**Dlaczego inwestycje typu build-to-rent nabierają tempa w Europie Środkowo-Wschodniej**

*Nowa generacja najemców w miastach Europy Środkowej i Wschodniej napędza popyt na nowe, profesjonalnie zarządzane mieszkania na wynajem i mieszkania studenckie.*

**WARSZAWA, 24 lutego 2020 r.** – Młodzi ludzie od lat przybywają do największych miast Europy Środkowej i Wschodniej na studia lub w poszukiwaniu pracy. Teraz jednak start w nowym miejscu jest łatwiejszy, bo szybko rośnie oferta nowoczesnych mieszkań na wynajem. W dużych miastach w całym regionie zaczęły pojawiać się nowe, specjalnie zaprojektowane i profesjonalnie zarządzane projekty mieszkaniowe, oferujące pokoje o wysokim standardzie i liczne udogodnienia, a skala inwestycji w tzw. obszarze Living, zgodnie z najnowszymi danymi JLL, w ostatnim roku podwoiła się.

Lokalne rynki są wprawdzie wciąż niedojrzałe, ale niezwykle atrakcyjne dla podmiotów, które koncentrują się na inwestowaniu w najem instytucjonalny. Wejście na te nowe dla inwestorów rynki jest odważnym krokiem, ale niedogodności kompensuje wyższa stopa kapitalizacji. W krajach Europy Zachodniej nie da się uzyskać powyżej 5% zwrotu z inwestycji, jaki wciąż jeszcze pozwala osiągnąć inwestowanie w Polsce.

„Inwestorzy widzą potencjał, jaki mogą zaoferować profesjonalnie zarządzane mieszkania do wynajęcia i zakwaterowanie dla studentów w całym regionie”, mówi **Maximilian Mendel, Dyrektor Działu Inwestycji Mieszkaniowych w JLL Polska**. „Zarówno w przypadku Polski, jak i Czech, ważnym atutem jest wysokie w grupie wykształconych młodych profesjonalistów zainteresowanie życiem w największych aglomeracjach. To otwiera drogę do rozwoju zarówno sektora mieszkań studenckich, jak i instytucjonalnego rynku najmu – które wciąż jeszcze znajdują się w powijakach”.

Mendel twierdzi, że główne miasta regionu CEE oferują nie tylko stabilny dochód z wynajmu, ale także potencjał wzrostu poziomu czynszów. Przy tym, nic nie zapowiada, aby w najbliższym czasie miała zmienić się lokalna polityka w kierunku większej regulacji rynku najmu, jak ma to miejsce w innych krajach Europy. Inwestorzy to dostrzegają.

**Lokalna specjalizacja, globalny kapitał**

Zaledwie kilka tygodni temu skandynawska firma nieruchomościowa Heimstaden ogłosiła, że za 1,3 mld EUR kupiła od Round Hill Capital i Blackstone największy prywatny portfel mieszkaniowy w Czechach – Residomo.

Na inwestycje w polskim sektorze mieszkaniowym zdecydowały się jak do tej pory przede wszystkim firmy z kapitałem niemieckim (Zeitgeist Asset Management, TAG Immobilien, Catella), izraelskim (Aurec Capital) i amerykańskim (Pimco).

Nie brakuje też w Polsce lokalnych inwestorów. Griffin Real Estate, za pośrednictwem swojej spółki zależnej Resi4Rent, największej prywatnej platformy mieszkaniowo-czynszowej w Polsce, realizuje obecnie sześć projektów (w Warszawie, Poznaniu, Gdańsku i Wrocławiu), w których do 2023 r. powstanie 7 500 mieszkań. Platformę wspiera globalny menedżer inwestycyjny Pimco. Zdaniem eksperta JLL ten model działania będzie coraz powszechniejszy w Polsce.

„Międzynarodowi inwestorzy muszą działać w modelu *build-to rent*, bo brakuje gotowych portfeli, takich jak wspomniane wcześniej czeskie Residomo, czy zasoby w Niemczech lub Holandii pozostające w rękach funduszy emerytalnych. Potrzebują jednak znajomości specyfiki lokalnego rynku, którą może zapewnić rodzimy partner. Jednocześnie lokalna platforma korzysta ze stabilnego zaplecza kapitałowego na drodze do osiągnięcia skali”, wyjaśnia **Maximilian Mendel**.

**Demografia motorem zmian**

Czynnikami, które napędzają rozwój w tym sektorze są przede wszystkim przeobrażenia demograficzne i społeczne. Fundamentalną zmianą, jaką obserwujemy w Europie Środkowej i Wschodniej jest odejście od tradycyjnego modelu własności mieszkania w kierunku najmu. Z jednej strony wymusza ją dążenie do większej mobilności i elastyczności, którą preferują najmłodsze pokolenia, a z drugiej coraz mniejsza dostępność zakupu.

