

---

# przewodnik po PRS



**think**  
**co**

real estate  
research lab

×

**DECO|ROOM**

---

# Przewodnik po PRS

Tomasz Bojć

Przemysław Chimczak-Bratkowski

Dominik Różewicz

**think**  
**co** | real estate  
research lab

×

**DECO|ROOM**

[www.thinkco.pl](http://www.thinkco.pl)

partnerzy strategiczni:

 **GEBERIT**

*Pure Freude  
an Wasser* 





**SAMSUNG**



**TUBADZIN**

---

# spis treści

wstęp 4

budowanie na wynajem 6



faza planowania 20



faza projektowa 42



faza realizacyjna 58



faza operacyjna 96



partnerzy strategiczni 110



## wstęp

Składamy na Państwa ręce kompendium wiedzy o projektowaniu budynków z mieszkaniami na wynajem. Podręcznik został opracowany przez firmę doradczą ThinkCo, która odpowiada za rozwój nowych sektorów rynku nieruchomości, dzięki współpracy z największymi deweloperami oraz pracownię Decoroom, najbardziej cenioną firmę projektującą i wykańczającą lokale mieszkalne w projektach Build to Rent (BTR). Publikacja powstała przy wsparciu merytorycznym i technicznym firm: Geberit, Grohe, IKEA, Porta, Samsung, Tarkett oraz Tubądzin.

Niniejszy przewodnik powstał ze względu na wyjątkową sytuację, w jakiej znajduje się obecnie polski rynek nieruchomości mieszkaniowych budowanych na wynajem. Tempo jego wzrostu przekroczyło oczekiwania nas wszystkich, a funkcjonującym w Polsce podmiotom niejednokrotnie brakuje wiedzy na temat zasad kierujących rynkiem Private Rented Sector (PRS).

Początki rozwoju sektora niosą za sobą wiele szans i wyzwań, przed którymi stają wszystkie grupy interesariuszy. Szansą jest niesamowita chłonność rynku najmu, przechodzącego dzisiaj przyspieszoną drogę tworzenia nowego zasobu, profesjonalizacji i wytyczania standardów. Po początkowej euforii zaczniemy jednak częściej dostrzegać ryzyka długoterminowe związane z profilowaniem grup najemców, poszukiwanym typem lokali czy oczekiwaniami odnośnie do standardu wyposażenia. Przy zwiększonej konkurencji, której pojawienia spodziewamy się po 2023 roku, znaczenia nabiorą wyróżniki

marki, takie jak charakter budynków, jakość obsługi, usługi dodatkowe czy standardy serwisowania.

Nasz przewodnik prowadzi krok po kroku po następnych etapach realizacji projektów PRS – od początkowej fazy planowania inwestycji w budynki z mieszkaniami na wynajem, poprzez kluczowe aspekty projektowe, realizację i wyposażenie wnętrza, aż po operacyjne zarządzanie inwestycją. Można go czytać po kolei lub wybiórczo, tak aby pozyskać kluczowe dla Państwa informacje. Wszystko to w celu tworzenia jeszcze mądrzejszych i lepiej działających budynków na wynajem.

**think  
co** | real estate  
research lab

×

**DECOROOM**



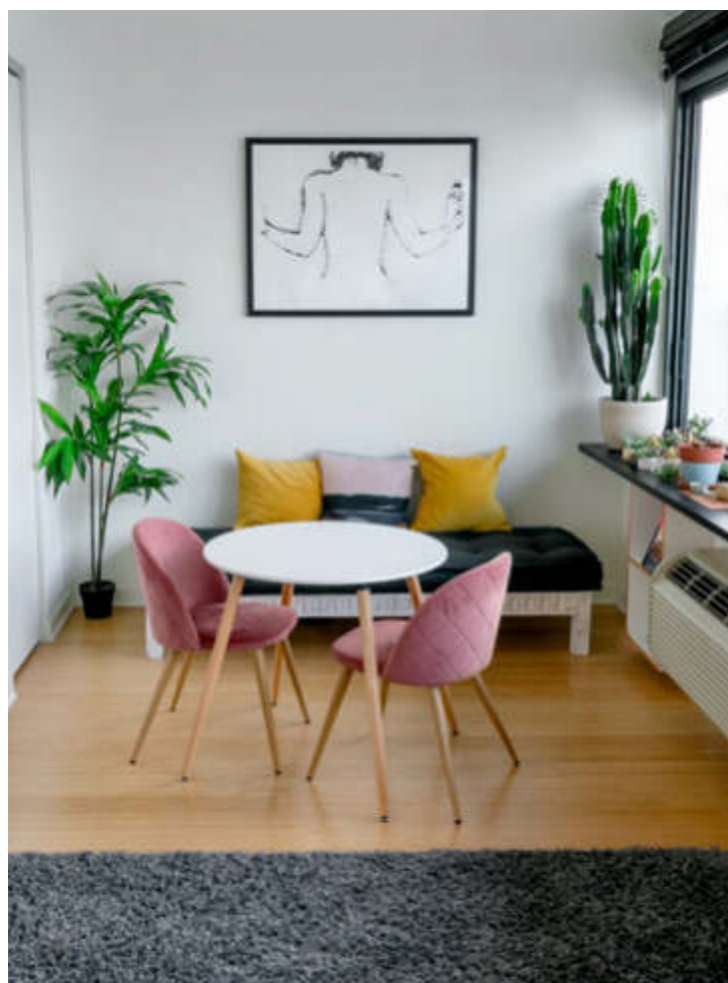
---

## **budowane na wynajem**

fot. Mika Baumeister, Unsplash

# charakterystyka built-to-rent

Najem instytucjonalny oraz powstające na jego potrzeby budynki na wynajem to dla polskiego rynku nieruchomości nowy model biznesowy. Umożliwia on generowanie regularnych dochodów poprzez wynajem lokali mieszkalnych. Podmioty inwestujące w nieruchomości zaczynają traktować budynki z mieszkaniami na wynajem jako strategię komplementarną do swoich podstawowych portfeli inwestycyjnych. Z uwagi na brak gotowych produktów na rynku częstą praktyką są transakcje typu forward funding lub forward purchase, realizowane na wczesnych etapach planowania inwestycji.



fot. Andrea Davis, Unsplash

## CECHY SZCZEGÓLNE

Budynki na wynajem od początku planowane są z myślą o potrzebach najemców. Choć oferują lokale mieszkalne, to sektor ten łączy doświadczenia deweloperów mieszkaniowych i komercyjnych, uzupełnione o elementy znane z rynku hotelowego. Najważniejsze elementy charakteryzujące obiekty najmu instytucjonalnego to:

- ➔ inwestycja obejmuje min. 50 samodzielnych jednostek mieszkalnych zaprojektowanych pod najem długoterminowy;
- ➔ budynek pozostaje własnością jednego podmiotu i jest w całości zarządzany przez profesjonalnego operatora;
- ➔ inwestor skupia się na długoterminowych doświadczeniach klienta, a nie na jednorazowej sprzedaży lokalu;
- ➔ występują w nim przestrzenie wspólne i udogodnienia dostępne dla ogółu mieszkańców;
- ➔ wykorzystanie nowych technologii zapewnia lepsze doświadczenia klienta oraz sprawniejsze zarządzanie najmem;
- ➔ najemcy mogą cieszyć się większą stabilnością z uwagi na zamieszkanie w budynku przeznaczonym w całości i długoterminowo na wynajem;
- ➔ wycena budynku opierana jest na długoterminowej ocenie potencjalnych zysków z czynszów najmu.

# różnica między budynkami na sprzedaż i wynajem

## MIESZKANIA NA SPRZEDAŻ

- nacisk na jak największą powierzchnię użytkową mieszkania (PUM)
- cena oparta bezpośrednio na metrażu
- niewielki udział przestrzeni komercyjnych
- niewielkie znaczenie przestrzeni wspólnych
- zakończenie robót w momencie osiągnięcia stanu deweloperskiego
- jednorazowy wysiłek marketingowy
- jednorazowy zysk dla inwestora

## MIESZKANIA NA WYNAJEM (PRS)

- nacisk na jak największą funkcjonalność i liczbę pomieszczeń
- cena nieoparta bezpośrednio na metrażu
- przestrzenie komercyjne tworzone pod kątem zwiększania atrakcyjności najmu
- konieczność wykończenia oraz wyposażenia mieszkań
- wykończenie i wystrój powierzane profesjonalnemu projektantowi
- długofalowe działania marketingowe, budowanie marki
- regularnie weryfikowana oferta (przy każdej zmianie najemcy i przedłużeniu umowy)
- konieczność reagowania na awarie i usterki
- stałe przychody z czynszu

## ZAKUP BUDYNKU (BUY TO LET)

- wykorzystanie budynku z lokalami planowanymi pod kątem sprzedaży
- zakup obiektu przed rozpoczęciem budowy lub na jej wczesnym etapie
- konieczne dostosowanie budynku do standardów mieszkań na wynajem
- alternatywnie zakup pakietu gotowych lokali

## BUDOWANE NA WYNAJEM (BUILD TO RENT)

- projekt budynku od początku odpowiadający na potrzeby najemców
- dostosowanie oferty do standardów rynku najmu
- odpowiednia skala budynku (min. 50 lokali)
- długofalowa optymalizacja kosztów
- wyspecjalizowany zespół zarządzający obiektem
- możliwa obecność przestrzeni wspólnych i usług dodatkowych

# antycykliczność

Cykle koniunkturalne są wyraźnie widoczne na rynku mieszkaniowym: w ciągu kilku lat ceny nieruchomości są w stanie zmienić się nawet o kilkadziesiąt procent. Jednocześnie ceny najmu pozostają znacznie stabilniejsze – można mówić wręcz o zjawisku antycykliczności. Doświadczenia bardziej rozwiniętych rynków pokazują bowiem, że w sytuacji obniżonej koniunktury gospodarczej ludzie chętniej wybierają najem. Wynika to z trudniejszego finansowania kupna nieruchomości i obniżenia aktywności deweloperów w trakcie kryzysu. Aktywność na rynku najmu nie podlega tak gwałtownym wahaniom i utrzymuje się na stabilnym poziomie do czasu wprowadzania gospodarki na lepsze tory.

## TESTOWANIE ROZWIĄZAŃ W HOSSIE

W Polsce najem instytucjonalny stawia pierwsze kroki, dlatego na razie jego potencjał jest wykorzystywany przez niewielką liczbę inwestorów. Testowanie funkcjonowania i sprzedaży tego typu obiektów może zaowocować doświadczeniem przydatnym w czasie obniżonej aktywności indywidualnych kupujących, kiedy najlepszą opcją dla dewelopera może stać się kierowanie oferty do funduszy inwestycyjnych i dużych operatorów PRS.

## WYJĄTKOWA SYTUACJA PANDEMICZNA

Sytuację obserwowaną w czasie pandemii COVID-19 – wzrost cen nieruchomości i obniżenie stawek najmu – należy postrzegać jako anomalie. Wynika ona

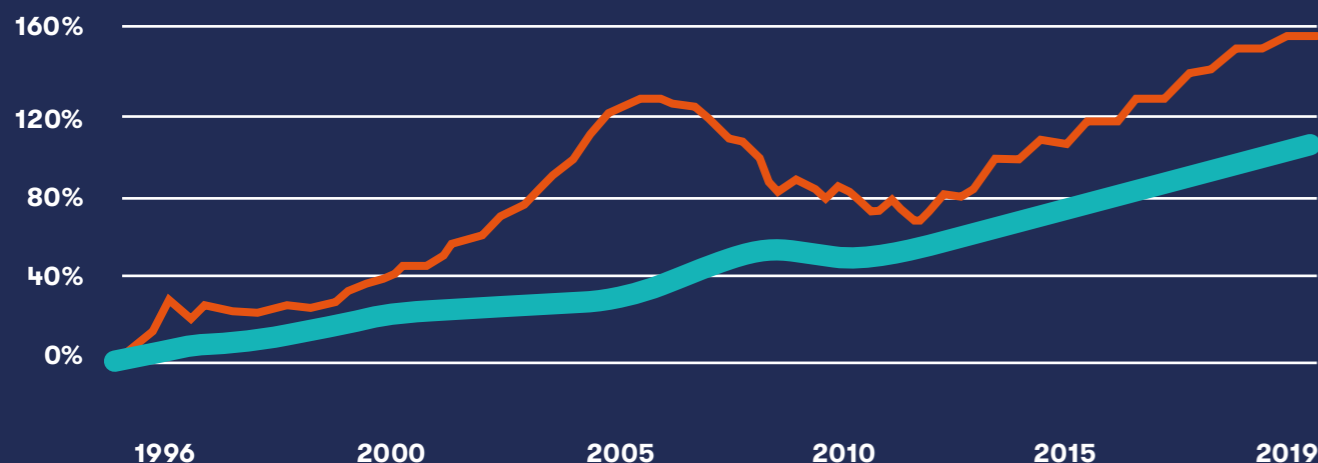
przede wszystkim z wyjątkowego charakteru tego kryzysu, wywołanego nie przesileniem cyklu koniunkturalnego znaczącego sektora gospodarki, ale gwałtownym spadkiem popytu i podaży w wielu branżach oraz bezprecedensową niepewnością. W tych warunkach nieruchomości postrzegane są jako bezpieczna lokata kapitału, do których dostęp jest ułatwiony ze względu na preferencyjną politykę kredytową. Jednocześnie spadek popytu na najem, wywołany wstrzymaniem mobilności i powrotem do domów rodzinnych, spowodował obniżenie średnich stawek czynszu.

## PRZYGOTOWANIE NA GORSZE CZASY

W momencie wygaszenia pandemii oraz możliwej zmiany nastrojów konsumentskich najem instytucjonalny i sprzedaż całych budynków funduszom inwestycyjnym mogą stanowić dla deweloperów idealne rozwiązanie, umożliwiające utrzymanie płynności finansowej. Dlatego warto przygotować się na to już dzisiaj, dywersyfikując obecne inwestycje tak, by w trakcie korzystania z atrakcyjnej sytuacji na rynku sprzedaży mieszkań jednocześnie tworzyć pierwsze inwestycje instytucjonalne, a tym samym zdobywać wiedzę na temat oczekiwań inwestorów na tym rynku.

- ceny mieszkań
- stawki najmu

DYNAMIKA WZROSTU CEN MIESZKAŃ I POZIOMU CZYNSZU NAJMU (USA)



opracowanie ThinkCo na podstawie St. Louis Fed i Jesse Colombo, 2020

# grupy interesariuszy

Rozwinięty rynek najmu profesjonalnego to system złożony z szeregu interesariuszy, grupy daleko wykraczającej poza proste relacje najemca–wynajmujący. Należą do niej:



## NAJEMCY

Czyli użytkownicy, którzy zawsze powinni znajdować się w centrum uwagi projektów PRS. To odpowiedź na ich potrzeby będzie kluczem do sukcesu najmu instytucjonalnego.



## INWESTORZY

Poziom zwrotów z inwestycji w najem instytucjonalny w Polsce jest trudny do jednoznacznego określenia ze względu na obecną skalę i stopień rozwoju rynku. Mimo to doświadczenia zagraniczne i chęć rozbudowania portfela o stabilne inwestycje przyciągają kolejnych graczy, a relacja stawek najmu do kosztów realizacji napawa dużym optymizmem.



## DEWELOPERZY

Coraz więcej firm deweloperskich dostrzega szansę we współpracy z inwestorami i operatorami PRS. Pozwala ona na sprzedaż dużej liczby mieszkań w ramach pojedynczych transakcji, często w formule forward purchase, ułatwiającej finansowanie projektu/inwestycji.



## OPERATORZY

Zarządzanie budynkami na wynajem wymaga zaangażowania zróżnicowanych zespołów operatora. To firmy odpowiedzialne za kontakt z najemcą i codzienne funkcjonowanie projektu, czuwające nad dobrymi doświadczeniami użytkownika i reagujące na bieżące potrzeby.



## PROJEKTANCI

Budynki z mieszkaniami na wynajem długoterminowy wyróżniają się przestrzeniami i potrzebami nieznanymi w innych segmentach rynku mieszkaniowego. Ich odpowiednie zaprojektowanie pozwala zapewnić lepsze doświadczenia użytkownika oraz obniżyć koszty i polepszyć wizerunek inwestora/operatora.



## SEKTOR FINANSOWY

Finansowanie to podstawowy element każdej inwestycji. W przypadku projektów PRS możliwe jest napotykanie przeszkód wynikających z braku odpowiedniego doświadczenia sektora finansowego w obsłudze tego typu projektów.



## SAMORZĄDY

Do zadań władz lokalnych należy wspieranie mieszkalnictwa, szczególnie dostępnego cenowo budownictwa socjalnego. Współpraca z sektorem prywatnym może przynieść wymierne korzyści dla realizacji tych zadań - umożliwić tworzenie zasobu dzięki dotowaniu najmu komercyjnego. To rozwiązanie łatwiejsze i mniej obciążające budżet niż budowa mieszkań przez samorządy.



## WŁADZE KRAJOWE

Warunki mieszkaniowe w Polsce należą do najgorszych w UE. Aktywne dążenie do ich jak najszybszej poprawy powinno być skoordynowane na poziomie krajowym. Władze państwa dysponują nie tylko odpowiednimi instrumentami politycznymi, ale też niezwykle istotnym dla rozwoju budownictwa zasobem gruntów.

# sytuacja rynku PRS

Liczbę mieszkań na wynajem w Polsce szacuje się na ponad 1,2 mln lokali. Mimo to komercyjny rynek najmu instytucjonalnego stawia w naszym kraju dopiero pierwsze kroki. Pierwszym inwestorem instytucjonalnym w kraju był państwowy Fundusz Mieszkań na Wynajem, który w 2015 r. zakupił gotowe budynki wielorodzinne, a później zaczął kontraktować dalsze projekty. Jednak przełom nastąpił dopiero po 2019 r., kiedy kolejne firmy prywatne zaczęły ogłaszać i realizować projekty obejmujące często wielotysięczny zasób mieszkań.

Prawdziwą próbą dla młodego rynku był wybuch pandemii COVID-19 i związany z nią kryzys. Mimo trudnej sytuacji inwestorzy dali liczne sygnały, że wierzą w sukces projektów PRS w Polsce. Wśród najgłośniejszych transakcji 2020 i 2021 r. można wymienić wejście na rynek szwedzkiego Heimstaden Bostad (ponad 2000 mieszkań w budowie i kolejne 8000 w planach) czy jednorazowy zakup ponad 1000 lokali przez fundusz inwestycyjny NREP. W 2021 r. swoją pozycję pozycję umocniło Resi4Rent, przejmując od Funduszu Mieszkań na Wynajem tytuł największego operatora PRS w Polsce. Poza wielkimi inwestycjami obserwujemy też aktywność polegającą na przejmowaniu niewielkich pakietów mieszkań w licznych projektach. Powodów popularności rynku najmu w Polsce można doszukiwać się w niższych kosztach, wyższym poziomie zwrotów z inwestycji oraz mniejszej konkurencji niż na bardziej rozwiniętych rynkach zachodnich.

Charakterystyczna dla Polski jest kluczowa rola zagranicznych funduszy inwestycyjnych. Dotychczasowe działania bazowały na skupowaniu istniejącego już zasobu lub na transakcjach typu forward purchase i forward funding. Współpraca

między inwestorami PRS a deweloperami przebiega w zróżnicowany sposób – mamy przykłady niezależnych zakupów pakietów mieszkań oraz przejmowania części lub całości udziałów w spółce. W rządzie nasiliły się też prace nad wprowadzeniem REIT-ów, które w przyszłości mogą stanowić ważne narzędzie na rynku instytucjonalnym.

Do końca lipca 2021 r. w Polsce oddano w sumie 7266 lokali w formie najmu instytucjonalnego. Ich liczba nie robi dużego wrażenia w skali kraju, ale dynamika rozwoju – już tak. Na etapie budowy lub przygotowania do budowy znajduje się bowiem ponad 25 tys. mieszkań. Według zatwierdzonych planów inwestorskich zasób powiększy się o co najmniej kolejne kilkanaście tysięcy lokali do ok. 2025 r., a ogłoszone plany długoterminowe już teraz zakładają budowę dodatkowych 60 tys. mieszkań. W sumie możemy spodziewać się, że w perspektywie 5–7 lat zasób osiągnie ponad 90 tys. mieszkań, czyli 12-krotnie więcej niż obecnie. Tak szybki rozwój jest możliwy dzięki kupowaniu całych projektów deweloperskich, również tych gotowych.

