

**Dziś „Nieruchomości”
Deweloperzy nie chcą
już wynajmować
mieszkań**

Wzrost sprzedaży biur deweloper-
perskich powoduje, że prawie
zniknęła z rynku oferta nowych
lokali na wynajem. **•B11**

Deweloperzy nie chcą już wynajmować swoich mieszkań

NOWE OSIEDLA | Wzrost sprzedaży w biurach deweloperskich powoduje, że prawie zniknęła z rynku oferta lokali na wynajem

DOROTA KACZYŃSKA

Uchwalenie nowych przepisów - chodzi o projekt o społecznych grupach mieszkaniowych - ułatwiających deweloperom przygotowanie oferty najmu, nie przyniesie większych zmian na rynku nieruchomości.

- Wiele osób, dysponując wkładem własnym, woli zaciągnąć kredyt na mieszkanie, którego spłata w ogólnym rozrachunku jest niższa, niż regularnie opłacać czynsz - tłumaczy Grzegorz Kawecki, wiceprezes firmy deweloperskiej SGI Baltis.



• Wynajmując mieszkanie w Lewandów Park, można je potem kupić

•LOKALE WYNAJMOWANE PRZEZ DEWELOPERÓW

■ APARTAMENTY WAKACYJNE:

- Casa Marina, Świnoujście, deweloper: Genfer Homes, apartament trzypokojowy w sezonie letnim: 460 zł za dobę
- Apartamenty pod Śnieżką, Karpacz, deweloper: Kristensen Group, apartament trzypokojowy w sezonie letnim: 300 zł za dobę

■ BUDOWNICTWO POPULARNE:

- Lewandów Park, Warszawa, deweloper: J.W. Construction, miesięczny koszt najmu dwupokojowego lokum: 1,5 tys. zł (przez 18 miesięcy, po tym okresie najemca albo wykupuje mieszkanie, albo rezygnuje z jego najmu).

źródło: deweloperzy

rzyści przyniesie im wynajem wprost. Inne firmy decydują się na taką opcję w oczekiwaniu na klienta gotowego kupić lokal - wyjaśnia Marcin Dumania, prezes firmy zajmującej się najmem apartamentów wakacyjnych Sun & Snow.

Na to rozwiązanie zdecydowała się m.in. spółka Genfer Homes w Casa Marina zbudowa-

nym w Świnoujściu i Kristensen Group w Apartamentach pod Śnieżką w Karpaczu.

Natomiast w segmencie mieszkań popularnych taka oferta trafia się sporadycznie. Między innymi J.W. Construction Holding proponuje umowy wynajmu mieszkań w warszawskim projekcie Lewandów Park, podczas gdy kilka lat temu moż-

na było wynajmować mieszkania także w innych projektach dewelopera.

- Nasza oferta była ściśle związana z późniejszym wykupem wynajmowanych mieszkań i do tej pory większość klientów, którzy zdecydowali się na to, ma już lokum na własność - zapewnia Tomasz Panabażys, wiceprezes J.W. Construction.

Inne firmy, np. Polnord, Dom Development czy Budimex Nieruchomości, nawet nie myślą dziś o wynajmie budowanych lokali.

Potrzebny inwestor

Budownictwo mieszkań na wynajem pozostaje więc głównie domeną towarzystw budownictwa społecznego (TBS), choć i w tym przypadku z roku na rok maleje liczba oddawanych mieszkań. Zlikwidowany został bowiem Krajowy Fundusz Mieszkaniowy, z którego finansowano budowę lokali.

- Nieliczne projekty TBS, obecnie realizowane, to efekt starych decyzji kredytowych, w wielu przypadkach jeszcze z 2009 r. Do tej pory TBS zbudowały ponad 70 tys. lokali, co tak naprawdę jest kroplą w morzu potrzeb - twierdzi Mirosław Kłobukowski, prezes Miejskiego TBS w Płocku.

Dlaczego deweloperzy nie budują lokali na wynajem? Z obawy przed problemami z nierzetelnymi i nieterminowy-

mi najemcami, jak mówi Paweł Grzegorzczak, przedstawiciel Przedsiębiorstwa A. Grzegorzczak. Ale nie tylko.

- Wynajmowanie mieszkań wymaga też dość rozbudowanej administracji dewelopera, co zwiększa jego koszty - dodaje Tomasz Bolewski, pełnomocnik spółki deweloperskiej Swoje Dom. Jego zdaniem pomysły z wynajmem nowych lokali ma sens tylko w przypadku dużych inwestycji, w centrum miasta, których nie udało się sprzedać. Tymczasem wyniki spółek deweloperskich się poprawiają.

- Potrzeba wprowadzania przez deweloperów oferty najmu jest tym bardziej bezzasadna, jeśli proponują mieszkania w dobrej lokalizacji, spełniające oczekiwania klientów - twierdzi Michał Okoń.

Natomiast zdaniem Marcina Antczaka, wiceprezesa firmy budowlanej Marek Antczak, komercyjne budownictwo czynszowe jest na pewno pomysłem, który z ulgą przyjmą Polacy o średnich dochodach - czyli za wysokich, by otrzymać mieszkanie komunalne, i za niskich, by starać się o kredyt. Jednak i tak, nawet po wprowadzeniu korzystnych przepisów, nadal będzie to marginalna działalność deweloperów. - Wprowadzenie działalności wynajmu wiązało by się ze sporymi nakładami finansowymi, związanymi z wolniejszą spłatą kredytów zacią-

gniętych na realizację konkretnych osiedli - mówi Marcin Antczak.

- Trudno też ocenić, jak do takich przedsięwzięć podeszłyby banki kredytujące projekty deweloperskie - dodaje Paweł Grzabka, szef firmy doradczej CEE Property Group. Jego zdaniem czynsze w takich inwestycjach musiałyby być wysokie ze względu na konieczność spłaty kredytu zaciągniętego przez dewelopera.

Wojciech Stisz, przedstawiciel spółki Barc Warszawa, twierdzi, że budownictwo pod wynajem ma szansę zaistnieć na rynku, ale w przypadku, kiedy właścicielami mieszkań i budynków będą inwestorzy instytucjonalni, jak np. fundusze inwestycyjne, banki, firmy ubezpieczeniowe, a nie deweloperzy. - Rolą dewelopera jest przygotowanie projektu, jego realizacja i sprzedaż - podkreśla Stisz. ■

•OPINIA DLA „RZ”

Marcin Piotrowski

Konfederacja Budownictwa i Nieruchomości

- W najgorszym okresie, czyli na przełomie lat 2008 i 2009, mając problemy ze sprzedażą, część firm deweloperskich zaczęła oferować gotowe mieszkania na wynajem. Było to podyktowane wymogiem chwili, która już minęła. Dziś są to raczej pojedyncze przypadki. ■