Przez wiele lat w Polsce zakup mieszkania na własne cele mieszkaniowe był standardową praktyką. Na przykład w Warszawie mieszkania przeznaczone na wynajem stanowią zaledwie ok. 10% wszystkich zasobów mieszkaniowych. Jednak – szczególnie dla tych, którzy chcą przeprowadzić się z mniejszych miast do głównych miast regionu – dostępność zakupu stała się problemem.

„Wynika to nie tyle z rosnących cen mieszkań, a przede wszystkim z konieczności uiszczenia wkładu własnego kapitału w wysokości około 20% ceny zakupu jako warunku uzyskania kredytu hipotecznego”, komentuje **Maximilian Mendel, z zespołu mieszkaniowego JLL.** „Rośnie też grupa młodych profesjonalistów, którzy znacznie częściej niż ich rodzice czy starsi koledzy zmieniają miejsce zamieszkania ze względu na charakter wykonywanej pracy, co w naturalny sposób przesuwa ich zainteresowanie na rynek najmu.”

Inaczej niż jeszcze 15-20 lat temu, dzisiejsze młodsze pokolenia chcą również własnej, indywidualnej przestrzeni.

„Historycznie byliśmy przyzwyczajeni do tego, że w jednym domu czy mieszkaniu mieszka kilka pokoleń tej samej rodziny. Ale to się zmienia. Młodzi są nie tylko bardziej niezależni finansowo, ale również przejmują wzorce płynące z innych krajów i usamodzielniają się znacznie wcześniej niż kiedyś. To trend społeczny bardziej powszechny w Europie Zachodniej, ale zauważalny również coraz mocniej w miastach od Warszawy po Bukareszt”, dodaje **ekspert JLL.**

**Studenci chcą więcej**

Rozwój sektora prywatnych akademików w całym regionie podążaj w tym samym kierunku co instytucjonalny rynek najmu, a standardy ulegają poprawie dzięki temu, że deweloperzy oferują nowe, specjalnie zaprojektowane obiekty.

„Era wspólnych łazienek i małych współdzielonych pokoi dobiega końca. Studenci oczekują lepszej jakości i większej prywatności – a deweloperzy i inwestorzy odpowiadają na te potrzeby”, mówi **Maximilian Mendel, Dyrektor Działu Inwestycji Mieszkaniowych w JLL Polska**.

Przykładem może być Kraków, gdzie w czasie roku akademickiego studenci stanowią około 20% populacji. Obok istniejących już obiektów działających pod markami LivinnX, Unibase i Trio w niedługim czasie pojawi się kolejny duży projekt. Niemiecka firma International Campus ogłosiła rozpoczęcie realizacji projektu z 1 000 mieszkań dedykowanych studentom, które trafią na rynek pod marką Fizz. Projekt realizowany w ramach spółki joint venture z austriackim menedżerem inwestycyjnym Alkyon Partners, będzie drugą inwestycją International Campus w regionie Europy Środkowej i Wschodniej po debiucie w praskiej dzielnicy Holešovice.

„Rynek najmu w Europie Środkowej i Wschodniej nadal ma bardzo rozdrobnioną strukturę własności, a poziom instytucjonalizacji jest niski. Uczelniane akademiki z kolei zapewniają niewielką i słabej jakości bazę. Zarówno w przypadku prywatnych domów studenckich, jak i profesjonalnie zarządzanych mieszkań na wynajem to dopiero początki rozwoju tych segmentów. Ale jest na nie popyt – i rośnie w większości największych miast regionu. Oba sektory mają duży potencjał, rozwijają się doskonale i podążają trendami, które widzimy poza regionem”, podsumowuje **Maximilian Mendel, ekspert JLL.**

- koniec -

***O JLL***

JLL (NYSE: JLL) to wiodąca firma doradcza świadcząca kompleksowe usługi na rynku nieruchomości. Misją JLL jest zredefiniowanie sektora nieruchomości, stwarzanie najlepszych możliwości biznesowych i atrakcyjnych, komfortowych przestrzeni sprzyjających realizowaniu celów. W ten sposób firma przyczynia się do budowania lepszej przyszłości dla swoich klientów, pracowników oraz społeczności, w których działa. JLL jest spółką z listy Fortune 500 zatrudniającą ponad 93 000 osób i obsługującą klientów w ponad 80 krajach. JLL jest marką i zastrzeżonym znakiem towarowym firmy Jones Lang LaSalle Incorporated. Więcej informacji znajduje się na stronie www.jll.pl

Warsaw Spire │ Plac Europejski 1 │ 00-844 Warszawa

**Kontakt:** Ewa Tęczak

**Telefon:** +48 664 088 220

**Email:** [ewa.teczak@eu.jll.com](mailto:ewa.teczak@eu.jll.com)