Liczby te odnoszą się wyłącznie do ogłoszonych planów inwestycyjnych. Projekty skupiają się na największych miastach, które poza własnym dużym kapitałem demograficznym przyciągają licznych migrantów krajowych i zagranicznych, stanowiących naturalną grupę docelową PRS.

## 2021

Nordycki fundusz NREP zakupił ponad 1000 mieszkań w Warszawie od YIT.

Działalność w sektorze najmu instytucjonalnego ogłosiła Develia, z planami realizacji 300-400 mieszkań na wynajem rocznie.

Aurec Capital przejęło trzy nieruchomości w Warszawie mieszczące w sumie ponad 400 lokali i stworzyło markę LivUp.

Szwedzki fundusz Heimstaden Bostad wykupił 640 mieszkań od firmy Eiffage, a w pierwszym półroczu 2021 r. – kolejne 3200 lokali od Marvipolu i Budimexu.

Atrium ogłosiło plany zbudowania ok. 800 mieszkań na wynajem w sąsiedztwie galerii Promenada w Warszawie.

Wejście na rynek PRS ogłosiło DEN Living, zapowiadając stworzenie zasobu 3000 mieszkań.

Grupa Cavatina poinformowała o przeznaczeniu części inwestycji powstających w Katowicach (670 lokali), Wrocławiu (330) i Łodzi na mieszkania na wynajem w ramach marki Resi Capital. Przed 2023 planuje operować w Polsce portfelem ponad 2200 mieszkań.

Van Der Vorm Vastgoed zakupiło od Nexity 127 mieszkań w Warszawie. W połowie 2021 roku zarządza ponad 90 lokalami w stolicy i Krakowie, w budowie znajduje się kolejne kilkaset mieszkań w ramach trzech inwestycji.

Grupa LRC przejęła w Warszawie 175 mieszkań w istniejącym budynku Pacific Residence oraz zakupiła projektowany budynek z ok. 900 mieszkaniami na Woli. Od 2020 roku zarządza budynkami pod marką Vonder.

## 2019

Niemiecki fundusz TAG Immobilien przejął dewelopera Vantage Development i ogłosił plany zbudowania portfela 10 tys. mieszkań na wynajem. W połowie 2021 r. zarządza on ponad 280 lokalami i buduje niemal 3400 kolejnych.

## 2018

Powstały projekty pierwszych osiedli Funduszu Mieszkań dla Rozwoju (PFRN), komercyjnej części rządowego programu mieszkaniowego, które powstają również poza największymi miastami. W połowie 2021 roku FMdR posiada 1947 mieszkań.

## 2017

Zeitgeist AM zakupił od Uniwersytetu Warszawskiego dwa budynki w Warszawie z zamiarem zamienienia ich w obiekty mieszkalne z lokalami na wynajem. W późniejszych latach przejął również osiem budynków w stolicy i Krakowie, a w Gdańsku zlecił budowę 4 obiektów firmie BMC.

## 2016

Niemiecki fundusz Catella kupił ponad 260 mieszkań w Warszawie i został pierwszym w pełni prywatnym podmiotem na rynku PRS w Polsce.

Pojawiła się pierwsza wzmianka o powstaniu Resi4Rent, które w przyszłości stanie się wiodącą platformą PRS w Polsce. W połowie 2021 r. operator ten dysponuje zasobem 2140 mieszkań.

## 2015

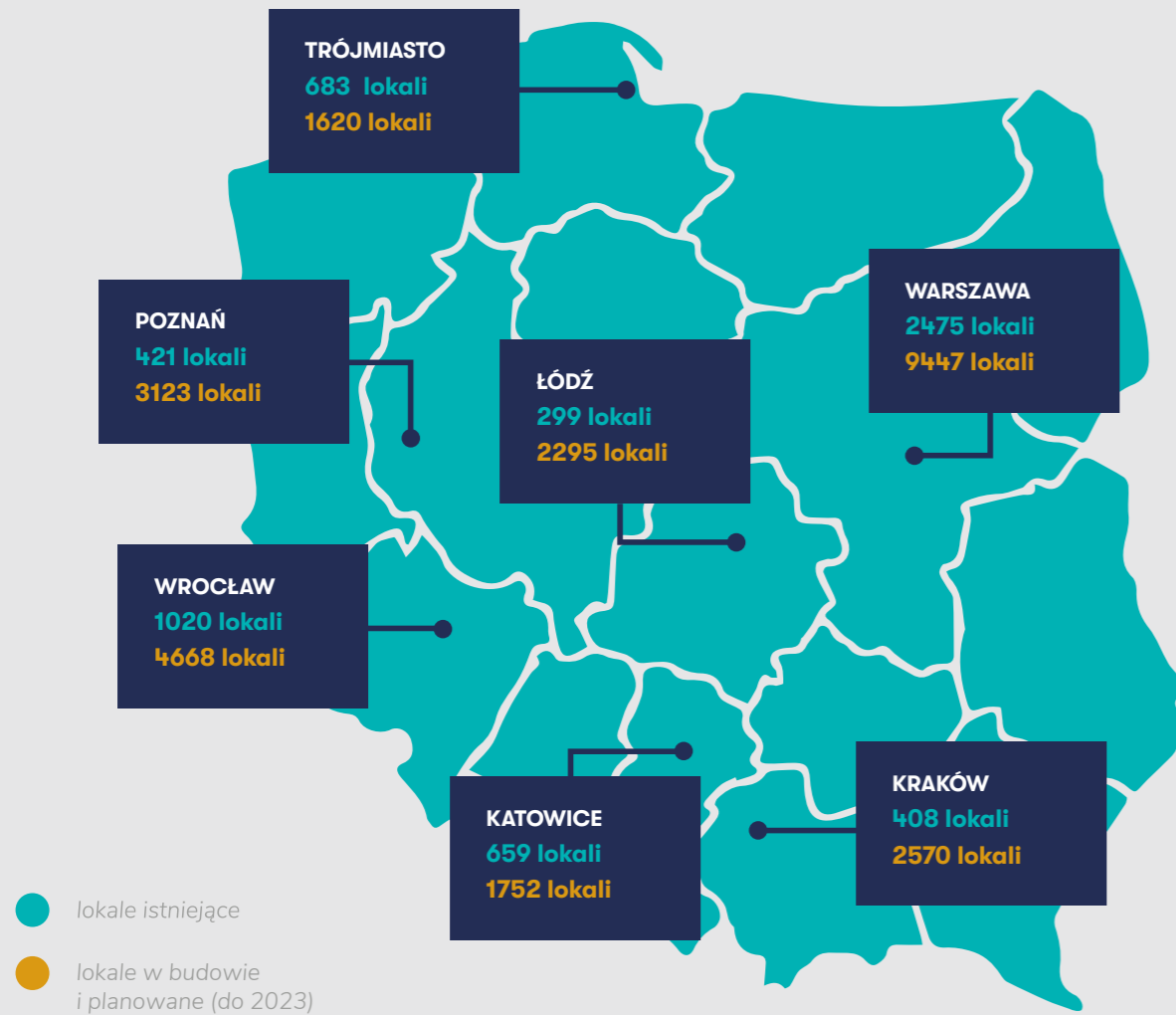
Pierwsze 470 instytucjonalnych mieszkań na wynajem w Polsce zostało udostępnione w ramach projektów Funduszu Mieszkań na Wynajem w Poznaniu, Warszawie i Trójmieście.

## 2014

Fundusz Mieszkań na Wynajem (PFRN) ogłosił zakup pierwszego budynku. W połowie 2021 r. zarządza zasobem przekraczającym 2000 mieszkań w największych miastach Polski.



## ZASÓB MIESZKAŃ W RAMACH NAJMU INSTYTUCJONALNEGO W NAJWIĘKSZYCH MIASTACH



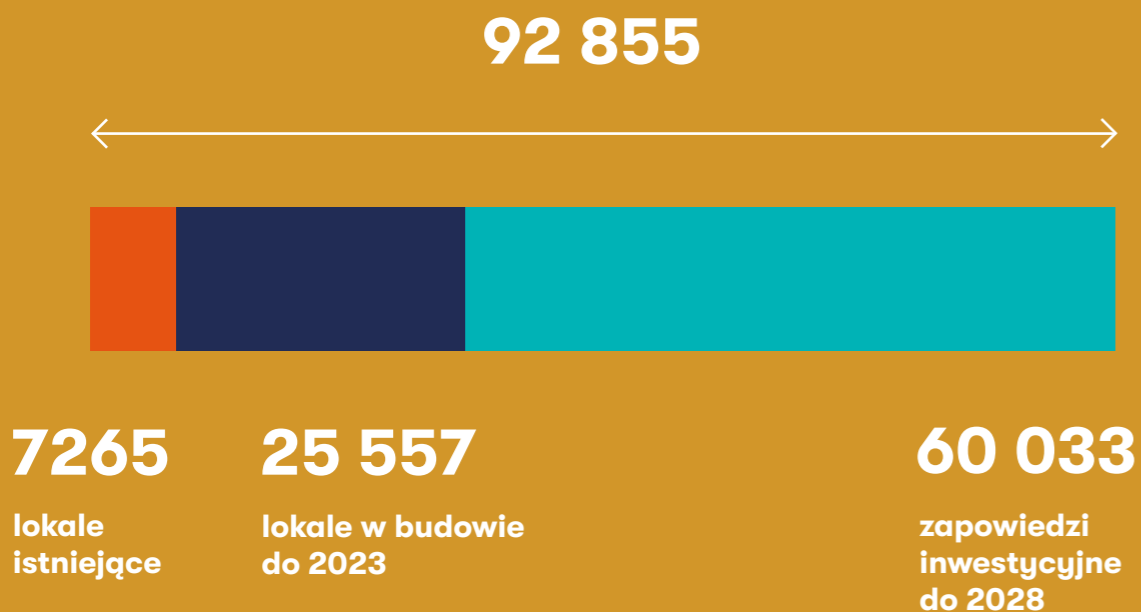
źródło: Fundacja Rynku Najmu, 07.2021

## ROSNĄCA WARTOŚĆ INWESTYCJI PRS W POLSCE



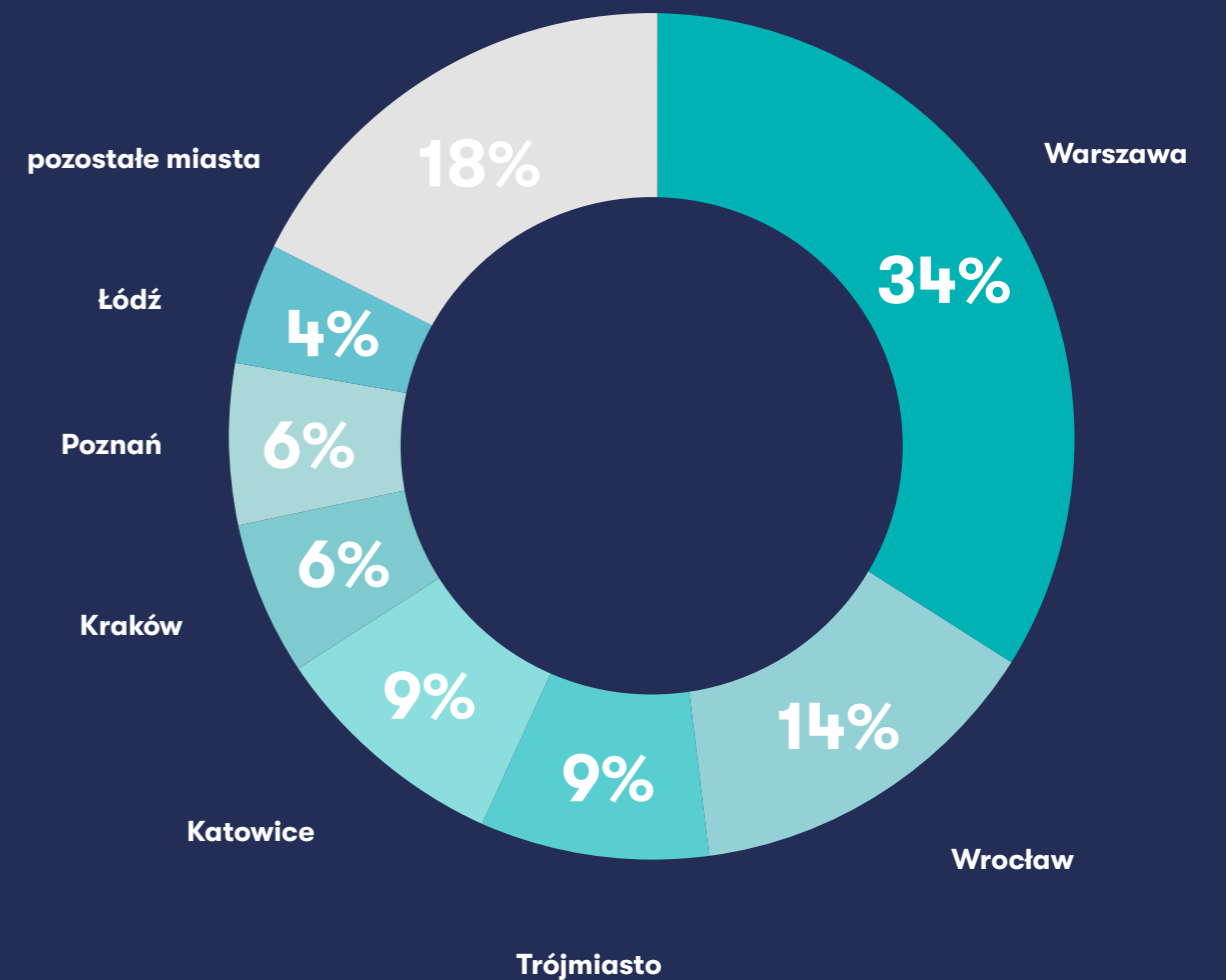
źródło: Fundacja Rynku Najmu 07.2021, JLL 2020

## SKALA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO DO 2028 ROKU



źródło: Fundacja Rynku Najmu, 07.2021

## UDZIAŁ POSZCZEGÓLNYCH MIAST W KRAJOWYM ZASOBIE PRS W 2021 ROKU



źródło: Fundacja Rynku Najmu, 07.2021

# potencjał najmu instytucjonalnego

Segment instytucjonalny ma wyjątkową szansę na wprowadzenie nowych standardów na rynek najmu. Badania przeprowadzone w 2017 r., czyli jeszcze przed okresem stopniowej profesjonalizacji części prywatnych wynajmujących, wskazywały na słaby standard oferty dostępnej na rynku oraz niską jakość zarządzania. W Polsce istnieje obecnie ponad 1,2 mln prywatnych mieszkań na wynajem. Z uwagi na duży popyt i małą podaż większość właścicieli tych mieszkań latami nie przejmowała się podnoszeniem ich jakości. Dlatego odpowiednie zaadresowanie problemów najemców może umożliwić markom PRS wyróżnienie się wśród ofert rynku rozproszonego i zyskanie wiernych sobie najemców.

## OBSZARY O NAJWIĘKSZYM POTENCJALE KONKURENCYJNYM:

1. Wysokość czynszu odpowiadająca jakości oferty
2. Dobra lokalizacja z dogodną komunikacją
3. Lepszy standard mieszkania
4. Wysoka jakość obsługi
5. Większa swoboda najemcy

## CO NAJBARDZIEJ IRYTUJE NAJEMCÓW W PODEJŚCI WŁAŚCICIELI? [ZARZĄDZANIE]

(pytanie wielokrotnego wyboru)

- 35% zatajanie informacji o niedogodnościach i usterkach
- 26% niezapowiedziane wizyty kontrolne właścicieli
- 25% problemy z odzyskaniem kaucji po zakończeniu umowy
- 18% brak możliwości negocjacji ceny najmu
- 17% zakaz trzymania zwierząt
- 16% zakaz nocowania osób niebędących stałymi lokatorami
- 16% zakaz drobnych modyfikacji mieszkania
- 12% zakaz zapraszania znajomych

źródło: Wynajem mieszkania oczami najemców, Morizon, 2017, <https://www.morizon.pl/blog/wynajem-mieszkania-oczami-najemcow> (dostęp: 10.07.2021)

## CO NAJBARDZIEJ IRYTUJE NAJEMCÓW W WYNAJMOVANYCH MIESZKANIACH? [STANDARD LOKALI]

(pytanie wielokrotnego wyboru)

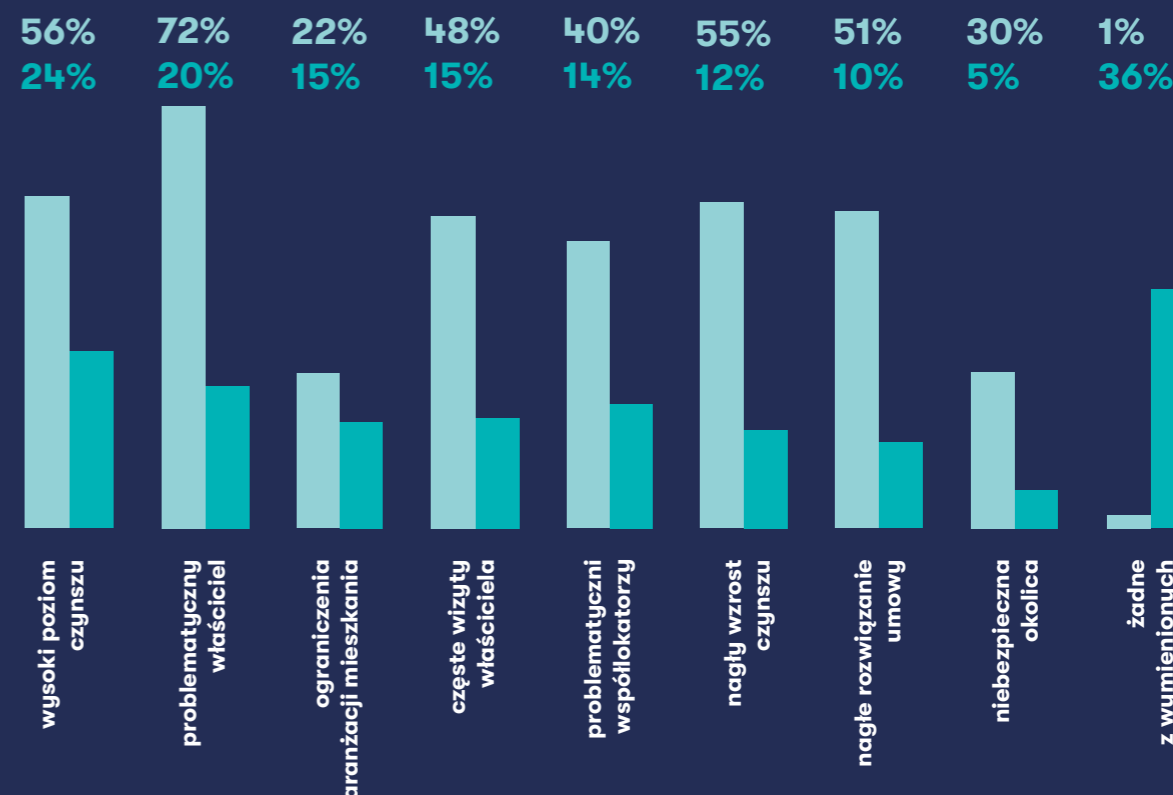
- 51% wysoka cena, niedopasowana do warunków
- 49% stare, zużyte sprzęty i meble
- 28% łazienka do remontu
- 19% niefunkcjonujące meble
- 16% rzeczy właściciela pozostawione w mieszkaniu
- 16% kuchnia do remontu

źródło: Wynajem mieszkania oczami najemców, Morizon, 2017, <https://www.morizon.pl/blog/wynajem-mieszkania-oczami-najemcow> (dostęp: 10.07.2021)

## NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE PROBLEMY ZWIĄZANE Z NAJMEM

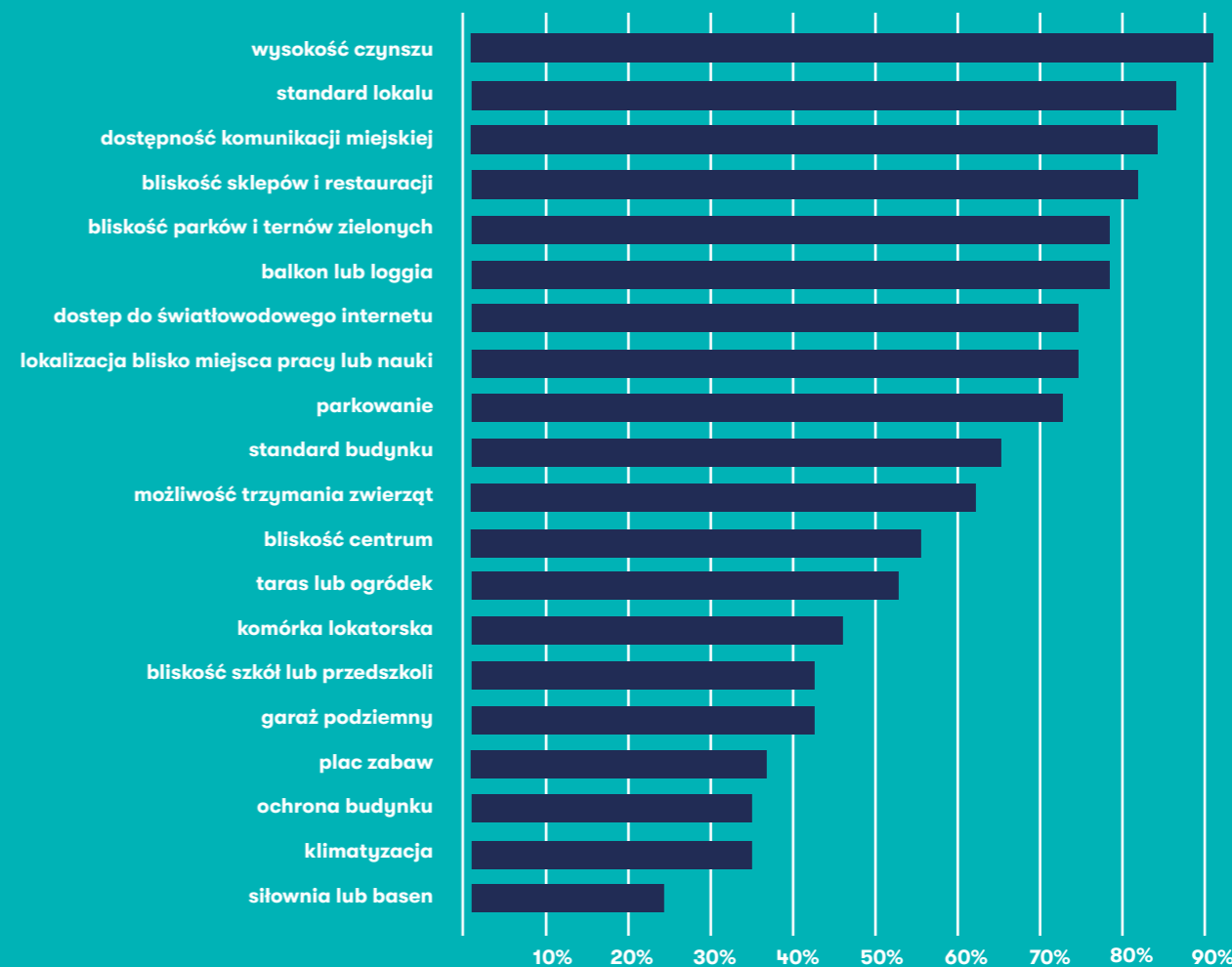
planujący najem, obawy  
najemcy, prawdziwe doświadczenie

opracowanie ThinkCo na podstawie raportu IBRIS na zlecenie Resi4Rent, Warszawa 2020



## NAJCZĘŚCIEJ WSKAZYWANE ELEMENTY ISTOTNE PRZY NAJMIE MIESZKANIA

opracowanie ThinkCo na podstawie: Kim jest najemca? Wyniki badania przeprowadzonego przez SW Research na zlecenie Cushman & Wakefield, 06.2021 (n=3078)



# Fundacja Rynku Najmu zadba o profesjonalizację najmu w Polsce

Rosnący rynek najmu instytucjonalnego mierzy się dziś ze spuścizną ostatnich trzech dekad oddolnie kształtującego się rynku najmu w Polsce. Choć liczba mieszkań wynajmowanych po czynszu rynkowym to ponad 1,2 mln lokali, co stanowi 8,3% zasobu mieszkaniowego Polski, to jest to nadal rynek rozdrobniony, nieuregulowany i pełen wad z perspektywy zarówno najemcy, jak i wynajmującego.

Wynajmujący nie znają ani swoich praw, ani obowiązków – podobnie jak najemcy. Nadal popularnymi zjawiskami są składowanie w wynajmowanym mieszkaniu starych rzeczy właściciela, nachodzenie lokatorów bez zapowiedzi, niewypłacanie kaucji czy przychodzenie po czynsz

w gotówce. Niestety takie sytuacje tworzą negatywny wizerunek najmu, jako tymczasowego przystanku przed własnością.

Brakuje dziś standardów, które stanowiłyby naturalny drogowskaz dla profesjonalnych podmiotów tworzących pierwsze portfele budynków na wynajem. Nie jest jasne, jakie są rzeczywiste potrzeby polskich najemców, co jest dla nich kluczowe, jakich rozwiązań szukają. Za co gotowi są zapłacić więcej, a co jest dla nich pustym sloganem i zbędnym kosztem. Obserwując ten problem, powołaliśmy Fundację Rynku Najmu, której głównym zadaniem jest odpowiedź na potrzebę wytworzenia standardów wysokiej jakości, a jednocześnie wpisanej

w uwarunkowania kulturowe i gospodarcze naszego kraju.

Rozpoznaliśmy sześć kluczowych obszarów, na których się skupiamy, dążąc do profesjonalizacji rynku najmu. Są to: profesjonalna obsługa, bezpieczeństwo najmu, uwarunkowania prawne, standardy projektowe, zrównoważone budownictwo oraz polityka mieszkaniowa.

– Walczymy z tym, jak postrzegano najem przez ostatnie lata, poprzez promowanie właściwych standardów. Kluczem jest to, by inwestycje, które obecnie powstają, wyznaczyły nową jakość na rynku. Z jednej strony chodzi o architekturę: wysoką jakość funkcjonalną i materiałową, wygodne układy funkcjonalne oraz odpowiedzialność środowiskową inwestycji. Z drugiej – kluczowa jest warstwa społeczna. Chodzi o to, by najemcy czuli się bezpiecznie i stabilnie. By wiedzieli, że kiedy standardy są spełnione, nie muszą traktować najmu jako przejściowej sytuacji i mogą wreszcie poczuć się u siebie. Znamienne są w tym wypadku także profesjonalna, wysokiej jakości obsługa i przejrzystość umów, pozbawionych zbędnych komplikacji i zawilosci – tłumaczy Przemysław Chimczak-Bratkowski, prezes Fundacji Rynku Najmu.

Powstanie Fundacji Rynku Najmu ma też spowodować uporządkowanie i dopracowanie regulacji prawnych w zakresie najmu instytucjonalnego oraz wsparcie sektora publicznego w realizacji samorządowych i ogólnopolskich polityk mieszkaniowych poprzez wykorzystanie potencjału najmu.

Działalność Fundacji Rynku Najmu wspierają dziś największe podmioty najmu instytucjonalnego. Współpraca partnerów fundacji ma pomóc w tworzeniu standardów odpowiadających na realne potrzeby najemców, a także stworzyć pole do wymiany doświadczeń i obserwacji dotyczących całego sektora.

opracowanie ThinkCo na podstawie: Getliving, Millennial Living 2018: Insights for the UK 'build to rent' sector, 2018

opracowanie ThinkCo na podstawie: M. Rubaszek, A. Czerniak, Preferencje Polaków dotyczące struktury własnościowej mieszkań: opis wyników ankiety, "Bank i Kredyt", 48(2), 2017

opracowanie ThinkCo na podstawie: SW Research, raport Ubezpieczenia dla lokatorów, Europa Ubezpieczenia, 2019

## CO PRZESZKADZA LOKATOROM W ZACHOWANIU WŁAŚCICIELI?



**30%**

niereagowanie na sygnały o usterekach



**27%**

zatajanie usterek w mieszkaniu



**23%**

zbyt duża liczba zakazów



**22%**

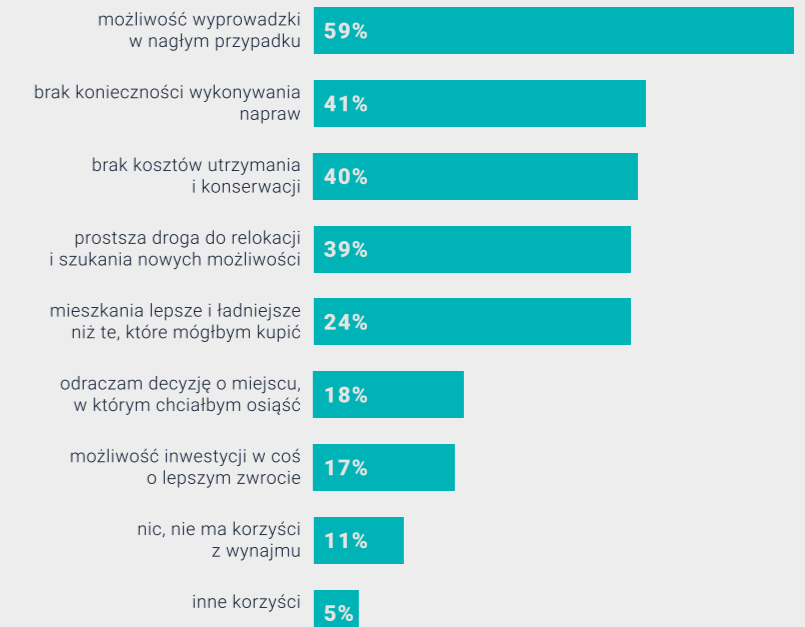
niezapowiedziane wizyty kontrolne



**18%**

zbyt częste wizyty właścicieli

## ZALETY NAJMU WSKAZYWANE PRZEZ NAJEMCÓW



## CZYNNIKI ZMNIEJSZAJĄCE KOMFORT NAJMU W POLSCE

odsetek badanych zgadzających się z daną opinią

**56,8%**

nadmierne ograniczenia w zakresie aranżacji nieruchomości

**56,7%**

niewystarczająca ochrona przed eksmisją

**56,2%**

brak ochrony przed zmianami wysokości czynszu

**53,9%**

brak właścicieli instytucjonalnych

**53,3%**

zbyt częste inspekcje właścicieli

**46,8%**

zbyt uboga oferta mieszkań na wynajem



---

## faza planowania

# strategia produktu PRS

Rynek najmu instytucjonalnego w Polsce jest dopiero w pierwszej fazie rozwoju. Jednak co się stanie w sytuacji, kiedy nasycenie wzrośnie? To pytanie już dziś zadają kupujący i finansujący inwestycje. Strategia produktu PRS musi obejmować perspektywę długoterminową i mieć na uwadze przewidywania wobec przyszłości rynku oraz zmian w profilu użytkowników. Sama analiza najemców to jednak za mało. Istotne jest bowiem także to, dlaczego mieszkańcy mają wybrać konkretnie ten budynek, gdy będą szukali mieszkania w określonej lokalizacji, oraz co zrobić, by pozostali w nim na dłużej. Pod tym względem ważne będą funkcjonalność budynku, rodzaj zaprojektowanych lokali, standard ich wyposażenia oraz jakość dostarczonych udogodnień. Ostatnim – ale równie ważnym – elementem jest część operacyjna związana z zarządzaniem obiektem.



## PROFIL NAJEMCY

- Czy marka jest budowana na możliwie najszerzej grupie odbiorców, czy profiluje się pod jakimś kątem?
- Preferowani najemcy to pary, single czy rodziny z dziećmi?
- Czy preferowana jest jakaś grupa wiekowa?
- Jakie trendy społeczne wpływają na tę grupę?
- Jak wygląda potencjał demograficzny przyszłych najemców?
- Jakie są ich dzisiejsze i planowane zarobki?
- Czy zamierzają kupić mieszkanie?
- W jakich rejonach miasta chcieliby mieszkać?



## POTENCJAŁ LOKALIZACJI

- Jakich wysokości czynszu można się spodziewać w tej lokalizacji?
- Jakie mieszkania na wynajem znajdziemy wokoło?
- Czy w okolicy dominuje któraś z grup najemców?
- Jakie usługi znajdziemy w pobliżu?
- Jak wygląda dostęp do komunikacji publicznej?
- Czy w okolicy znajdują się jakieś tereny zielone, infrastruktura sportowa lub edukacyjna?
- Jaka jest reputacja tej części miasta?
- Co zmieni się tam w przyszłości?



## KONKURENCJA RYNKOWA

- W jaki sposób obecna sytuacja społeczno-gospodarcza wpłynie na rynek najmu?
- Jak komunikują się marki konkurencyjne?
- Co będzie wyróżniało markę na tle innych ofert na rynku?
- Jakiego rodzaju lokale oferuje konkurencja?
- Czy marka oferuje dostęp do dodatkowych udogodnień?
- Jaka jest wysokość czynszu w konkurencyjnych obiektach?
- Jakie elementy są wliczone w cenę, a co jest płatne dodatkowo?
- Jakie są dalsze plany inwestycyjne marek konkurencyjnych?

fot. Mika Baumeister, Unsplash





### ARCHITEKTURA BUDYNKU NA WYNAJEM

- Jakich mieszkań będą oczekiwali najemcy za parę lat?
- Czy mieszkania i wyposażenie są zaprojektowane tak, żeby zapewnić wyjątkowe doświadczenia z wynajmu?
- Czy w budynku przewidziane są przestrzenie dla zespołu zarządzającego obiektem?
- W jaki sposób projekt rozwiązuje kwestie oszczędności energii?
- Czy wzięto pod uwagę przestrzenie związane z obsługą techniczną, wyrzucaniem śmieci, dowozem paczek itd.?
- Czy lokale będzie można łatwo odnowić?
- W jaki sposób budynek jest dostosowany do zmian zachodzących w czasie?



### UDOGODNIENIA

- Jakie rodzaje usług można znaleźć w okolicy?
- Jakie usługi dodatkowe mogą ułatwić życie najemcom?
- Jakich doświadczeń z najmu oczekują potencjalni lokatorzy?
- Czy zaoferowanie pewnych udogodnień w cenie najmu wpłynie znacząco na potencjalne stawki najmu?
- Jakiego rodzaju przestrzeni wspólnych będą oczekiwali najemcy mieszkań?



### ZARZĄDZANIE

- Jakiego rodzaju kosztów możemy się spodziewać w przypadku tak pozycjonowanego produktu?
- Czy skala projektowanego budynku pozwala na efektywne kosztowo zarządzanie?
- Jaka część zespołu będzie musiała na co dzień pracować na miejscu?
- W jaki sposób technologia może wspomóc zarządzanie obiektem i zwiększyć jakość obsługi najemców?
- Jakie oszczędności przyniesie długofalowa współpraca z biurem projektowym i producentami elementów wyposażenia?

“

Choć nadal to sprzedaż dyktuje kształt rynku nieruchomości mieszkaniowych w Polsce, zainteresowanie najmem instytucjonalnym rośnie z miesiąca na miesiąc. Coraz więcej spółek deweloperskich decyduje się więc na powołanie osobnego działu odpowiedzialnego za planowanie budynków dla inwestorów instytucjonalnych. Nic w tym dziwnego, ponieważ budynki na wynajem znacznie różnią się od tych na sprzedaż.

Nieruchomości budowane na sprzedaż muszą zarobić na każdym sprzedanym metrze bezpośrednio po wybudowaniu. Budynki na wynajem sukces zapisany mają w trwałości i cykliczności umów najmu. Muszą oferować atrakcyjne, dopasowane do oczekiwań użytkowników lokale i wpisujący się w potrzeby najemców wachlarz usług, żeby skutecznie zachęcać do wynajmu. Duże znaczenie ma również zapewnienie pozytywnych doświadczeń z najmu – tak by najemca przedłużył umowę bez szukania alternatywy, a rozglądając się za większym lokalem, w pierwszej kolejności sprawdzał dostępność w tej samej inwestycji lub sieci.

Jako ThinkCo pomagamy naszym klientom w tworzeniu takich produktów. Kluczowe dla właściwego osadzenia produktu PRS na rynku są bowiem szczegółowa strategia, obejmująca rozpoznanie najsilniejszych stron inwestycji i precyzyjne wskazanie najemcy, do którego kierujemy planowany produkt, oraz przemyślane działania promocyjne współgrające z wytworzonym charakterem marki i architekturą budynków.



**Tomasz Bojć**

Partner zarządzający w ThinkCo

# profil najemców

Zrozumienie grup docelowych najemców – ich aspiracji, potrzeb i preferencji – jest kluczowe dla jak najliczniejszego przyciągnięcia mieszkańców oraz ich utrzymania.



## CORAZ WYŻSZA ŚREDNIA WIEKU

Do końca minionej dekady z najmu w Polsce korzystali w zdecydowanej większości 20-latkowie, a udział najemców gwałtownie spadał wśród osób, które przekroczyły 30. r.ż. i zakupiły własne lokum. Połączenie dwóch czynników: zmieniającego się stylu życia oraz rosnących cen mieszkań sprawia, że powiększa się grupa, która nie chce bądź nie może kupić mieszkania. W efekcie stale rosnąć będzie grupa młodych pracujących, zarówno singli, jak i rodzin, którzy pozostaną przy najmie. Ich oczekiwania będą jednak coraz większe, dlatego będą musiały za tym podążać profesjonalizacja oraz podnoszenie standardów rynku najmu.



## BUDOWANIE DLA NOWEJ GRUPY UŻYTKOWNIKÓW

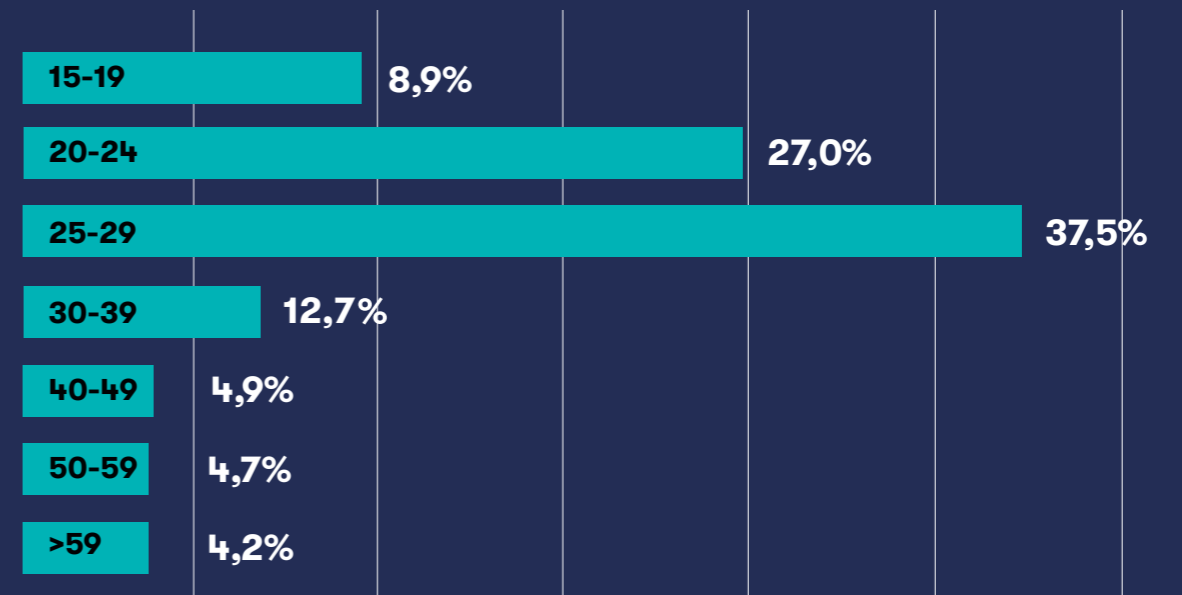
Zanim obecnie planowane budynki zostaną oddane do użytku minie kilka lat, dlatego oczy firm zainteresowanych PRS powinny być zwrócone w stronę młodszych pokoleń, przedstawicieli generacji Z. W perspektywie dekady staną się oni ważną grupą najemców – i pierwszą, dla której profesjonalny najem będzie realną alternatywą dla zakupu nieruchomości, również w momencie zakładania rodziny. By produkty PRS sprostały dorosłemu stylowi życia, muszą zapewnić odpowiednią lokalizację, infrastrukturę i stabilność najmu. Przy czym elastyczność i brak jednorazowych wysokich zobowiązań finansowych zawsze będą przyciągać osoby najbardziej mobilne: studentów, młodych dorosłych oraz imigrantów.



