

Wynajem bez mebli?

Hanna Milewska-Wilk, Stowarzyszenie Mieszkanicznik

Dla jednych to wygoda, dla innych problem, ale w Polsce mieszkania na wynajem są umeblowane. Kiedy to rzeczywiście jest potrzebne, i dlaczego to może być problem dla nowych, dużych inwestorów?

Naturalna kolej rzeczy

Jeśli weźmiemy pod uwagę najem mieszkań jedynie od lat '90 ubiegłego wieku, czyli zasób z wolnego rynku, to przeważnie były i są to mieszkania umeblowane i wyposażone. Najpierw wynajmowane były mieszkania okresowo nie wykorzystywane przez właścicieli, i miały wtedy praktycznie całe wyposażenie kuchni, łazienki, pokoiów, czasem nawet talerze. Około roku 2000 zaczęło się to zmieniać, poszukujący mieszkań widzieli na zdjęciach w ogłoszeniach „meble po babci” i poszukiwali lepszego standardu.

Od około dwóch lat widoczny jest trend inwestowania w mieszkania, kupowane często z rynku pierwotnego, co oznacza, że w ogóle są remontowane i wykańczane już z myślą o wynajmowaniu. Nie koniecznie oznacza to najtańsze materiały i standard, ale raczej trwałość i rozmaite „sprytne” zabezpieczenia: przed zalewaniem szafek w kuchni i łazience, obijaniem ścian klamkami i uchwytami, unikanie trudnych do sprzątania zakamarków. Obecnie oznacza to również zaprojektowanie całego mieszkania, wraz z meblami.

Kto potrzebuje mebli

Pośrednicy zajmujący się najmem ze swojego doświadczenia wnioskują, że nieumeblowane lokale wynajmuje się dłużej i trudniej – jest mniej klientów poszukujących „pustych” mieszkań i posiadających swoje meble. Studenci, dawniej największa grupa najemców, i młodzi mobilni ludzie, raczej nie mają swoich łóżek, biurka i krzeseł, a jedynie komputer i kilka podstawowych przedmiotów codziennego użytku. Ze względu na mobilność nie nastawiają się na przenoszenie i transportowanie swoich zasobów czymś większym niż samochód osobowy.

Młodzi, dopiero usamodzielniający się ludzie nie mają zasobów, żeby kupować droższe przedmioty, bo bardzo często ich całe oszczędności pochłania kaucja i opłacenie pierwszego czynszu najmu mieszkania lub pokoju. Taki segment najemców wskazywały badania prof. Michała Rubaszka (SGH) z 2016 roku, gospodarstwa funkcjonujące z miesiąca na miesiąc stanowią 30-40% najemców.

Kiedy meble są problemem

Problem z meblami pojawia się w momencie, kiedy najemcy nie są z tego najmłodszego i budżetowego segmentu, ale nieco zasobniejsi, czasem w związkach i po prostu z własnymi meblami. Jeśli zamiast rozkładanego łóżka ktoś życzy sobie zwykłe, płaskie i dodatkowy regał na kolekcję płyt, to właściciel ma dwie opcje: zabrać swoje i zaproponować najemcy puste miejsce, albo kupić na własny koszt inne meble, ryzykując, że kolejnej osobie nie będą znów pasować. I co robić z dobrym, ale niepotrzebnym przez najbliższy rok wyposażeniem?

Mebli nie potrzebują zasobni najemcy, rodziny z dziećmi, gdzie meble powinny być dostosowane do wieku i potrzeb najmłodszych, osoby o szczególnych potrzebach zdrowotnych. To na razie jest niewielka część rynku, ale powoli rosnąca, bo mobilność jest cenna, ale i własny fotel, stół i biurko są najwygodniejsze i najładniejsze.

Wypożyczanie, leasing i inne rozwiązania

Te dwie tendencje rynkowe stoją w sprzeczności: oferta mieszkania na wynajem powinna wyróżniać się obecnie jakością wyposażenia i od strony wizualnej, a z drugiej strony osoby najbardziej ceniące sobie tę jakość i meble poszukują pustego lokalu. Inwestorzy instytucjonalni, którzy przynoszą swoje wzorce z Europy Zachodniej i USA, traktują wyposażenie w meble jako dodatkową usługę, odpłatną opcję personalizacji oferty.

Lista mebli	Cena za sztukę	Kawalerka	Dwa pokoje	Trzy pokoje
Stół/ biurko	300	300	600	900
Krzesło	120	240	360	480
Komoda	300	300	600	900
Szafa	500	500	1000	1500
Łóżko/ Kanapa	800	800	1600	2400
Mały stolik	50	50	100	150
Lampa	50	50	100	150
Suma		2240	4360	6480

Tabela 1: Zestawienie kosztów wyposażenia mieszkania w najtańsze meble, w zależności od ilości pokoi. Opracowanie: Stowarzyszenie Mieszkanicznik

Rynek usług dla firm zajmujących się najmem i jego obsługą bardzo intensywnie się rozwija i proponuje pewne rozwiązania dotyczące mebli. Można wynajmować wyposażenie wyłącznie do sesji zdjęciowych lub na czas akcji „dom otwarty”, czasem jest to w pakiecie usług *home staging*.

Niektórzy właściciele korzystali z możliwości zwrotu mebli do sklepu, jeśli odpowiednio szybko znaleźli najemców z własnym wyposażeniem, ale to raczej przypadek, niż możliwe rozwiązanie systemowe. Pojawiają się oferty leasingu mebli dla firm wynajmujących, co pozwala utrzymać odpowiedni standard i dopasować meble do potrzeb najemców.

Powoli, w ramach koncepcji ekonomii cyrkularnej, wyłaniają się akcje i inicjatywy skierowane do osób fizycznych, czyli najemców i indywidualnych wynajmujących, które ułatwiają elastyczną wymianę mebli i ich dopasowanie do aktualnych potrzeb. Na razie zainteresowani są głównie uczestnicy rynku najmu, ale krąg zainteresowanych może się zwiększyć.

Podsumowanie

Mimo że meble są sporym kosztem dla wynajmujących, a często i problemem logistycznym (transport, wymiana, przechowywanie), to nie pojawia się na razie tendencja do wynajmowania pustych mieszkań. Na razie potrzeby najemców i sposób traktowania najmu – jako tymczasowego sposobu zaspokajania potrzeb – nie sprzyjają tak znaczącej zmianie oferty. Powoli najemcy zwiększają ilość swoich przedmiotów, a pary kupują wspólny stół, ale znaczące zmiany to przede wszystkim zmiany naszych przyzwyczajeń i nawyków, a to trudny proces.