

Najem instytucjonalny kwitnącym sektorem rynku mieszkaniowego w Polsce

Sektor rośnie w siłę. Do 2026 roku nawet 6x więcej mieszkań. W ramach polskiego rynku mieszkaniowego sukcesywnie rozwija się najem instytucjonalny. Aktualnie w ofercie PRS (Private Rented Sector) funkcjonuje ok. 10 tys. mieszkań. Jak wskazuje w swoim raporcie PwC, w ciągu trzech lat liczba ta może przekroczyć nawet 55 tys. Podstawową przyczyną wzrostu jest powiększająca się luka mieszkaniowa w dużych aglomeracjach szacowana obecnie nawet na 2 mln lokali. Do tego dochodzi malejąca podaż mieszkań będąca wynikiem kryzysu na rynku hipotecznym, a ponadto zmiana podejścia do własności. Czynnikiem rozwoju jest także wciąż atrakcyjna dla inwestorów cena m² na polskim rynku pierwotnym oraz wyższa stopa zwrotu z najmu w porównaniu do miast bardziej rozwiniętych krajów Unii Europejskiej. W efekcie główni inwestorzy wywodzą się ze Skandynawii oraz Niemiec. Perspektywy dla firm operujących na rynku najmu instytucjonalnego wydają się więc bardzo optymistyczne.

– Poza czynnikami makroekonomicznymi o powodzeniu przedsięwzięć realizowanych w ramach PRS zdecyduje też fakt, czy inwestorzy będą w stanie zaoferować najemcom wysokiej jakości usługi związane z zarządzaniem i obsługą nieruchomości. Dużą rolę odegrają w tym aspekcie dostawcy posiadający know how związany z wypróbowaną i fachową obsługą techniczną, wyspecjalizowaną w prewencji, szybkiej reakcji na usterki, czy w prowadzeniu procesu gwarancyjnego – zauważa Agnieszka Gierulska, Kierownik Projektów TechFM ze SPIE Building Solutions.

1/5 budynków poza aglomeracjami także wymaga serwisowania

Wg analiz rynkowych zasoby mieszkań w formule PRS znajdują się przede wszystkim w Warszawie, Wrocławiu, Trójmieście oraz Katowicach. Niemniej blisko 20 proc. takiej powierzchni funkcjonuje poza największymi aglomeracjami. Dla operujących tam inwestorów oznacza to konieczność poszukiwania partnerów zajmujących się obsługą nieruchomości dodatkowo w tych lokalizacjach. W efekcie wzrasta rola firm, które dysponują kompetencjami, ale oprócz tego mają strukturę wielooddziałową.

– Korzyści, jakie daje współpraca z firmą oferującą profesjonalny i szeroki zakres usług serwisowych, bez względu na usytuowanie posiadanej nieruchomości, dostrzegli już najwięksi gracze na rynku PRS. Takie podejście posiada dużo zalet. Pozwala nie tylko na zwiększenie rentowności inwestycji i osiągnięcie korzyści skali. Eliminuje również kilka innych, często bardziej „prozaicznych” problemów. Mam tu na myśli, chociażby brak konieczności każdorazowego edukowania nowego dostawcy w kwestii zastosowanych technologii, obowiązujących procedur operacyjnych, czy standardów obsługi – kontynuuje Agnieszka Gierulska ze SPIE.

Warto nadzorować urządzenia, ale i proces gwarancyjny

Realizacja obsługi serwisowej w formie outsourcingu to sprawdzone i opłacalne rozwiązanie ze względów ekonomicznych, jak i organizacyjnych. Ważne jest, aby funkcję tą realizował wykonawca kompetentny w zakresie zadań administracyjnych, jak i kwestii technicznych. Można do nich zaliczyć przykładowo nadzór i kontrolę nad węzłami ciepła, agregatami wody lodowej, stacjami niskiego napięcia, czy systemami pożarowymi.

– W przypadku nieruchomości kluczowym zagadnieniem jest ponadto monitoring zużycia mediów oraz kontrola wentylacji i klimatyzacji, których efektywne wykorzystanie ogranicza koszty finansowe i środowiskowe. W tym miejscu warto wspomnieć, że istnieją już rozwiązania umożliwiające sterowanie takimi urządzeniami przy pomocy inteligentnych systemów. Dla nowego obiektu niezmiennie istotne jest też posiadanie wykwalifikowanego personelu, który będzie upoważniony do nadzorowania procesu gwarancyjnego. Umożliwi to koordynację techniczną oraz szybsze usuwanie ewentualnych awarii i usterek – mówi Agnieszka Gierulska ze SPIE.

Serwisant ma być ... mało widoczny

Przy konserwacji budynków funkcjonujących w ramach najmu instytucjonalnego ważne są nie tylko kompetencje techniczne i szybkość reakcji. Trzeba zdawać sobie sprawę, że działania w tym obszarze determinują jeszcze wysoki standard nieruchomości oraz komfort jej użytkowników. To priorytetowa, lecz często też drażliwa materia. Jak wskazuje Przewodnik po PRS autorstwa ThinkCo i Deco Room tym, co głównie irytuje najemców lokali w podejściu ich właścicieli, jest zatajanie informacji o usterekach i niedogodnościach.

– Obsługa awarii oraz prace serwisowe w przypadku nieruchomości PRS różnią się od analogicznych czynności wykonywanych np. w biurach czy magazynach logistycznych. Przede wszystkim zgłoszeń jest o wiele więcej. Bardzo często wizyty i ewentualne naprawy są realizowane w obecność klientów, także w dni wolne od pracy. Niezmiernie ważne jest wówczas jednakowo profesjonalne usunięcie usterki, czy estetyczne wykonanie prac, ale również wykazanie się empatią i poszanowaniem prywatności – podkreśla Agnieszka Gierulska, Kierownik Projektów TechFM ze SPIE.