## POKOLENIE, KTÓRE WOLI WYNAJMOWAĆ

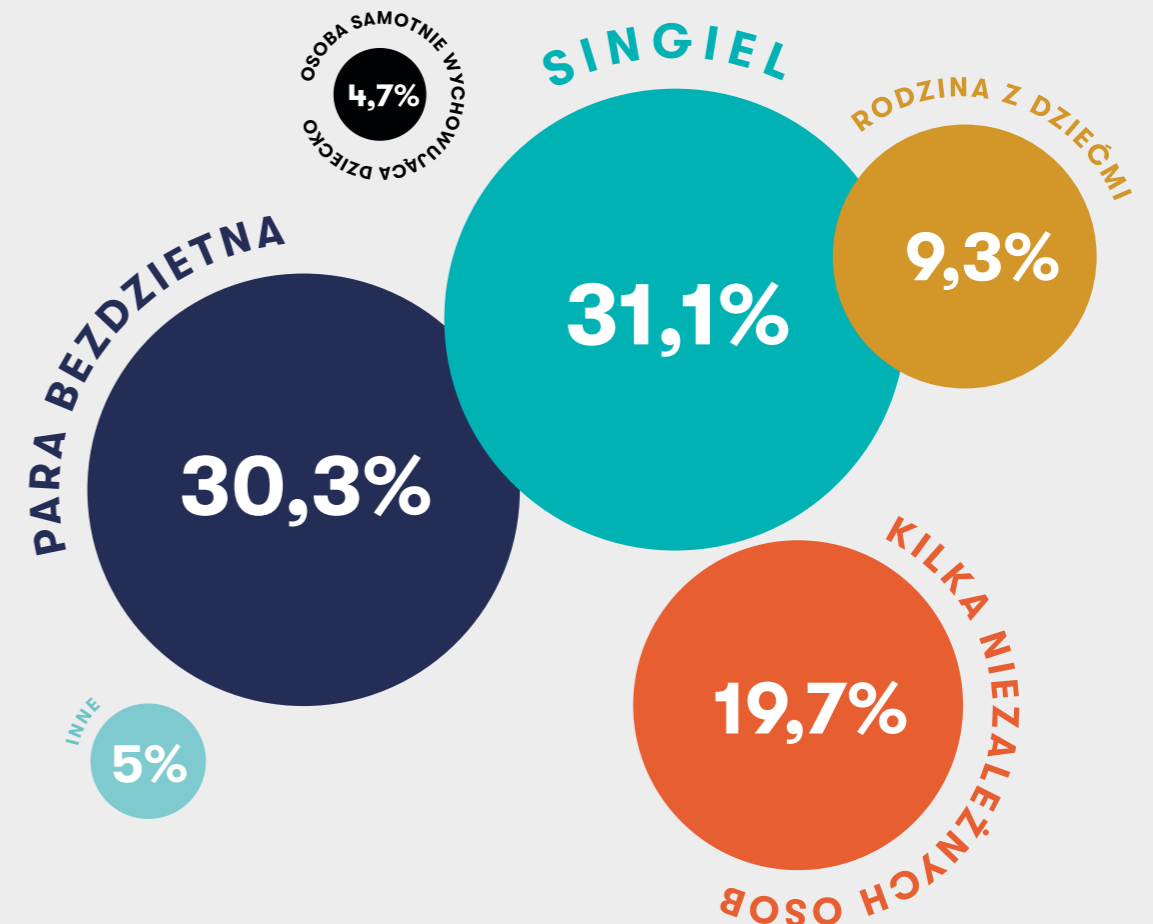
Uogólnione cechy pokoleniowe generacji Z obejmują kładzenie większego nacisku na doświadczenia niż własność, dużą świadomość społeczną i środowiskową oraz naturalne obycie z technologiami cyfrowymi. Dzięki internetowi osoby te stanowią najbardziej połączone i zglobalizowane kulturowo pokolenie w historii, a ich styl życia dyktowany jest tymi samymi trendami co wszędzie w zachodnim świecie. To pierwsze pokolenie, które decyduje się na najem zamiast własności nie ze względu na moment w życiu i oczekiwanie na lepszą sytuację finansową, ale dlatego, że deklaruje brak chęci posiadania mieszkania i preferuje najem jako sposób na życie.

## UDZIAŁ NAJEMCÓW WG GRUP WIEKOWYCH



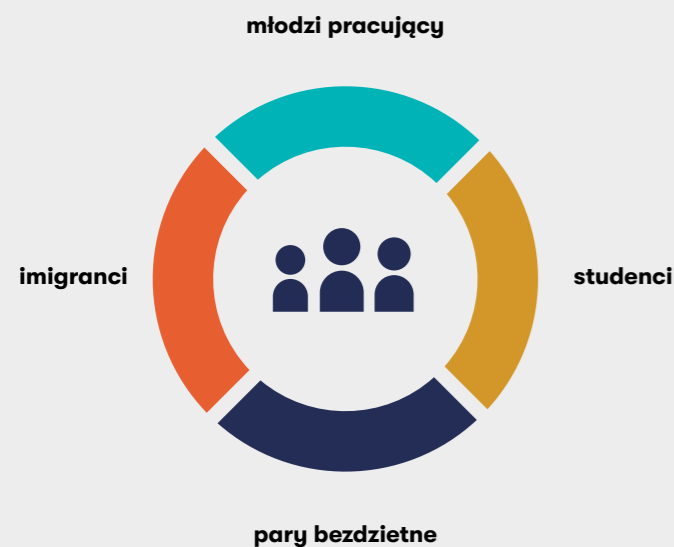
opracowanie ThinkCo na podstawie: M. Rubaszek, Kupić czy wynająć? Ankieta na temat preferencji Polaków dotyczących formy własnościowej nieruchomości, Warszawa 2016

## TYPY NAJMUJĄCYCH GOSPODARSTW DOMOWYCH



opracowanie ThinkCo na podstawie: M. Rubaszek, Kupić czy wynająć? Ankieta na temat preferencji Polaków dotyczących formy własnościowej nieruchomości, Warszawa 2016

## KTO OBECNIE WYNAJMUJE NAJCZĘŚCIEJ?



# wizerunek marki

Marketing mieszkań sprzedawanych detalicznie nie jest priorytetem przy planowaniu inwestycji, bo nie musi nim być. W przypadku mieszkań na wynajem sytuacja wygląda jednak zgoła inaczej, m.in. dlatego, że właściciel budynku oferuje jego użytkownikom nie tyle produkt, co usługę. Oferta musi być więc regularnie weryfikowana i właściwie komunikowana, aby była stale odbierana jako atrakcyjna przez obecnych i przyszłych najemców.



źródło: Tarkett

## DOŚWIADCZENIA UŻYTKOWNIKA

Marka budynku z mieszkaniami na wynajem, podobnie jak w przypadku innych usług, jest synonimem wszystkich doświadczeń klienta. To oznacza, że znaczenia nabiera nie tylko estetyczny logotyp czy dobrze brzmiąca nazwa, ale też każdy element kontaktu z najemcą. Dlatego standardy marki powinny zostać opracowane przed rozpoczęciem działalności.

Z jednej strony standardy dla wszystkich istotnych aspektów inwestycji, w tym wymagań co do:

- lokalizacji,
- materiałów budowlanych,
- designu jednostek mieszkalnych i ich usprzętowania,
- designu przestrzeni wspólnych,
- projektu zewnętrznego otoczenia.

Z drugiej zaś – dla wszystkich obszarów miękkich, takich jak:

- drogi dotarcia do oferty,
- czytelność opisów,
- użytkowanie strony internetowej,
- łatwość nawiązania kontaktu,
- przejrzyste i bezpieczne umowy,
- szybkie, cyfrowe płatności,
- zawarcie umowy online.

# marka sieci czy lokalizacji?



## KORZYŚCI ZWIĄZANE Z BUDOWANIEM MARKI SIECI

- ➔ Koszty marketingu w przeliczeniu na łóżko spadają wraz ze wzrostem liczby lokalizacji i rozmiaru inwestycji.
- ➔ Wizerunek nowej inwestycji opiera się na już zbudowanym przywiązaniu konsumentów do marki.
- ➔ Lojalność użytkowników sprawia, że nie tylko w razie przeprowadzki wybierają budynek tej samej sieci, ale też polecają mieszkania danej marki innym. Stają się ambasadorami marki.
- ➔ Wdrożenie pracowników w kolejnych lokalizacjach jest coraz prostsze dzięki możliwości szkolenia pracowników w funkcjonujących lokalizacjach przed otwarciem ich docelowych miejsc pracy.
- ➔ Duża marka to bonus przy sprzedaży portfela. Dla kupującego zaś stanowi korzyść, bo stabilna marka to narzędzie, które pozwala sprawniej zarządzać całym assetem, podnosić stawki najmu, szybko wynajmować oraz zarabiać na usługach uzupełniających i współpracach między markami.

## NIEBEZPIECZEŃSTWA ZWIĄZANE Z BUDOWANIEM MARKI SIECI

- ➔ Niezadowolenie klientów z sytuacji powstałej w jednej lokalizacji może rzutować na wizerunek wszystkich, jeśli opinia rozniesie się w social mediach.
- ➔ Koszty PR-u będą wyższe dla marki sieciowej niż dla marki pojedynczej inwestycji.
- ➔ Inwestorzy szukający inwestycji do funkcjonowania pod ich brandem mogą mniej chętnie interesować się jednolitą, silną marką (jednak stanowią oni mniejszość).



## profesjonalna obsługa najemcy przez Resi4Rent

Wyobraźmy sobie sytuację, że mieszkaniec Warszawy postanawia nagle zmienić pracę i przeprowadzić się do Gdańska. Musi szybko wynająć odpowiednie mieszkanie. Najlepiej zdalnie, bo przecież nie może sobie pozwolić na osobiste oglądanie lokali. Okazuje się, że jest to wyzwanie. Prywatni właściciele są w większości nieprzygotowani na przeprowadzenie całego procesu online. Co innego firma, która działa w sektorze najmu instytucjonalnego. Dzięki rozwojowi rynku PRS zaczyna się era profesjonalnej obsługi klienta na rynku wynajmu mieszkań.

Resi4Rent, które w swojej ofercie ma ponad 2300 gotowych mieszkań w abonamencie w 5 miastach Polski, umożliwia przeprowadzenie całego procesu online. Od oglądania mieszkania (przy użyciu popularnych komunikatorów, takich jak np. WhatsApp), przez rezerwację lokalu, aż do podpisania ostatecznej umowy najmu.

Jako profesjonalny podmiot, wystawiający swój wizerunek na publiczną ocenę (w przeciwieństwie do niemal anonimowego prywatnego właściciela), firma musi dbać o swoją wiarygodność

oraz komfort klienta na każdym etapie zawarcia umowy. Przekazywane zdjęcia czy filmy mieszkania muszą być w 100% zgodne z rzeczywistością. Nie ma tutaj miejsca na koloryzowanie ani tuszowanie niedoskonałości lokalu.

Rezerwacja mieszkania wymaga podpisania umowy rezerwacyjnej oraz uiszczenia kaucji. Dzięki temu, że stroną umowy jest firma, klient może czuć się bezpiecznie i być pewnym, że jego pieniądze nie znikną. Wiarygodna instytucja jest gwarantem powierzonych środków. Podpisanie ostatecznej umowy może się odbyć za pomocą podpisu elektronicznego, który jest szybki, wygodny i – co najważniejsze – zgodny z polskim prawem. Na takie ułatwienia trudno liczyć u prywatnego wynajmującego.

Podsumowując: nasz warszawski bohater może przyjechać z walizkami do Gdańska w ustalonym dniu wprowadzki i być pewnym, że wybrane mieszkanie na niego czeka oraz że nie spotka go żadna przykra niespodzianka. Co więcej, profesjonalna obsługa ma dla niego jeszcze więcej pozytywnych stron, których doświadczy już w trakcie trwania umowy. W Resi4Rent może wprowadzić się, z kimkolwiek chce, bo nikt nie zabrania trzymania w mieszkaniu psa czy kota. Może również dowolnie przearanżować wynajęte mieszkanie – powiesić obrazek czy wstawić swoje ulubione meble. Firma zapewnia ponadto opiekę administratora, któremu można zgłaszać wszelkie usterki czy awarie pojawiające się w czasie użytkowania lokalu.

Najem od profesjonalnego podmiotu oznacza brak kaprysów prywatnego właściciela, często kierującego się własnymi uprzedzeniami lub przyzwyczajeniami, które mogą skutecznie uprzykrzyć życie w najmowanych czterech kątach. Profesjonalizacja rynku najmu mieszkań sprawia, że obsługa klienta będzie na coraz wyższym poziomie. Wiadomo, że od firmy można – i trzeba – wymagać więcej. Resi4Rent już to wie.



# długoterminowa strategia kosztowa inwestycji

Kluczową różnicą między budowaniem na sprzedaż i wynajem jest kwestia długoterminowej strategii kosztowej inwestycji. Fundusz inwestujący w nieruchomości w wysokim stopniu będzie zainteresowany bieżącymi kosztami utrzymania, dlatego ważne jest, by obiekty PRS budowane były w sposób, który te koszty ogranicza i wydłuża cykle między koniecznymi pracami remontowymi.

## JAKOŚĆ MATERIAŁÓW I WYPOSAŻENIA

Wyposażenie projektów PRS powinno charakteryzować się wysoką wydajnością w całym okresie eksploatacji. Oznacza to przede wszystkim proste i łatwe do naprawienia systemy, ograniczanie potencjalnych awarii oraz maksymalne wydłużenie czasu korzystania z tych samych elementów. Dobór odpowiednich materiałów i produktów stanowi gwarancję bezpieczeństwa dla inwestora, co przekłada się na wartość budynku w sprzedaży.



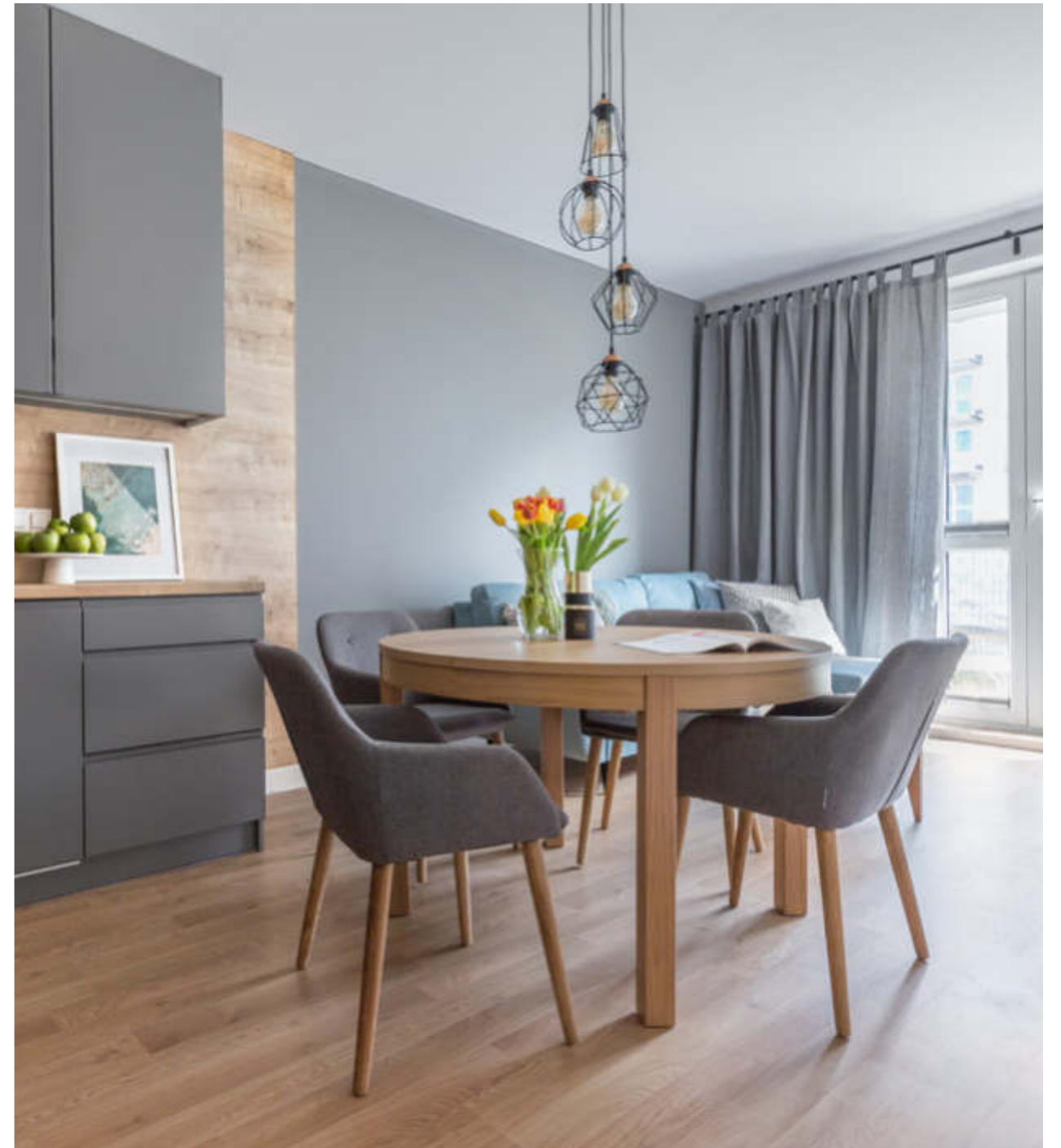
źródło: Tubądzin

## WSPÓŁPRACA Z PROFESJONALISTAMI

Kluczowy jest wybór stabilnych i rozpoznawalnych firm dostarczających poszczególne elementy wyposażenia. Do rozmów z partnerami należy podejść już na etapie projektowania pomieszczeń. Warto zwrócić uwagę, jaki zakres usług jest oferowany (np. rodzaj projektu, opiekun na czas całego procesu, dostawa, montaż, sposoby płatności oraz usługi posprzedażowe, w tym gwarancje i bieżący serwis). Dodatkowo warto od początku określać harmonogram dostaw, montażu oraz ewentualne przesunięcia terminów. Rozwiązaniem zwiększającym bezpieczeństwo procesu, również finansowe, jest skorzystanie z profesjonalnej usługi projektowania wnętrza, która zagwarantuje nie tylko wysokiej jakości projekt, ale także serwis i gwarancje, wynikające z doświadczenia oraz bliskich relacji z producentami.

## BILANS KOSZTÓW I ZWROTÓW

Niezbędne jest szukanie odpowiedniego balansu finansowego – bazowy koszt budowy pozostaje niezwykle istotny, wpływa bowiem na początkowe zwroty z najmu. Jednocześnie należy pamiętać, że wysoka jakość może wpłynąć na podwyższenie stawki czynszu, ale tylko do pewnego poziomu. Dzieje się tak, ponie-



źródło: Decoroom

waż ceny najmu uzależnione są od szerszych nastrojów rynkowych i nie mogą znacząco odbiegać od konkurencji.

