**Oczekiwania najemców i ceny mieszkań na wynajem**

**Portal Szybko.pl już po raz siódmy prowadzi akcją edukacyjną. „Wynajmuj bezpiecznie” Przedsięwzięcie ma na celu popularyzację wiedzy na temat bezpiecznego wynajmu nieruchomości. W tym roku ankieta przeprowadzana w ramach akcji skupiła się na temacie oczekiwań najemców wobec mieszkania i relacjach właściciel – najemca. Za pośrednictwem serwisów należących do Szybko.pl i Metrohouse wypełnionych zostało 245 ankiet internetowych.**

**Podpisywanie umowy wynajmu staje się normą**

Z roku na rok znacząco rośnie liczba osób deklarujących, iż podpisują umowę najmu mieszkania. W 2009 roku było to 56% ankietowanych, w 2011 już 70%, w 2014 77%, a obecnie blisko 85% osób wypełniających ankietę potwierdziło, że podpisuje umowę najmu. Jest to bardzo korzystna tendencja, zarówno z punktu widzenia najemców, właścicieli i oczywiście państwa, które może uzyskać więcej przychodów z tytułu podatków.

**Standard wynajmowanych mieszkań i oczekiwania najemców**

Na przestrzeni ostatnich lat widoczna jest zmiana w oczekiwaniach i preferencjach najemców. W 2009 roku dla 80% najemców kluczowym czynnikiem wyboru mieszkania była cena. Tylko 1/3 wskazała, iż kieruje się przede wszystkim lokalizacją nieruchomości. W badaniu z 2014 roku cena nadal pozostała kluczowa, ale za niemal tak samo ważny czynnik ankietujący uznali lokalizację. Zdecydowanie zwiększyły się również oczekiwania, co do standardu wynajmowanych mieszkań. W 2009 roku tylko 14% ankietowanych wskazywało, że jest to kluczowy czynnik przy wyborze mieszkania, a w 2014 było to już 32%.

Wzrost oczekiwań oznacza, że mieszkanie musi być zarówno w dobrym stanie technicznym jak i umeblowane i wyposażone. Z tegorocznej ankiety wynika, że 70% potencjalnych najemców oczekuje mieszkania w pełni umeblowanego, kolejne 28% przynajmniej częściowo umeblowanego, a tylko 2% zdecydowałoby się na wynajem „gołych ścian”. Wśród najbardziej pożądanych sprzętów znajdują się: łóżko (78,4% wskazań), szafa na ubrania (77%) i stół z krzesłami (56%). Niemal wszyscy najemcy – 89,4% chcą, aby mieszkanie było wyposażone w sprzęt AGD. Wymóg zdecydowanej większości to pralka (78%) i lodówka (80%). Mile widziana byłaby również mikrofalówka i zmywarka. Już teraz trudno jest znaleźć najemcę dla nieumeblowanego i niedoposażonego mieszkania. Sytuacja rynkowa jest taka, że najemca ma wybór wśród kilku a czasami nawet kilkunastu ofert. Z punktu widzenia właściciela korzystniej jest zakupić podstawowe meble, które można nabyć już za kilkaset złotych, niż czekać kilka miesięcy na najemcę, który będzie miał własne meble, pralkę czy lodówkę

Można prognozować, że w najbliższych latach oczekiwania najemców będą nadal rosły i to co aktualnie jest „mile widziane” stanie się w przyszłości wymogiem.

**Kaucja – standardowy element umowy**

Coraz lepiej wyposażone mieszkania i ich wyższy standard wiążą się z koniecznością uzyskania przez właściciela nieruchomości zabezpieczenia swoich interesów. Najbardziej popularną formą zabezpieczenia jest kaucja. 86,3% ankietowanych deklaruje, że przy podpisaniu umowy wpłaciło kaucję. Najpopularniejszym rozwiązaniem jest kaucja w wysokości miesięcznego czynszu – występuje w około 76% przypadków, nieco ponad 15% płaci zabezpieczenie w wysokości 50% miesięcznej opłaty, nieco ponad 7% właścicieli pobiera kaucję w wysokości 2 miesięcznych czynszów.

**Pozaczynszowe koszty wynajmu – relacje właściciel – najemca**

Oczywistym jest, iż w trakcie trwania umowy najmu pojawiają się sytuacje, w których należy ponieść dodatkowe koszty związane z utrzymaniem mieszkania. Najczęściej są to koszty wynikające z defektów elementów stałego wyposażenia mieszkania (okna, drzwi, ściany), uszkodzonego sprzętu RTV i AGD czy też mebli. Z informacji od wynajmujących wynika, że większość – 72% - posiada w umowach klauzulę, która reguluje kto ponosi koszty napraw. W tym przypadku nie ma dominującego rozwiązania, strony umowy ustalają to między sobą i z ankiety wynika, że równie często koszty te ponosi właściciel jak i najemca. Pozytywna dla najemców jest wiadomość, że w zdecydowanej większości przypadków właściciele mieszkań wywiązują się ze swoich obowiązków i pokrywają całość lub część kosztów przeprowadzonych napraw (zgodnie z zapisami umowy).

**Rynkowe stawki najmu**

Aktualne średnie stawki czynszów za wynajem mieszkań w dużych miastach są nieco wyższe niż przed rokiem. Stawki średnie dają pogląd na poziom cen w danym mieście czy dzielnicy, jednak, jak widać w poniższej tabeli, zakres cen jest ogromnie zróżnicowany. Dlatego aby konkretnie oszacować koszty wynajmu warto wykorzystać wiedzę specjalistów – w tym wypadku pośredników lub też narzędzia takie jak automatyczny system wycen na stronie **ceny.szybko.pl**

**Komentarz Metrohouse**

Rynek najmu mieszkań z roku na rok coraz bardziej się cywilizuje. Choć przeprowadzony sondaż obejmuje bardzo małą część rynku to widoczny jest trend, że do umów najmu podchodzimy w sposób coraz bardziej profesjonalny. Niemal zawsze strony podpisują umowy najmu, a szara strefa wynajmu zmniejsza się dzięki większej świadomości właścicieli mieszkań, jak i najemców co do konsekwencji braku umowy.

W następstwie wzrostu zainteresowania lokowaniem oszczędności na rynku nieruchomości pojawia się coraz więcej ofert z przeznaczeniem na wynajem. Taka sytuacja wymusza stałe podnoszenie standardu mieszkań. Coraz bardziej wymagający są sami najemcy, którzy najczęściej poszukują w pełni umeblowanych mieszkań i podczas gdy jeszcze kilka lat temu to cena była najbardziej istotnym elementem warunkującym zainteresowanie ofertą, dziś większą wagę przywiązuje się do jego stanu technicznego i wyposażenia. To, co kiedyś było jeszcze dodatkiem podnoszącym atrakcyjność oferty, dziś staje się nieodłącznym jej elementem (np. miejsce garażowe w nowym budownictwie).

Choć średnie ceny wynajmu mieszkań nieznacznie wzrosły w porównaniu do ubiegłego roku, lokalna oferta jest bardzo zróżnicowana, co pozwala na znalezienie mieszkania w cenie znacznie niższej niż średnie stawki. Przykładowo w Warszawie zdarzają się oferty wynajmu kawalerek w cenie ok. 1000 zł, ale równie często za wynajem dobrze zlokalizowanego jednopokojowego mieszkania trzeba zapłacić nawet ponad 2500 zł. Wybór jest więc bardzo duży, co powinno cieszyć zwłaszcza studentów poszukujących lokum na nowy rok akademicki.