- Sprzątanie
- Home staging
- Fotografia wnętrz
- Ubezpieczenia

Podnajem mieszkań

- Większe mieszkania wynajmowane w całości od właścicieli podnajmowane np. na pokoje
- Wymaga zarejestrowanej działalności gospodarczej
- Nie wymaga dużego kapitału na start (~1000zł)
- Dużo pracy przy obsłudze i przygotowaniu mieszkań
- Bardzo zyskuje na popularności

Zarządzanie najmem (długoterminowym)

- Usługa dla właścicieli
- Zakres w zależności od umowy – od szukania najemców po pełnomocnictwa notarialne do podpisywania umów
- Monitorowanie płatności czynszu i opłat
- 11-15% czynszu najmu miesięcznie, przy pustostanach w zależności od umowy
- Remonty, odświeżanie, monitorowanie stanu technicznego

Zarządzanie najmem krótkoterminowym

- Jak operatorzy hoteli 😊
- Różne modele umów: podział zysków, stała opłata dla właściciela
- Uwaga: VAT 23 %, płatny ostatnio również przez właściciela
- Źle postrzegany przez wspólnoty – niejasne prawo budowlane

Opłacalność

- NBP za 2015 rok szacował opłacalność inwestycji mieszkaniowej na ok. 4% rocznie z gwiazdką
- Nie ma szacunków dot. kosztów obsługi i utrzymania standardu mieszkania
- Bardzo istotny jest sposób wykorzystania nieruchomości (hotelowe – pokoje – zwykły najem)

Trendy demograficzne

- Migracje do ośrodków miejskich
- Coraz więcej gospodarstw domowych, ale coraz mniej licznych
- Niechęć do “gniazdowania”
- Zdolność kredytowa i coraz większy wkład własny...

Trendy polityczne

- Mieszkanie+
- Mieszkania socjalne, komunalne i TBSy
- Fundusz Mieszkań na Wynajem

- Dodatki mieszkaniowe?

Trendy inwestycyjne

- Wynajem komercyjny mieszkań w Polsce równie opłacalny jak pow. biurowych i handlowych
- Brak działających inwestycji tego typu
- Brak oferowanych budynków dla dużych inwestorów
- Brak polskich funduszy emerytalnych
- Słabość funduszy i giełdy

Wolność finansowa przy inwestowaniu w mieszkania

- Wolność od zobowiązań finansowych – TAK
- Wolność do robienia tego, co się lubi – TAK
- Wolność od ryzyka – NIE
- Wolność od wszelkich obowiązków – NIE

Wspieramy prace naukowe związane z rynkiem najmu: merytorycznie i poprzez wykorzystanie bazy adresowej członków i sympatyków, dostęp do firm i praktyków najmu.

Zapytaj!

**ZAPRASZAM NA
MIESZKANICZNIK.ORG.PL**