## ROZWIĄZANIA SZYTE NA MIARĘ

Nie istnieje jeden uniwersalny model projektowania PRS, który przewidyuje określone proporcje przestrzeni wspólnych czy wielkości mieszkań, a nawet standard wyposażenia czy branding obiektu. W zależności od sytuacji – tzn. lokalizacji

inwestycji, jej skali, otoczenia biznesowego i społecznego, a także szeregu innych, głównie miękkich, czynników – projekty będą wymagały większej lub mniejszej liczby elementów uzupełniających mieszkania. Dlatego planowanie inwestycji niejednokrotnie wymaga rewizji przy każdym kolejnym projekcie, nawet w ramach tej samej spółki portfelowej. To następny powód, dla którego warto nawiązać współpracę z doświadczonym biurem projektowym.

# lokalizacja

Preferowana lokalizacja mieszkań na wynajem długoterminowy to dzielnice o pozytywnej renomie, dobrze skomunikowane z resztą miasta i z wysoką dostępnością usług. Duże znaczenie mają także bliskość terenów zielonych i brak hałasu. Dlatego nie warto brać pod uwagę obiektów na terenach typowo podmiejskich, pozbawionych atrakcyjnego wizerunku. O ile tego typu lokalizacje mogą cieszyć się powodzeniem wśród indywidualnych nabywców ze względu na niższą cenę, o tyle najemcy nieobciążeni jednorazowym wkładem własnym nie będą skłonni godzić się na dłuższy dojazd i ubogi wachlarz usług w okolicy w zamian za niższą stawkę czynszu.

## BLISKOŚĆ CENTRUM MIASTA

Wynajem mieszkań to przedsięwzięcie regularnie ponawiane – po odejściu jednego najemcy na jego miejsce trzeba przyciągnąć następnego. Dlatego ważne jest, aby lokalizacja była uniwersalna i otwarta na jak najszersze grono użytkowników. Dwie najważniejsze grupy najemców stanowią młodzi pracujący i studenci, dlatego bardzo ważna jest analiza otaczających lokalizację parków biurowych oraz wydziałów uczelni publicznych i prywatnych. Dodatkowym kluczem wyboru lokalizacji jest bliskość centrum miasta, które dzięki ilości oferowanych usług i rozrywek stanowi atrakcyjne miejsce dla najmu.

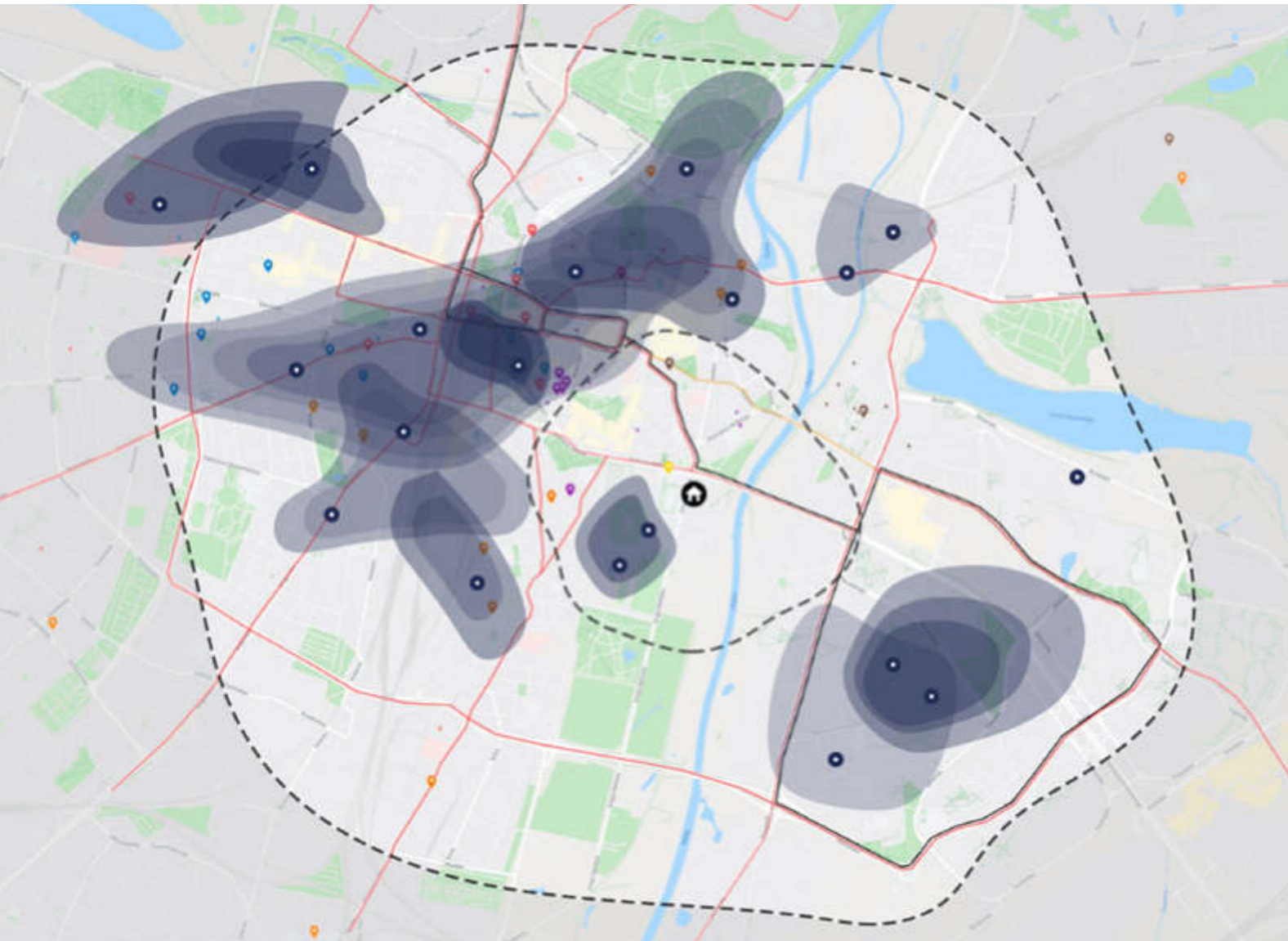
## ATRAKCYJNOŚĆ LOKALIZACJI W OCZACH NAJEMCÓW BUDUJĄ:

- wizerunek okolicy,
- odległość od przystanków komunikacji publicznej (w kolejności: metro, tramwaj, autobus),
- bliskość terenów zielonych i rekreacyjnych,
- dostęp pieszy do sklepów spożywczych i usług podstawowych,
- bliskość uczelni, zakładu pracy, centrum biurowego,
- bliskość centrum,
- występowanie żłobków, przedszkoli i szkół podstawowych,
- możliwość zaparkowania w okolicy.

fot. Unsplash



## ANALIZA POTENCJAŁU LOKALIZACJI



opracowanie własne ThinkCo 2021

fot. Matthieu Joannon, Unsplash



fot. Mika Baumeister, Unsplash

# budowanie wartości dodanej

PRS oferuje nie tylko samo mieszkanie, co doświadczenie korzystania z danego obiektu i relacji z marką. Profesjonalny najem może budować swoją konkurencyjną pozycję poprzez udogodnienia wykraczające poza niezbędne minimum, zarówno zawarte w cenie najmu, jak i dostępne za dodatkową opłatą.



## UDOGODNIENIA

Udogodnienia stanowią w oczach najemców wartość dodaną mieszkania w danym miejscu, nawet jeżeli nie są przez nich regularnie wykorzystywane. Sama obecność i dostępność dają poczucie komfortu, a w przypadku usług premium – prestiżu. Wszystko to składa się na wyjątkowość danej lokalizacji. Jednocześnie buduje przywiązanie do miejsca, a więc zachęca do przedłużania najmu, oraz stanowi prosty i efektywny przekaz marketingowy zaadresowany do potencjalnych nowych mieszkańców.



## BUDOWANIE ŚWIADOMOŚCI

Poza wąskim sektorem premium w polskim mieszkalnictwie rzadko spotyka się przyciąganie mieszkańców za pomocą dedykowanych usług i atrakcyjnych przestrzeni wspólnych. Dlatego do uświadomienia ich istnienia potencjalnym mieszkańcom niezbędna jest dobra promocja. Brak doświadczeń rynku wymusza też elastyczność w przypadku braku popularności danego udogodnienia i pojawienia się zapotrzebowania na inne.



## ZALEŻNOŚĆ OD SKALI I LOKALIZACJI

Udogodnienia mogą obejmować różnorodne usługi i dostęp do miejsc zarezerwowanych dla najemców. Ich oferta jest uzależniona od skali projektu, grupy docelowej i bazowej wysokości czynszu. Przy wyborze ich charakteru należy wziąć pod uwagę:

- obecność usług w najbliższej okolicy;
- warunki lokalowe i techniczne obiektu;
- ofertę konkurencji na rynku PRS;
- potrzeby, styl życia i możliwości finansowe potencjalnych najemców;
- które udogodnienia będą dostępne w cenie najmu, a które dodatkowo płatne;
- jak wybrane udogodnienie wpływa na cenę najmu;
- w przypadku dodatkowo płatnych: jaki poziom cen zapewnia opłacalność;
- jakiego zaangażowania obsługi wymagają udogodnienia;
- jakie udogodnienia wymagają współpracy z firmą partnerską.

źródło: IKEA



# działka

Obiekty PRS powstają w Polsce na działkach zarówno mieszkaniowych, jak i usługowych – nie jest to jednak norma w ujęciu globalnym, ale swoista rynkowa aberracja. Standardowo PRS-y buduje się na działkach mieszkaniowych, z kolei na działkach usługowych realizowane są inwestycje alternatywne z usługami mieszkaniowymi, takie jak prywatne domy studenckie, colivingi czy domy senioralne.



## NIŻSZE CENY DZIAŁEK USŁUGOWYCH

Powody, dla których w Polsce PRS-y buduje się na działkach usługowych, należy rozpatrywać dwójako. Po pierwsze, w dużych polskich miastach relatywnie łatwo o atrakcyjne mieszkaniowo działki usługowe, natomiast mieszkaniowych jest niedobór. Po drugie, cena zakupu działki usługowej jest zdecydowanie korzystniejsza od ceny działki mieszkaniowej – przy tych samych wskaźnikach zabudowy może być nawet kilkukrotnie niższa. Ma też jednak pewne wady, takie jak konieczność opłacenia VAT-u od dochodów z najmu, co nawet w przypadku dużo tańszej działki może znacząco wpłynąć na wysokość stopy zwrotu z inwestycji.



## KONSEKWENCJE BUDOWANIA NA USŁUGACH

Ponadto tworzenie PRS-ów na działkach usługowych może mieć dotkliwe konsekwencje. Z biegiem rozwoju rynku poszczególne obiekty i marki będą bowiem musiały się wyróżniać na tle innych, jednak nie zawsze się to uda. Dlatego te inwestycje, którym pójdzie gorzej, muszą być w stanie się dostosować. Chodzi zarówno o adaptację i zmiany substancji budynku, jak i o alternatywny scenariusz exitu, obejmujący możliwość sprzedaży mieszkań indywidualnym nabywcom, wpisany w strategię niemal każdego funduszu inwestującego w PRS. Tak za-

programowane inwestycje łatwiej znajdują nabywców. Choć dziś na polski rynek w dużym stopniu składają się inwestycje PRS budowane na działkach usługowych, mające swoje biznesowe uzasadnienie, to mogą się one okazać trudne w sprzedaży funduszom, które nie będą chciały podejmować takiego ryzyka.



## ALTERNATYWNE INWESTYCJE

Rozwiązaniem jest budowanie na działkach usługowych inwestycji alternatywnych, które z punktu widzenia użytkowników nie różnią się znacząco od mieszkań na wynajem – charakteryzują je natomiast mniejsze lokale mieszkalne, większa powierzchnia przestrzeni wspólnych oraz szerszy wachlarz udogodnień. W przypadku tych inwestorów, dla których zdefiniowanie budynku jako alternatywnej inwestycji kłóci się z objętą strategią biznesową, rozwiązaniem może być projektowanie budynku usługowego, który obecnie może uchodzić za obiekt z mieszkaniem PRS, ale też jak najniższym kosztem mógłby zostać przekształcony w akademik lub coliving. Niemniej jednak również wówczas może to owocować negatywną reakcją funduszy i brakiem zainteresowania zakupem inwestycji.

# pricing

Polski najemca z uwagi na swój wiek i sytuację życiową jest bardzo wrażliwy na ceny. Wszystkie badania najemców wskazują, że wysokość czynszu najmu jest kluczowym czynnikiem decydującym o wyborze danego miejsca zamieszkania oraz o pozostaniu w nim na dłużej. Z tego powodu dokładne oszacowanie wyjściowych stawek najmu, potencjału ich zmian w czasie oraz czynników budujących wartość dodatkową są kluczowe przy planowaniu budynku na wynajem.



## KLUCZOWE ASPEKTY

Najemcy zwracają bardzo dużą uwagę na lokalizację mieszkania i poziom jego skomunikowania. Równie ważnym aspektem jest jakość i funkcjonalność lokalu – w przypadku stawek najmu mniejsze znaczenie od powierzchni w metrach kwadratowych ma liczba pokoi oraz sposób ich zaaranżowania.



## WYSOKA WARTOŚĆ UDOGODNIENI

Najemcy są również w stanie dopłacić do pewnych udogodnień, które podnoszą komfort ich życia, takich jak jakość i standard wyposażenia, usługi dodatkowe oferowane przez operatora bądź wyjątkowa jakość obsługi. Warto jednak pamiętać, że jeszcze przez długi okres punktem odniesienia dla stawek czynszów najmu instytucjonalnego będzie oferta mieszkań na wynajem w rękach indywidualnych właścicieli.

## CZYNNIKI KLUCZOWE DLA NAJEMCÓW



**34%**

cena najmu



**18%**

lokalizacja:  
blisko miejsca pracy/ nauki  
/placówki edukacyjnej/



**12%**

lokalizacja:  
blisko centrum



**9%**

standard i wyposażenie:  
dopasowane do potrzeb



**7%**

brak długoterminowych  
zobowiązań



**5%**

możliwość dostosowa-  
nia lokalu do własnych  
potrzeb



**5%**

lokalizacja: dostęp do  
usług w bezpośredniej  
okolicy



**3%**

ktoś inny dba o lokal  
i otoczenie

opracowanie ThinkCo na podstawie badania wykonanego przez BEELINE  
Reserch&Consulting dla Vantage Development, 02.220 (n=917)

## ELEMENTY WPŁYWAJĄCE NA OSTATECZNY CZYNSZ NAJMU:

### 1. Czynsz wyjściowy

– średnia i mediana czynszów najmu detalicznego

### 2. Konkurencja

– liczba ofert najmu w okolicy, rodzaje mieszkań, ich wielkość i standard.

### 3. Standard mieszkań

– „nowość” mieszkań, styl wykończenia, wyposażenie, balkon.

### 4. Standard budynku

– skala budynku, wyciszenie mieszkań, czystość części wspólnych, jakość wykończenia.

fot. Crew, Unsplash

### 5. Części wspólne

– taras na dachu, paczkomat, siłownia, ogólnodostępny salon.

### 6. Usługi dodatkowe

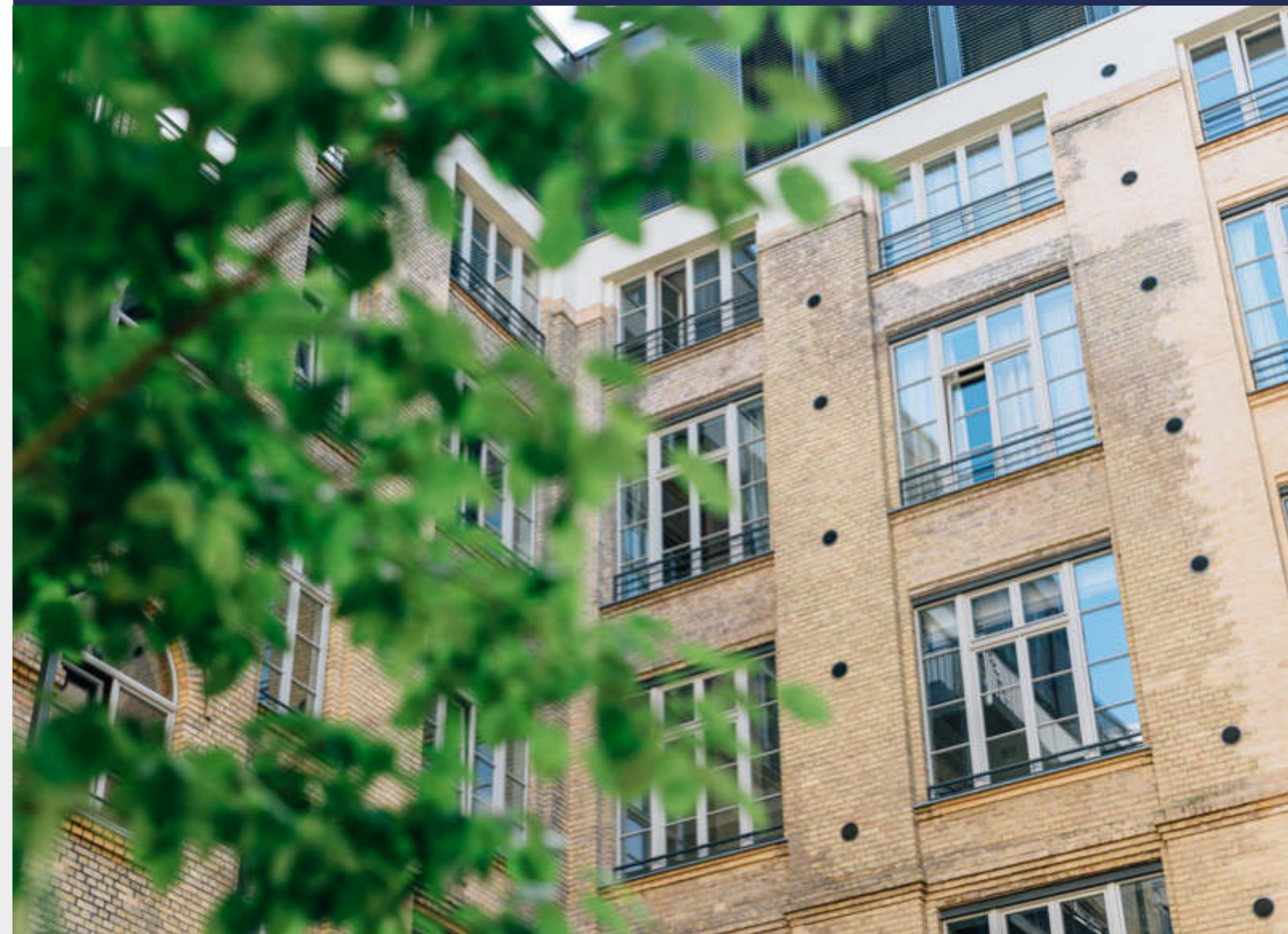
– concierge, sprzątanie.

### 7. Elastyczne podejście

– możliwość negocjacji umowy, zgoda na posiadanie zwierząt, możliwość dostosowania mieszkania.

### 8. Jakość obsługi

– opinia o firmie, łatwość kontaktu, czas naprawy usterek, charakter stałej współpracy z producentami wyposażenia i projektantem.



## Resi Capital zbuduje mieszkania na wynajem w ramach kompleksów mixed-use

Niemalające zapotrzebowanie na mieszkania, zmieniające się style życia Polaków, ich potrzeby, oczekiwania i możliwości, przyczyniają się rozwojowi instytucjonalnego rynku najmu. Deweloperzy biorący udział w tworzeniu tej oferty przyjmują różne strategie co do lokalizacji, standardu oraz głównych grup docelowych swoich inwestycji.

Resi Capital, która do 2025 r. zaoferuje 5 tys. lokali na wynajem, to jedna z wiodących marek na tym rynku, aktywnie uczestnicząca w jego profesjonalizacji i wyznaczaniu wysokich standardów. Spółka Resi Capital S.A. w całości należy

do Cavatina Group, zaangażowanej także między innymi w działalność Grupy Cavatina Holding – jednego z największych deweloperów biurowych działających w Polsce. Współdziałając tworzą nowoczesne, wyróżniające się ciekawą, architekturą, przestrzenie stanowiące optymalne, przyjazne środowisko do życia, pracy i rekreacji w dynamicznie rozwijających się głównych miastach regionalnych w kraju.

