**Odżywa rynek najmów**

**Rynek wynajmu mieszkań nie będzie już taki sam. Kolejne uczelnie donoszą o zajęciach prowadzonych w systemie hybrydowym, a to przecież studenci zasilają grupę najemców mieszkań. Jakie są możliwe następstwa obecnej sytuacji?**

Pandemia spowodowała duży odpływ najemców. Szczególnie dotyczyło to grupy osób mogących pracować zdalnie (powrót do rodzinnych stron) oraz cudzoziemców – wyjazdy do rodzin przed zamknięciem granic. Dodatkowo najmy krótkoterminowe praktycznie zamarły na okres II kwartału roku, co spowodowało przesunięcie części mieszkań do najmu długoterminowego. – Obecnie, w I połowie sierpnia 2020 widzimy powolny powrót do najmów. Okres lipca zaliczyć można do obiecujących, co może wskazywać, że koniec III kwartału może pokazać powrót do pozytywnego trendu. Najemcy uzyskali dużo argumentów za obniżeniem stawek czynszowych i możliwością szybkiej zmiany mieszkania, mówi dr Maciej Klukowski z home Management by Metrohouse.

Ekspert Metrohouse w perspektywie najbliższych kwartałów wskazuje trzy trendy, które będą miały istotne znaczenie dla kształtowania się sytuacji na rynku.

**Wzrost konkurencji**

Liczba przygotowanych mieszkań do najmu vs. najemcy spowodowała, że duża liczba lokali o podobnym standardzie walczy o nielicznych najemców. Do czasu powrotu pełnego pracowników do biur ta tendencja może się utrzymać. Duże znaczenie ma przywrócenie do względnej normalności ruchu turystycznego, ponieważ mieszkania z najmu krótkoterminowego zostały przetransferowane albo do najmu średnioterminowego (kilka tygodni-miesięcy) lub długoterminowego stanowiąc poważną konkurencję dla właścicieli mieszkań wynajmowanych na dłuższy czas.

Spadki stawek czynszowych

W obliczu większej konkurencji i obniżki bankowych stóp procentowych, rentowność najmu uległa obniżeniu – co w konsekwencji powoduje niższe przychody z najmu. Trend ten należy uznać za logiczne następstwo panującej sytuacji, jednak w przypadku pełnego otwarcia gospodarki można spodziewać się powrotu trendu wzrostu cen najmu. Na razie jednak na lokalnych rynkach najpopularniejszy segment mieszkań na wynajem dotkliwie odczuwa skutki zmniejszonego popytu. Oceniamy, że średnie spadki wynoszą od kilku do ok. 20 proc. cen, które obserwowaliśmy w analogicznym okresie zeszłego roku.

**Poprawa standardu lokali**

Okres izolacji pozwolił części właścicieli na dokonanie prac remontowych w lokalach. Dodatkowo w dalszym ciągu na rynek trafiają nowe mieszkania z ukończonych projektów deweloperskich oraz wynajmu krótkoterminowego, który charakteryzuje się lepszym przygotowaniem do wynajmu. Prowadzi to do sytuacji, że średni standard lokali poprawia się. Już teraz przeważają mieszkania z zapewnioną pralką, zmywarką czy podstawowym wyposażeniem w AGD. Powoduje to, że lokale w gorszym standardzie oczekują obecnie dłużej na najemcę lub muszą walczyć ceną celem przyciągnięcia zainteresowanych.

W ocenie Macieja Klukowskiego z Home Management by Metrohouse rynek najmu dosyć łagodnie przechodzi pierwszą falę COVID-19. – Obecna sytuacja miała duży wpływ na funkcjonujące umowy najmu, ale wydaje się on krótkoterminowy. Na pewno należy przygotować się na spowolnienie gospodarcze, co może przynieść dalsze zmiany na rynku najmu lokali. Niemniej jednak wyniki wynajmu są dalej w długiej perspektywie dużo lepsze niż inwestycje w alternatywne lokaty (giełda, fundusze, lokaty bankowe), a głównie spowodowane jest to utrzymaniem wartości nieruchomości, mówi Maciej Klukowski.