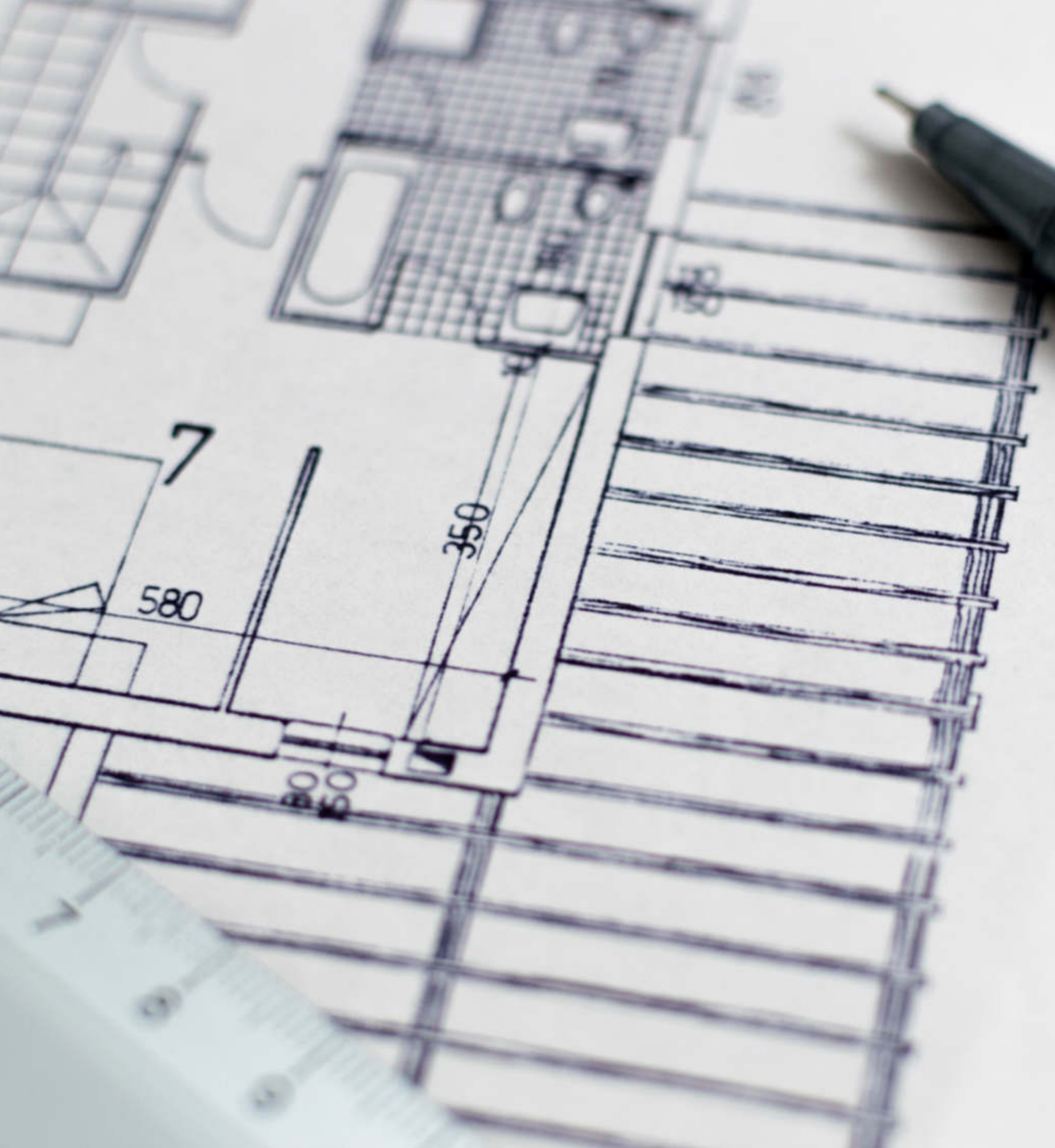
Obecnie mieszkańcy dużych miast chcą tak zorganizować swoje codzienne życie, żeby nie musieć tracić czasu na dojazd i wszystkie potrzeby móc zaspokoić

w niewielkiej odległości od domu. Dlatego w miastach odchodzi się od dzielnic typowo biurowych czy mieszkalnych na rzecz bardziej zróżnicowanej infrastruktury. Dużą część swojego rozbudowywanego portfolio Resi Capital lokuje w ramach dobrze przemyślanych kompleksów wielofunkcyjnych, w których Cavatina Holding tworzy z kolei obiekty biurowe. Dopiełnięciem tych projektów są części usługowe i rekreacyjno-kulturalne dopasowane do lokalnych uwarunkowań. Kompleksy te to niemal autonomiczne fragmenty miast.

Dzięki temu najemcy chcący żyć wygodnie i komfortowo – decydując się na wynajem mieszkania od Resi Capital, zyskują także dostęp do bogatej infrastruktury. To idealne rozwiązanie między innymi dla osób ceniących swobodę i pracujących np. w biurach oferowanych przez Cavatina Holding w ramach obiektów typu mixed-use. W realizacji są obecnie trzy tego typu inwestycje: Quorum we Wrocławiu, WIMA Widzewska Manufaktura w Łodzi, a także Global Office Park w Katowicach, które dostarczą na rynek przeszło 1,5 tys. mieszkań na wynajem.

W portfelu Resi Capital znajdzie się szeroki wybór metraży od 27 do 69 mkw., obejmujący zarówno kawalerki, jak i mieszkania 2-, 3- i 4-pokojowe. Niewątpliwymi zaletami korzystania z wynajmu od wiarygodnego, stabilnego partnera instytucjonalnego, jest zwiększone poczucie bezpieczeństwa, gwarancja jakości i wysokiego standardu wykończenia lokum oraz sprawny, wystandardyzowany i wygodny proces podpisania umowy. Umeblowane, nowoczesne mieszkania, możliwość wynajęcia miejsca parkingowego, szybki internet, pakiet usług dodatkowych, inteligentne rozwiązania zwiększające komfort życia – to atuty oferty Resi Capital. Wszystkie inwestycje, w ramach których powstają mieszkania na wynajem Resi Capital wyróżniają się wyjątkową lokalizacją, pozwalającą ich przyszłym mieszkańcom na korzystanie w pełni z zalet miejskiego życia, pozostając jednocześnie w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych.





---

**faza projektowa**

# proces projektowy

Z pozoru budynek na wynajem nie różni się od standardowego obiektu na sprzedaż. W rzeczywistości jednak różnice dostrzegalne są na poziomie układu funkcjonalnego, estetyki obiektu czy doboru materiałów budowlanych.



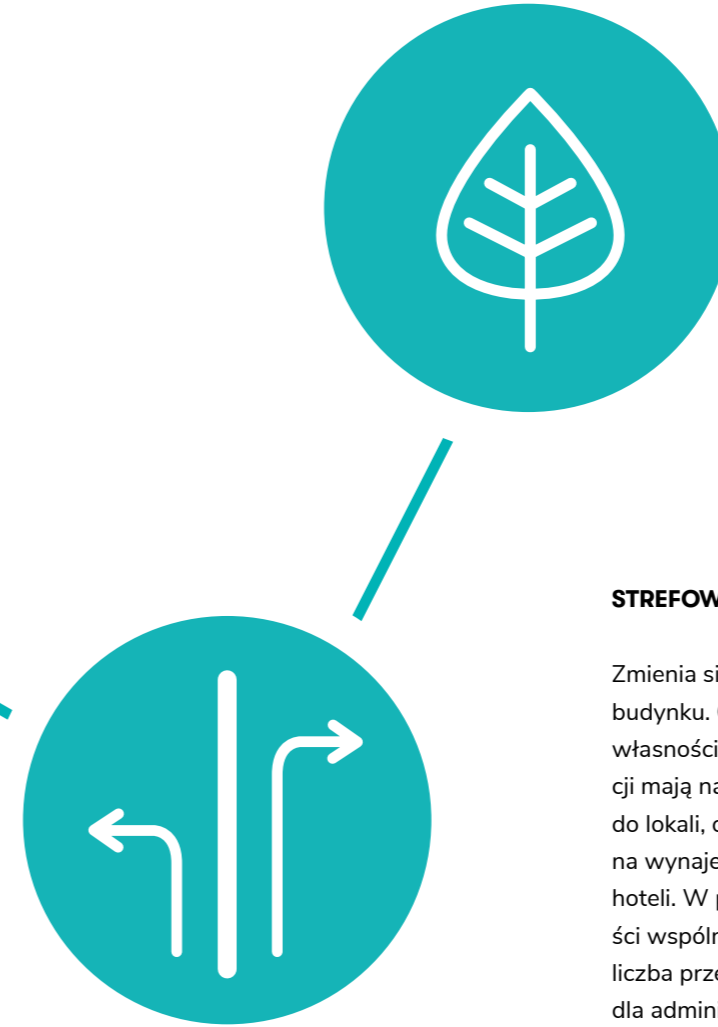
## FUNKCJONALNOŚĆ LOKALI

W projektowaniu PRS liczy się funkcjonalność lokali. Najemca nie wynajmie mieszkania drożej dla dodatkowych metrów kwadratowych, jeżeli za wielkością nie idzie funkcjonalność. Lepszą stawkę czynszu można natomiast uzyskać dzięki większym oknom gwarantującym nasłonecznienie, dobrze przygotowanemu miejscu do pracy (w mieszkaniu bądź poza nim), lepszemu wykończeniu, wyposażeniu i innym elementom poprawiającym jakość życia.



## WARTOŚĆ DODANA W ARCHITEKTURZE

Przeciętne budynki z mieszkaniami sprzedawanymi detalicznie projektowane są tak, by uzyskać jak najwięcej powierzchni użytkowej lokali. Obiekty na wynajem mogą podążać tym samym tropem bądź przeznaczyć część powierzchni na przestrzenie wspólne dla wszystkich mieszkańców (np. taras na dachu, paczkomat, coworking). Dzięki temu można zwiększyć atrakcyjność budynku w oczach najemców i dostarczyć im dodatkowej wartości, a w efekcie, pomimo mniejszej liczby mieszkań, ostatecznie osiągnąć identyczne lub wyższe zyski z czynszów. Wszystko zależy od modelu biznesowego.



## STREFOWANIE BUDYNKU

Zmienia się również sposób strefowania budynku. O ile w obiekcie z mieszkaniami własnościowymi przestrzenie komunikacji mają na celu jedynie doprowadzenie do lokali, o tyle w niektórych budynkach na wynajem znajdziemy analogie do hoteli. W przypadku większej liczby części wspólnych i udogodnień zwiększa się liczba przestrzeni technicznych, pokoi dla administracji czy punktów kontroli dostępu. Inaczej wygląda też parking, gdzie znajdziemy mniej miejsc dla samochodów niż w przypadku mieszkań na sprzedaż.

## TECHNOLOGIE ZMNIĘSZAJĄCE ZUŻYCIE ENERGII

Nadzwyczaj istotnym aspektem jest zastosowanie rozwiązań, które zminimalizują koszty operacyjne w ciągu życia budynku. To kluczowe, bo właśnie roczny bilans zysków i kosztów jest najważniejszy w wypadku inwestycji PRS, podobnie jak przy inwestycjach rynku komercyjnego. Dlatego częściej wykorzystywane są technologie zmniejszające zużycie wody, ciepła bądź energii elektrycznej.

źródło: Decoroom





# strefowanie budynku

Profesjonalny najem to znacznie więcej niż mieszkanie. Budynek PRS możemy podzielić na cztery strefy różniące się poziomem dostępności. Wszystkie one są niezbędne do efektywnego funkcjonowania projektu, dobrych doświadczeń użytkownika i odpowiednich warunków pracy obsługi.



## PRZESTRZEŃ PRZED BUDYNKIEM I STREFA WEJŚCIOWA

Strefa ogólnodostępna

To wizytówka projektu i szansa na zrobienie dobrego pierwszego wrażenia na gościach i potencjalnych mieszkańcach. Zapewnia również miejsce na usługi komercyjne, które warto profilować pod kątem maksymalnej atrakcyjności dla lokatorów. W zakres tej przestrzeni wchodzi:

- usługi na parterach,
- podjazd, miejsca parkingowe dla gości i dostawców,
- zadaszenie nad wejściem głównym,
- przedsionek (wiatrołap),
- reprezentacyjna strefa wejściowa,
- recepcja,
- miejsce na składowanie paczek,
- zieleń wewnętrzną.



## PRZESTRZENIE WSPÓLNE – UDOGODNIENIA, KOMUNIKACJA I ZIELEŃ

Strefa współdzielona przez wszystkich mieszkańców

Przestrzenie współdzielone przez mieszkańców obejmują zarówno niezbędne ciągi komunikacyjne, jak i różnorodne udogodnienia. Dostęp do niektórych z nich może być ograniczony do osób wnoszących dodatkowe opłaty (w tym przypadku pomocny jest system otwierania drzwi za pomocą kart lub aplikacji). Do kluczowych przestrzeni współdzielonych należą:

- korytarze i windy, w tym winda towarowa,
- punkty z informacjami dla mieszkańców,
- skrzynki pocztowe i paczkarnia,
- parking dla samochodów,
- parking rowerowy i stacja serwisowa,
- udogodnienia w budynku,
- udogodnienia na świeżym powietrzu.



## PRZESTRZENIE PRYWATNE – MIESZKANIA, PIWNICE I INNE

Strefa prywatna

Najważniejsze pozostają mieszkania na wynajem. Zapewnienie ich różnorodności pozwala dostosować się do potrzeb szerokiej grupy najemców, warto jednak stawiać przede wszystkim na standardowe i uniwersalne rozwiązania. W zakres przestrzeni prywatnych mogą wchodzić:

- mieszkania o zróżnicowanym metrażu i liczbie pomieszczeń,
- lokale częściowo lub w pełni umeblowane (bardziej popularne),
- mieszkania nieumeblowane (mniej popularne),
- urządzona i wyposażona łazienka (łącznie z pralką),
- w pełni wyposażona kuchnia,
- mieszkania o zróżnicowanej wysokości sufitu,
- balkony, tarasy, loggie, okna wykuszowe,
- prywatny ogródek należący do mieszkań na parterze,
- komórki lokatorskie i inne prywatne przestrzenie przechowywania poza mieszkaniem.



## POMIESZCZENIA ADMINISTRACYJNE I TECHNICZNE

Strefa o ograniczonym dostępie

Bardzo istotne są też pomieszczenia pozwalające na codzienne funkcjonowanie obiektu ze strony administracyjnej i technicznej. Tę strefę tworzą:

- biura administracyjne,
- biuro ochrony,
- pomieszczenia dla obsługi technicznej i sprzątającej,
- magazyny i schowki,
- punkt kontroli sterowania instalacjami,
- rampa towarowa służąca do rozładunku rzeczy o dużych gabarytach,
- miejsce na gromadzenie odpadów.

# przestrzenie wspólne



## PRZESTRZENIE WSPÓLNE W BUDYNKU:

**Sklepy i gastronomia** – dostępność sklepów, restauracji i kawiarni na parterze budynku.

**Wielofunkcyjny salon** – dobrze wyciszona przestrzeń do spotkań i integracji mieszkańców.

**Sala multimedialna** – miejsce przystosowane do wspólnego oglądania filmów i wydarzeń sportowych oraz grania w gry.

**Coworking** – miejsce do cichej pracy poza mieszkaniem, z wyposażeniem umożliwiającym pracę w różnych pozycjach. Mile widziana drukarka ze skanerem.

**Część sportowa** – w większych budynkach szczególnie cenione są siłownie. Alternatywą jest obecność dobrze wentylowanej sali fitness.

**Duża kuchnia** – miejsce do organizacji wydarzeń i spotkań większych grup.

**Warsztat** – przestrzeń do majsterkowania wyposażona w podstawowe narzędzia.

**Miejsce na przesyłki** – punkt odbioru paczek kurierskich oraz ich składowania lub paczkomat.

**Przechowalnia** – dodatkowa prywatna przestrzeń do składowania przedmiotów (piwnica, magazynek, duża szafa poza mieszkaniem).

**Parking (nie tylko dla samochodów)** – zarezerwowane miejsca dla samochodów, bezpieczny parking rowerowy, miejsce na wózki i hulajnogi.

## PRZESTRZENIE WSPÓLNE NA ŚWIEŻYM POWIETRZU:

**Zielone podwórko** – przestrzeń do odpoczynku zapewniająca przyjemny widok z okna, wyposażona w ławki i zadaszenia, obsadzona łatwą w pielęgnacji roślinnością.

**Ogród na dachu** – wzbogacenie budynku o powierzchnię biologicznie czynną i atrakcyjne miejsce do odpoczynku dla mieszkańców.

**Obszerny taras** – miejsce do organizacji wydarzeń dla społeczności budynku.

**Ogród społeczny/sąsiedzki** – część terenu przeznaczona do pielęgnowania przez mieszkańców, najczęściej wykorzystywana do uprawy warzyw i owoców. Powinna być nadzorowana przez zarządcę.

**Siłownia plenerowa** – wyposażona w wytrzymałe sprzęty lub proste elementy do ćwiczeń kalistenicznych.

**Małe boisko** – zewnętrzna przestrzeń do gry w koszykówkę lub siatkówkę.

**Plac zabaw** – ze względu na bardzo intensywne użytkowanie powinno się unikać nietrwałych i łatwych do uszkodzenia elementów.

**Wybieg dla psów** – ogrodzona przestrzeń, szczególnie mile widziana w lokalizacjach oddalonych od publicznych terenów zieleni.

# typy mieszkań i ich charakterystyka

Cechą charakterystyczną budynków na wynajem jest większy udział małych mieszkań. O ile w inwestycjach na sprzedaż często występują lokale 3-pokojowe, o tyle w budynkach PRS ich udział wynosi zaledwie 9,8%. Dominują mieszkania 2-pokojowe (50,5%) oraz kawalerki (38,8%). Z jednej strony pokazuje to specyfikę rynku i adresuje obecne budynki do singli bądź co najwyżej par. Z drugiej strony postępująca dominacja małych mieszkań (po stronie zarówno właścicieli prywatnych, jak i instytucji) wskazuje na pewien potencjał rynkowy.

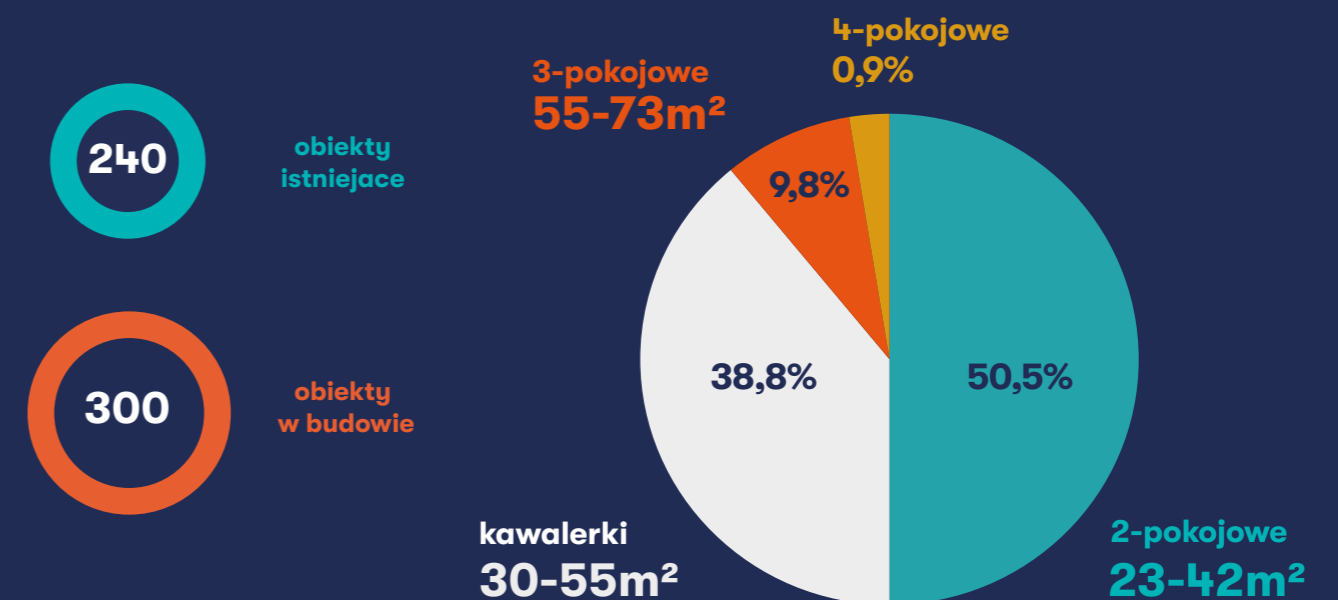
## WYSOKA ŚREDNIA LICZBA LOKALI

Skala budynku ma znaczenie, dlatego też widoczne jest stopniowe zwiększanie się liczby lokali mieszkalnych planowanych w ramach jednego obiektu. Średnia liczba mieszkań w istniejących zasobach PRS to 240, z kolei w obecnie prowadzonych inwestycjach średnia dojdzie już do 300 lokali. Najmniejsze istniejące budynki mają po 50 mieszkań, największe po 370. Ich wielkość będzie jednak rosła. Rekordzista wśród obiektów w budowie ma aż 690 lokali.

## MAKSYMALNE WYKORZYSTANIE PRZESTRZENI

Układ funkcjonalny mieszkań w budynkach PRS dąży do maksymalizacji wykorzystania przestrzeni i zwiększenia jej funkcjonalności. Dlatego w zdecydowanej większości znajdziemy salon z aneksem kuchennym (15–22 m<sup>2</sup>), małą zamkniętą sypialnię (10–14 m<sup>2</sup>), kompaktową łazienkę oraz rozwiązania pomagające wygospodarować dodatkową przestrzeń na magazynowanie.

## ŚREDNIA LICZBA I RODZAJE LOKALI W BUDYNKACH PRS



# estetyka

Architektura budynków z mieszkaniami na wynajem wyróżnia się przede wszystkim charakterystyką materiałów wykończeniowych, zwłaszcza tych widocznych gołym okiem. Budynki PRS powinny przyciągać klientów, którzy nie tylko zostaną skuszeni atrakcyjną ofertą, ale też będą odczuwać dumę z wyboru danej lokalizacji. Wpływ na wysokość czynszów mają forma architektoniczna, materiały wykończenia elewacji, typ i gęstość przeszkleń oraz wszystkie charakterystyczne elementy tworzące klimat części wspólnych.

## UNIWERSALNE I TRWAŁE WNĘTRZA

Wnętrze mieszkania na wynajem opiera się na prostocie, trwałości i uniwersalności. Elementy podstawowe: ściany, drzwi, podłogi, okna, niezbędne meble oraz sprzęt AGD, powinny być neutralne i ponadczasowe. Decydując się na podążanie za chwilowymi trendami, można sprawić, że łatwo będzie określić czas, w jakim mieszkanie zostało urządzone. Przekłada się to na ryzyko szybkiego starzenia się lokalu w oczach najemcy, a co za tym idzie – utraty zainteresowania lub konieczności poniesienia kosztów remontowych, mimo braku fizycznego zużycia.



źródło: Samsung

## PRZYDATNE WSKAZÓWKI:

- ➔ Pozytywne efekty przynosi stosowanie jasnych, naturalnych kolorów, które rozświetlają i optycznie powiększają przestrzeń.
- ➔ Korzystne jest stosowanie naturalnych materiałów i kolorów (drewno, kamień, metal, biele, szarości, beże) do wykończenia ścian i podłóg, mebli w zabudowie, armatury, białego montażu oraz sprzętu AGD/RTV.
- ➔ Chcąc dopasować mieszkania do aktualnych, nawet zdecydowanych trendów estetycznych, można skupić się na łatwych do wymiany, niedrogich elementach FF&E (meblach i innych elementach ruchomych).
- ➔ Dobrze rozplanowane oświetlenie pozwala skutecznie podkreślić odpowiednie strefy w mieszkaniu. W miejscach wypoczynku lepiej sprawdzą się punkty świetlne o ciepłej barwie, z kolei w kuchni można stosować bardziej neutralne barwy.
- ➔ Warto pamiętać szczególnie o dobrej jakości tekstyliach – zasłonach, poduszkach i innych – które dodają wnętrzu przytulności, dzięki czemu lokal sprawia lepsze pierwsze wrażenie.

## DOPASOWANIE PRZEZ UŻYTKOWNIKÓW

Warto zostawić pole do personalizacji przestrzeni za pomocą dodatków przez samych najemców. To ważne dla zadowolenia się w danym miejscu i tym samym chęci zostania na dłużej. By to osiągnąć, należy stworzyć wnętrza uniwersalne w charakterze, tak aby mogła się w nie wpasować dowolna personalizacja. Rozwiązaniem uzupełniającym może być wypracowanie katalogu dodatków, które najemca sam wybiera (stoliki, dywaniki, zasłony, poduszki, lampy itd.), niemniej należy to traktować jako dodatek, a nie substytut możliwości samodzielnego przyozdobienia mieszkania przy użyciu własnych dodatków, roślin, obrazów czy plakatów.

## NEUTRALNY, USTANDARYZOWANY WYSTRÓJ MIESZKAŃ:

- lepiej i wolniej się starzeje;
- gwarantuje łatwą wymianę elementów i mebli ruchomych (w tym stołów, krzeseł, szafek, komód itd.) przy zachowaniu jednorodnego charakteru mieszkań;
- zapewnia łatwiejszą personalizację za pomocą dodatków (poduszek, plakatów, dywanów itd.).

## ODWAŻNY, WPISUJĄCY SIĘ W TOŻSAMOŚĆ MARKI DESIGN JEST DOBRY DLA:

- elementów uzupełniających, łatwych w wymianie,
- przestrzeni współdzielonych,
- stref wejściowych i korytarzy.

# “

Inwestycje przeznaczone na wynajem wymagają odpowiedniego podejścia projektowego, dzięki któremu przestrzeń mieszkalna będzie dostosowana do potrzeb użytkownika, a zarazem obniży koszty i pozytywnie wpłynie na wizerunek inwestora. Jako pracownia architektury wnętrz obecna na rynku od ponad 12 lat aktywnie uczestniczymy w powstawaniu sektora PRS, a zdobyte przez nas doświadczenie dostarcza rzetelnej wiedzy podmiotom rozwijającym się w tym segmencie rynku. Zespół naszych ekspertów wspiera podmioty instytucjonalne, oferując szeroki wachlarz usług związanych z inwestycjami w mieszkania na wynajem, który obejmuje m.in. projekt, dobór materiałów wykończeniowych i wyposażenia, kompleksową realizację wykończenia wnętrza oraz usługę serwisu pogwarancyjnego.

Nasi architekci znają oczekiwania i potrzeby potencjalnych najemców, jak również problemy, z którymi zazwyczaj borykają się administratorzy wynajmowanych lokali. Wiedzą, jakie rozwiązania i materiały najlepiej sprawdzą się w takich mieszkaniach, a także w jaki sposób można obniżyć koszty eksploatacji bez szkody dla komfortu użytkowników.

Jednoczesne prowadzenie prac wykończeniowych w całym budynku, zabezpieczony łańcuch dostaw, silne relacje z producentami oraz znajomość branży to wartość dodana, którą możemy zaoferować inwestorom chcącym szybko wprowadzić inwestycje PRS na polski rynek.



**Jakub Bartos**

Dyrektor zarządzający Decoroom

# certyfikacje

Certyfikacje wpływają na podwyższenie wartości obiektów zarówno komercyjnych, jak i mieszkaniowych budowanych na wynajem. Stanowią potwierdzenie zastosowania właściwych rozwiązań budowlanych i dają gwarancję wolniejszego starzenia się tkanki budowlanej. Dodatkowo wiele funduszy według swoich standardów inwestuje w projekty zrównoważone, co przekłada się na szersze możliwości sprzedaży.



## NOWE OBSZARY CERTYFIKACJI

Do popularnych już od kilku lat certyfikatów środowiskowych ostatnio dołączyły także te, które koncentrują się na kwestiach zdrowia użytkowników, bezpieczeństwa i lokalnej społeczności. Spełnienie przez projekt kompleksowych wymagań stawianych przez systemy certyfikacyjne daje wszystkim interesariuszom czytelny sygnał, że dana inwestycja podąża za zasadami zrównoważonego rozwoju w stopniu określonym poziomem certyfikacji.



## CERTYFIKATY SPECJALNE

Obecnie w Polsce pojawiają się realizacje o bardziej ukierunkowanej certyfikacji oraz oceny wykraczające poza główne systemy, takie jak „Obiekt bez barier” Fundacji Integracja. Wraz z rozwojem i profesjonalizacją rynku PRS możemy oczekiwać pojawienia się nowych certyfikatów specjalnych dla mieszkań na wynajem. Nad stworzeniem skutecznych systemów oceny tkanki mieszkaniowej pracują zarówno międzynarodowe marki, rozwijające istniejące certyfikaty, jak i niezależnie od nich grupy związane ze specjalistami rynku nieruchomości.



## POKOLENIE ZMIANY KLIMATYCZNEJ

Pomijając korzyści stricte biznesowe, wynikające z większego zainteresowania budynkami certyfikowanymi ze strony funduszy inwestycyjnych, niebagatelne znaczenie ma wpływ odpowiedzialnych i zrównoważonych rozwiązań na wizerunek w oczach użytkowników. Wchodzące obecnie na rynek pracy pokolenie Z, które stanowić będzie główną grupę najemców PRS w najbliższych latach, traktuje kwestie środowiskowe bardzo poważnie i nie chce korzystać z przestrzeni, przedmiotów i usług, które nie wpisują się w ten trend.

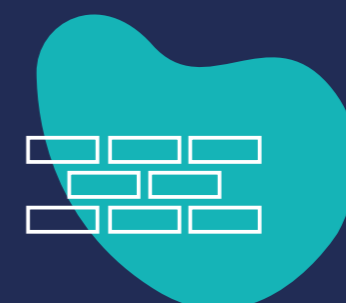
# adaptowalność architektury

Rynek zmienia się wraz ze zmieniającymi się potrzebami jego użytkowników. Dlatego warto podchodzić do miejsc instalacji i ścian nośnych w taki sposób, by umożliwić łączenie mniejszych i dzielenie większych mieszkań w przyszłości. I choć jest to wyzwanie na etapie projektowym, które w bezpośredniej relacji nie wskazuje na uzyskanie wyższych zwrotów, to w wycenie budynku przy sprzedaży takie rozwiązania mają już dużo większe znaczenie.



## ALTERNATYWNE TECHNOLOGIE BUDOWLANE

Jednym z chętniej stosowanych rozwiązań jest tworzenie konstrukcji szkieletowej w oparciu o słupy nośne zamiast ścian konstrukcyjnych, które odpowiednio gęsto rozstawione, z jednej strony umożliwią wprowadzanie zmian na przestrzeni czasu, z drugiej – nie narzucają zbyt sztywnych zasad w pierwotnym projekcie. Takie koncepcje to także okazja do wykorzystania hybrydowej techniki budowlanej, która zakłada prefabrykowaną konstrukcję budynku (z modułów betonowych lub drewnianych) oraz tradycyjne techniki w stawianiu ścian działowych.



## NIŻSZE KOSZTY ADAPTACJI

W celu zapewnienia sobie odpowiedniej elastyczności w wielu zachodnich projektach BTR stosuje się także odkryte materiały konstrukcji stropów i ścian betonowych, a nawet zewnętrzne instalacje. Dzięki temu zachowuje się atrakcyjniejsze powierzchnie i wysokości pomieszczeń oraz uzyskuje się gwarancję niższych kosztów przebudowy.

# odpowiedzialność środowiskowa i społeczna

Zrównoważony rozwój staje się coraz ważniejszym sposobem myślenia o prowadzeniu biznesu. Tyczy się to szczególnie rynku nieruchomości, ponieważ budowa i eksploatacja budynków odpowiadają za znaczący udział odpadów i zanieczyszczeń wydzielanych do atmosfery. Jednocześnie od branży odpowiedzialnej za tworzenie przestrzeni do życia coraz częściej wymaga się inwestycji wspierających lokalne społeczności i odpowiadających na ich potrzeby.

## KORZYŚĆ DLA WIZERUNKU INWESTYCJI

Wychodzenie naprzeciw kwestiom związanym z odpowiedzialnością środowiskową i społeczną działa silnie na korzyść wizerunku inwestycji. Pomaga przyciągać bardziej świadome młodsze pokolenia oraz pozytywnie wpływa na wycenę projektu, obniża bowiem zmienność ryzyka w perspektywie długoterminowej. Dbanie o te aspekty, wraz z wprowadzaniem w życie kolejnych elementów Europejskiego Zielonego Ładu i dopasowanych do niego regulacji krajowych, będzie w coraz większym stopniu obowiązkiem inwestora.

## TAKSONOMIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI

Już teraz warto przygotować się na wprowadzenie mechanizmu taksonomii. Mianem tym określa się wspólną dla całej UE systematykę ocen inwestycji, w ramach której wszystkie aktywności rynku zostałyby poddane jednolitej klasyfikacji pod względem wpływu na środowisko. Taksonomia ma wprowadzić wspólny język dotyczący zrównoważonego rozwoju, co znacząco ograniczy ryzyko tzw. greenwashingu. Należy spodziewać się, że stanie się ona ważnym instrumentem wyceny nieruchomości.

## ODPOWIEDZIALNOŚĆ SPOŁECZNA:

- przyciąganie zdywersyfikowanej grupy najemców: zróżnicowana oferta mieszkań i wysokość czynszu
- inkluzywność architektury: projektowanie uniwersalne z myślą o każdym użytkowniku
- dobre wpisanie inwestycji w kontekst społeczny sąsiedztwa
- ogólnodostępność wybranych usług i części terenu

źródło: Grohe



## ODPOWIEDZIALNOŚĆ ŚRODOWISKOWA:

- **oszczędność energii**  
możliwie zwarta bryła, dach jedno-spadowy z południową ekspozycją, skuteczna izolacja, systemy wentylacyjne MVHR, szczelne okna, oświetlenie świetłówkami kompaktowymi lub LED, odnawialne źródła energii (głównie kolektory słoneczne)
- **oszczędność wody**  
(w budynku): perlatory silikonowe w bateriach, termostat w baterii prysznicowej i wannowej, baterie z czujnikiem na podczerwień, baterie jedno-uchwytowe, spłuczki dwudzielne lub z funkcją stop, systemy recyklingu wody szarej poza budynkiem: programowane systemy nawadniania, zraszacze powierzchniowe, pojemniki na wodę deszczową, systemy małej retencji
- **wspieranie bioróżnorodności**  
możliwie rozszczelniona nawierzchnia, zielone dachy i ściany, łąki kwietne, ogród warzywny, drzewa owocowe, domki dla owadów, budki dla ptaków, elementy wodne

foto: Markus Spiske, Unsplash



“

Wizja marki IKEA skupia się na dostarczaniu ludziom dobrze zaprojektowanych rozwiązań tak, aby mogli mieszkać w funkcjonalnych wnętrzach o pięknym wzornictwie. Dlatego też, jako ekspert wyposażenia domu cały czas rozwijamy naszą ofertę dla rynku najmu instytucjonalnego, tak by zapewnić pomoc: od projektu, przez dostawę i montaż, aż po usługi serwisowe w trakcie i po gwarancji.

Nasze doświadczenia z innych krajów z rozwiniętym najmem instytucjonalnym, takich jak Niemcy, Szwecja czy Anglia, pokazują nam, czego potrzebują najemcy oraz jakie wymagania stawiają przed mieszkańcami na wynajem. Dlatego też zawsze podkreślamy potrzebę bycia solidnym partnerem już na etapie projektowania, tak by wspólnie tworzyć wnętrza, w których klienci chcą mieszkać i wynajmować.

Nasi klienci przykładają coraz większą wagę do życia w bardziej zrównoważony sposób. Dlatego również na rynku mieszkań na wynajem warto korzystać z produktów z materiałów odnawialnych, pochodzących z recyklingu, które mamy w ofercie IKEA. Wspólnie proponujemy rozwiązania lepsze dla ludzi i planety.



**Damian Łuczowski**

Country manager w IKEA dla Firm

## współpraca operatora z deweloperem kluczem do sukcesu – przykład marki LivUp

Marka LivUp, należąca do portfolio Aurec Capital Poland, zapewnia swoim najemcom jak najwyższą jakość miejskiego stylu życia – nie tylko atrakcyjną przestrzeń, ale też dodatkowe udogodnienia i usługi. Operator zarządza już obiektem przy ul. Jagiellońskiej 36 na warszawskiej Pradze-Północ, a dwa kolejne projekty w stolicy są na zaawansowanym etapie budowy (Puławska 186 w bezpośrednim sąsiedztwie stacji metra Wilanowska oraz Targowa 17, położona jedynie 200 m od stacji metra Stadion Narodowy). W najbliższych latach oferta LivUp sięgnie kilku tysięcy mieszkań.

Filozofia projektowania obiektów budowlanych na wynajem różni się od tworzenia tych z tradycyjnie sprzedawanymi mieszkaniami. Widać to już na etapie planowania układu lokali, wielkości i charakteru części wspólnych oraz funkcjonalności mieszkań. Do wewnętrznego zespołu LivUp należą architekci i projektanci wnętrz, co daje duże korzyści na każdym etapie współpracy z deweloperem. Wkroczenie przyszłego operatora w proces budowy pozwala na bieżąco weryfikować wzajemne założenia i unikać błędów wymagających późniejszej interwencji, a tym samym generować oszczędności.

We wszystkich dotychczasowych projektach udawało się wytworzyć synergię między potrzebami operatora a możliwościami dewelopera. Ta silna relacja przenosiła się na zyski, pod względem nie tylko kapitału finansowego, ale też planowania w czasie, zakresu obowiązków i obciążenia pracą.

– Każdy z naszych projektów może służyć za przykład ścisłej współpracy z deweloperem, czasem jeszcze przed wydaniem pozwolenia na budowę. Każdorazowo przyniosło to pozytywny skutek. Jeżeli deweloper przed rozpoczęciem prac przez wykonawcę ma w ręku raport o przewidywanych zyskach i stratach, łatwiej o kontrolę nad inwestycją. Zaplanowany wspólnie z operatorem projekt ułatwia przede wszystkim jego transakcję sprzedaży. Współpraca z podmiotem instytucjonalnym ogranicza potrzebę rozbudowanych negocjacji z dużą liczbą indywidualnych nabywców, a tym samym zmniejsza koszty i oszczędza cenny czas – tłumaczy Roeë Shamir, dyrektor zarządzający w Aurec Capital Poland.

Dodatkowo deweloper zyskuje doświadczenie w obsłudze rynku najmu profesjonalnego, bezcenne w obliczu dynamicznego rozwoju tego segmentu w Polsce, które może implementować w swoich kolejnych projektach. Jest to istotne tym bardziej, że mieszkania z myślą o wynajmie prywatnym kupują również klienci indywidualni w ramach tradycyjnych projektów deweloperskich. Wiedza o tym, co i jak budować, pozwala zdobyć przewagę nad większością konkurentów i dotrzymać kroku tym firmom, które takie doświadczenie już mają. W Aurec Capital Poland zachęcamy więc do współpracy deweloperów poszukujących wieloletniego, solidnego i godnego zaufania partnera biznesowego.





---

**faza realizacyjna**

# standard i wystrój

Zarówno mieszkania, jak i pozostałe pomieszczenia budynku przeznaczonego na najem długoterminowy powinny być dobrze przygotowane na intensywne i wieloletnie użytkowanie. Przenosi się to na pozytywne doświadczenia użytkowników i ogranicza konieczność częstych napraw, remontów i wymiany wyposażenia, a tym samym koszty finansowe i wizerunkowe dla zarządcy. W tym miejscu niezwykle ważna jest współpraca z partnerami o ugruntowanej na rynku pozycji, gwarantującymi długoterminowe relacje biznesowe. Mieszkania powinny być możliwie neutralne, funkcjonalne i pozostawiać pole do personalizacji przestrzeni. Z kolei części wspólne są miejscami, którym warto nadać atrakcyjny i zgodny z duchem marki wygląd.

## DOBRY PROJEKT I JAKOŚCIOWE WYPOSAŻENIE

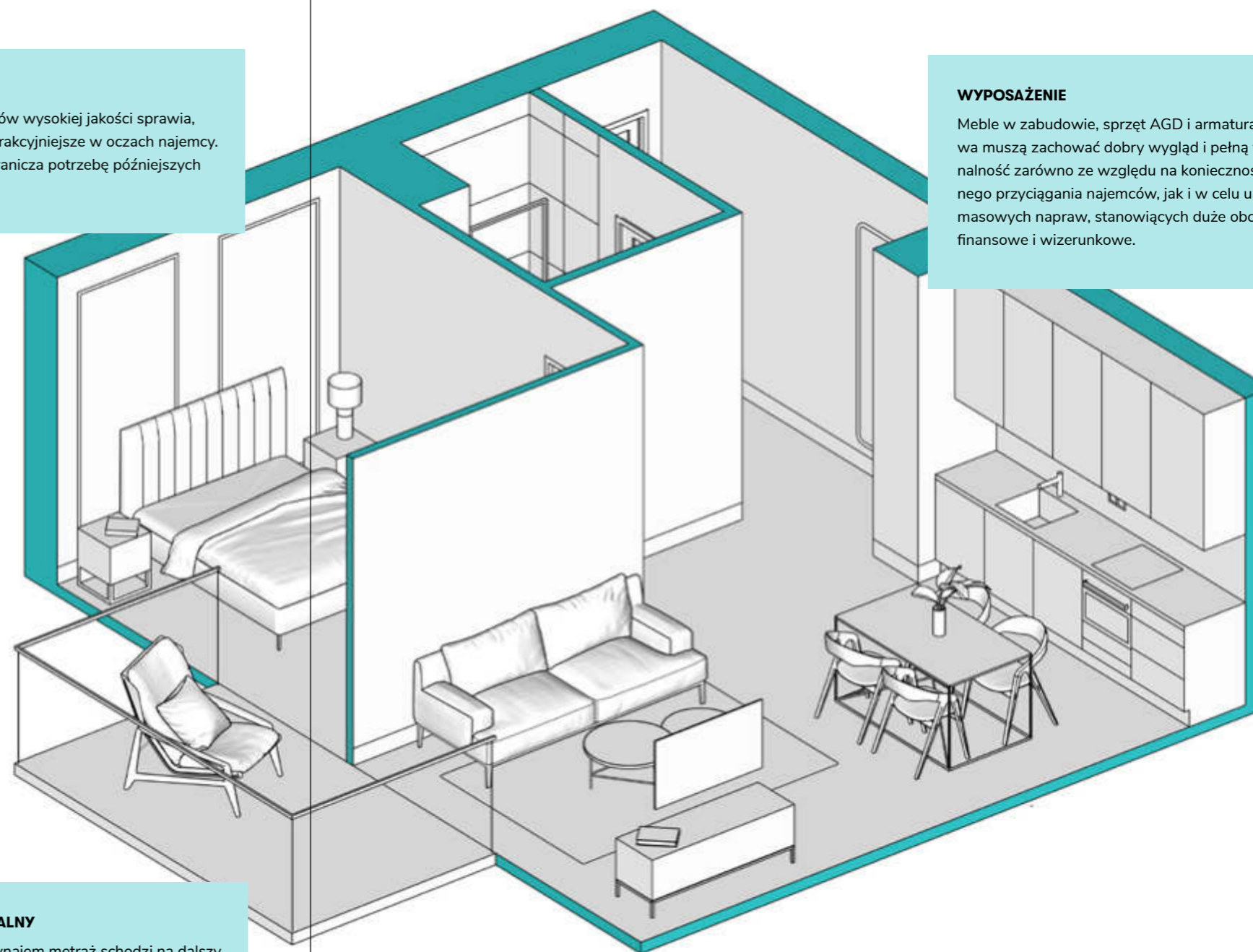
- wysoki standard
- mniejsza awaryjność i rzadsza wymiana
- lepsze doświadczenia użytkownika oraz niższe koszty utrzymania



źródło: IKEA

## WYKOŃCZENIE

Stosowanie materiałów wysokiej jakości sprawia, że mieszkanie jest atrakcyjniejsze w oczach najemcy. Istotnie opóźnia i ogranicza potrzebę późniejszych napraw i remontów.



## WYPOSAŻENIE

Meble w zabudowie, sprzęt AGD i armatura łazienkowa muszą zachować dobry wygląd i pełną funkcjonalność zarówno ze względu na konieczność regularnego przyciągania najemców, jak i w celu uniknięcia masowych napraw, stanowiących duże obciążenie finansowe i wizerunkowe.

## UKŁAD FUNKCJONALNY

W mieszkaniu na wynajem metraż schodzi na dalszy plan, najważniejsza jest funkcjonalność. Jej dobre opracowanie na etapie projektowania może przynieść korzyści dla późniejszej wyceny stawki czynszu.

## CZEGO UNIKAĆ?

### → Elementów trudnych lub kosztownych do wymiany

np. tapety na ścianach, nietypowy kształt płytek, lustra klejone do ściany

### → Elementów ograniczających elastyczność wystroju

np. nieregularne kształty pomieszczeń, masywne meble, krzykliwe kolory ścian

### → Elementów narażonych na awarie

np. wysięgniki w szafkach, drzwi przesuwne, żaluzje



# umeblowanie

Standardem w Polsce jest, by mieszkanie przeznaczone na wynajem było umeblowane (w całości lub częściowo). Zachodnie instytucjonalne mieszkania na wynajem często oferowane były puste, a w przypadku rynku niemieckiego normą był nawet brak kuchni. Sytuacja ta uwarunkowana jest popularnością najmu w tych krajach – najemcy mają swoje meble, które przewożą z mieszkania do mieszkania, gdy je zmieniają. Przy czym w jednym miejscu potrafią mieszkać latami.

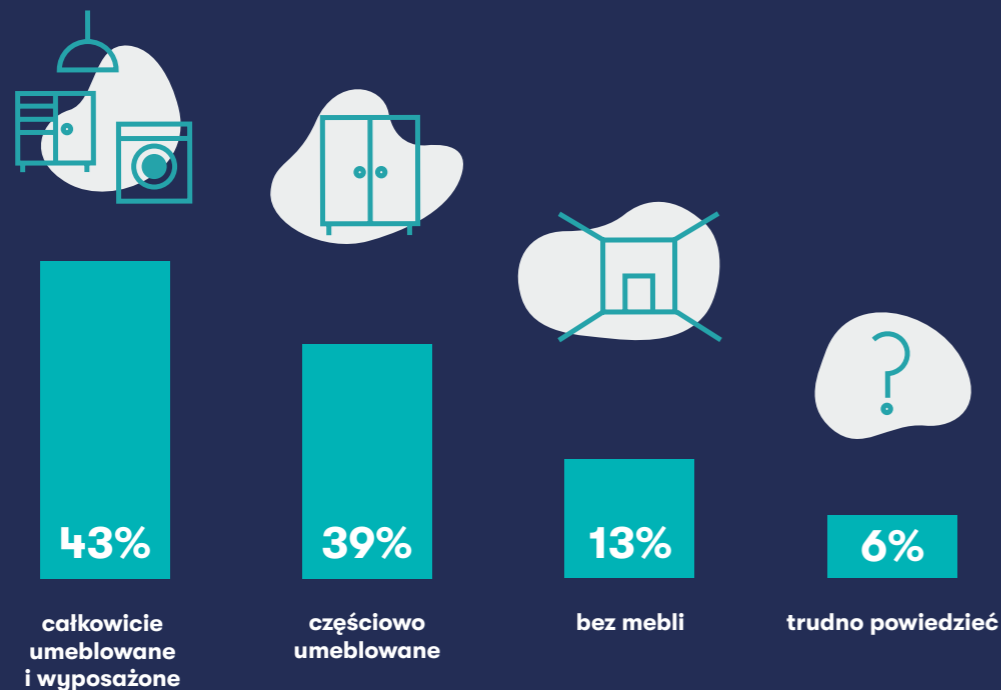
## SOLIDNE I UNIWERSALNE WYPOSAŻENIE

Wysoko cenione są meble solidne, atrakcyjne estetycznie i uniwersalne w charakterze. Gdy tworzy się budynek z mieszkaniami na wynajem, rozsądnie jest zagwarantować na start meble w zabudowie najwyższej jakości oraz elastyczny wybór mebli ruchomych, co daje możliwość personalizacji. Zaprezentować ją można za pomocą mieszkania pokazowego i wizualizacji, przedstawiających kilka możliwości urządzenia lokalu dzięki niewielkim zmianom. Warto przy tym nawiązać współpracę z dostawcą oferującym stałe serie mebli.

## UMEBLOWANIE PRS W POLSCE

Mimo że najem w Polsce trwa coraz dłużej, mieszkania często zasiedlane są przez kilkadziesiąt miesięcy ciągiem, a średnia wieku najemców wzrasta, to trudno spodziewać się, by polski rynek najmu upodobił się do niemieckiego. Przeciwnie, to na Zachodzie coraz częściej pojawiają się mieszkania w pełni umeblowane, jako odpowiedź na zmieniające się oczekiwania użytkowników.

## JAKIEGO RODZAJU UMEBLOWANIA OCZEKUJĄ NAJEMCY?



opracowanie ThinkCo na podstawie: Kim jest najemca? Wyniki badania przeprowadzonego przez SW Research na zlecenie Cushman & Wakefield, 06.2021

# serwis wnętrz

Profesjonalny najem działa w większej skali. Jednak wraz ze skalą rosną również komplikacje wynikające z codziennych awarii. Dlatego tak duże znaczenie ma wybór odpowiednich partnerów dostarczających wyposażenia, a następnie zapewniających gwarancję i szybką reakcję. Nie jest to łatwe zadanie, dodatkowo utrudnione mnogością i różnorodnością elementów niezbędnych do dobrego funkcjonowania budynku z mieszkaniami na wynajem.



## KOSZTY NAPRAW I WYMIAN

Bardzo ważna jest analiza dwóch kluczowych obszarów: kosztów napraw i konserwacji oraz kosztów wymian elementów wykończenia i wyposażenia. Koszty pojedynczych napraw mogą być znikome, nabierają jednak znaczenia przy większej skali zarządzania obiektem, dlatego warto brać pod uwagę sprzęty o dłuższym okresie gwarancyjnym (nawet do 10 lat). Waga kosztów wymian sprzętu i wyposażenia zależy od strategii inwestycyjnej, niemniej nawet w inwestycjach planowanych na exit w terminie 5–10 lat najważniejsze dla kupującego będą elementy, które wymienia się dopiero przy generalnych remontach. Dlatego duże znaczenie ma jakość podłóg, drzwi, ceramiki w łazience, białego montażu, armatury, sprzętów AGD i mebli kuchennych. Wszystko inne musi spełnić warunek zwrotu kosztów wymian oraz pochodzić od producentów, którzy zagwarantują uzupełnienie brakujących elementów odpowiadających danej kolekcji – lub zaproponują zamienniki, które będą współgrały z resztą wyposażenia.



## GWARANCJA OD PROJEKTANTA

Dobrym rozwiązaniem jest powierzenie wykonania i monitorowania stanu wnętrza profesjonalnemu biuru projektowemu, które wskaże odpowiednich producentów, a następnie będzie stanowić wygodny punkt kontaktu, koordynując konieczne naprawy, wymiany i odświeżenie lokali. Biura projektowe charakteryzuje silna relacja z producentami materiałów, mebli, sprzętów i elementów wyposażenia, dzięki czemu mają one dobrze zabezpieczone łańcuchy dostaw, uzyskują niejednokrotnie lepsze ceny i przede wszystkim – szybszą reakcję w przypadku konieczności napraw czy wymian, a nawet biorą na siebie odpowiedzialność za gwarancję.

# materiały

Materiały wykorzystane do urządzania mieszkania na wynajem powinny przede wszystkim wspierać jego długowieczność i ułatwiać codzienną pielęgnację. Zalecane są zatem elementy wysokiej jakości: odpowiednio wytrzymałe, łatwe w serwisowaniu i utrzymaniu czystości.

## ROZWIĄZANIA Z SEKTORÓW KOMERCYJNYCH

Materiały stosowane w częściach wspólnych powinny sprzyjać maskowaniu brudu i powstałych w trakcie eksploatacji niedoskonałości. Elementy FF&E (Furniture, Fixtures, and Equipment) dla części wspólnych należy zamawiać z linii produktów przeznaczonych do użytku profesjonalnego lub komercyjnego. Elementy te, spotykane m.in. w hotelach i gastronomii, wykonane są z bardziej wytrzymałych materiałów: cięższych, trudniejszych do

uszkodzenia, odpornych na plamy, lub umożliwiających łatwą zmianę bądź wypranie pokrycia.

## STANDARDOWE ELEMENTY

We wszystkich pomieszczeniach należy unikać niestandardowych elementów wyposażenia – im większy i droższy przedmiot, tym bardziej standardowy i uniwersalny powinien być. W perspektywie wieloletniej trzeba bowiem brać pod uwagę ryzyko znacząco wydłużonego czasu oczekiwania na części zamienne lub naprawę.

## PERSPEKTYWA DŁUGOTERMINOWA

Deweloperzy PRS powinni zawierać osobne umowy ramowe na elementy, które tradycyjnie byłyby dostarczane w ramach umowy z generalnym wykonawcą (podłogi, okładziny ścienne, oświetlenie natynkowe, drzwi i okna, armatura wodna i inne). Pamiętać należy bowiem o perspektywie długoterminowej projektu oraz konieczności wieloletniego utrzymania łańcucha dostaw i zobowiązań serwisowych wobec licznych poszczególnych elementów. Producenci powinni być wybierani ze względu na dotychczasowe doświadczenie i dobrą reputację.

źródło: Tubądzin

## ELEMENTY WYKOŃCZENIA

**1. Podłogi** – twarda powierzchnia, standardowe produkty, kolory i rozmiary. Odporność na plamy, właściwości antypoślizgowe, niski połysk. Dobra izolacja akustyczna.

- panele winylowe, bardzo trwałe, z dużą wytrzymałością na ścieranie i łatwe w układaniu
- lakierowane listwy przypodłogowe MDF, trwałe i wodoodporne
- płytki podłogowe antypoślizgowe, odporne na ścieranie
- wykładzina wspiera izolację akustyczną (konieczna może być jednak jej regularna wymiana)

**2. Listwy** – wykonane ze standardowego drewna lub płyty MDF, pomalowane.

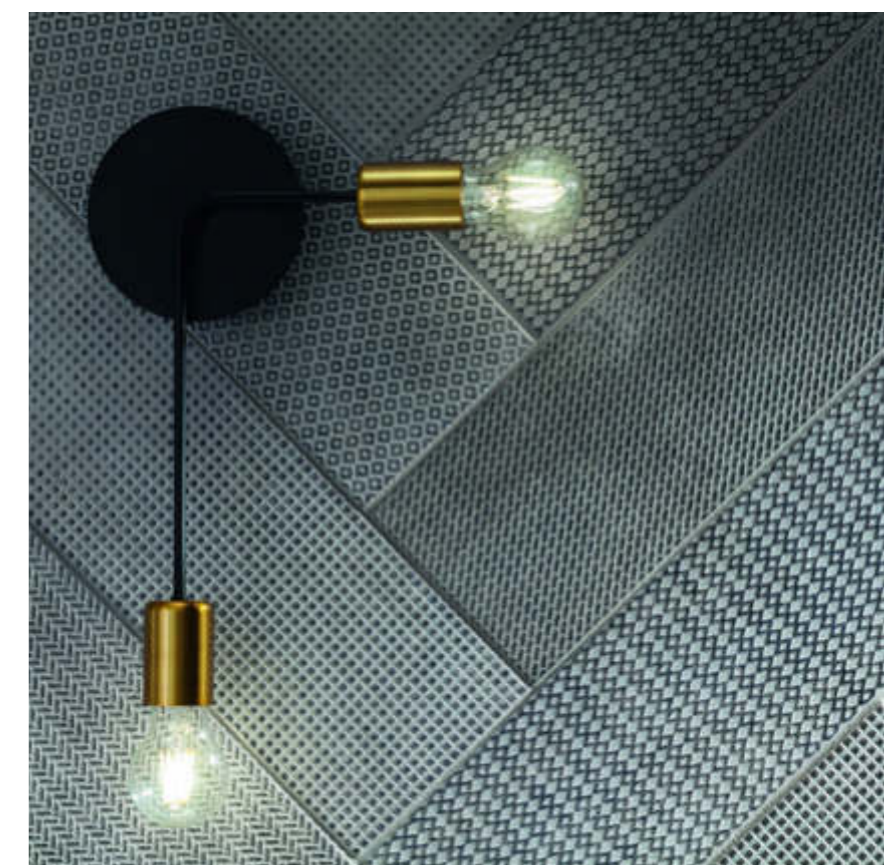
**3. Ściany** – tynkowane i malowane. Odporność na uszkodzenia, łatwość łatania i naprawy. Dobra izolacja akustyczna.

**4. Drzwi** – okleinowane z metalową ościeżnicą, odporne na intensywne użytkowanie. Drzwi wejściowe do mieszkań to szczególnie istotny aspekt inwestycji; koniecznie trzeba zwrócić uwagę na wysoką klasę izolacji akustycznej, antywłamaniowość, dymoszczelność i ognioodporność.

**5. Oświetlenie** – energooszczędne i mało zróżnicowane w skali budynku. Części zamienne i odpowiednie żarówki powinny być zawsze magazynowane na miejscu.

**6. Tapicerka i tekstylia** – możliwie ognioodporne, o trwałym kolorze, odporne na zabrudzenia i ścieranie, szczególnie w meblach takich jak sofa, kanapa, fotele.

**7. Powierzchnie meblowe** – z laminatów o gładkiej strukturze.



źródło: Tubądzin



źródło: Geberit

**ZALECANE SĄ:****WIĘKSZE FORMATY**

ograniczające liczbę łączy  
i potencjalnych słabych punktów np.  
płyta laminat lub gresy wielkoformatowe  
w pasie technicznym w kuchni

**SYSTEMY ŁATWE W SERWISOWANIU**

gwarantujące dostępność części  
wymiennej oraz nieposiadające  
skomplikowanych mechanizmów,  
atakich jak np. systemy przesuwne

**MATERIAŁY WODOODPORNE**

ograniczające negatywne skutki wilgoci  
np. stalowe ościeżnice w drzwiach do  
łazienek i pomieszczeń gospodarczych,  
podłoga winylowa w kuchni

**ROZWIĄZANIA MODUŁOWE**

pozwalające wymienić tylko zużyty  
lub uszkodzony fragment mebla np. pokrycia  
sofy, materace na łóżku, szuflady w komodzie

**GŁADKIE FAKTURY ZAMIAST  
STRUKTURALNYCH**

ułatwiające czyszczenie np. proste  
płytki w łazience

**UNIKANIE AWARYJNYCH ROZWIĄZAŃ**

np. drzwi rozwierane zamiast  
przesuwnych w szafach

**MATERIAŁY POWINNY BYĆ:**

- standardowe,
- uniwersalne,
- jednolite,
- gładkie,
- antypoślizgowe,
- matowe,
- o trwałym kolorze,
- odporne na wycieranie,
- odporne na plamy,
- wodoodporne,
- łatwe w czyszczeniu,
- bezpieczne,
- nietoksyczne,
- wolne od alergenów.

źródło: Tubądzin

“

Na wysoko konkurencyjnym rynku mieszkaniowym inwestorzy muszą szukać rozwiązań, które pozwolą im wyróżnić się z ofertą. Wielkoformatowe płytki to jeden z najsilniejszych trendów w aranżacji wnętrz, nasze produkty do złudzenia oddają wygląd szlachetnego marmuru, industrialnego surowego betonu czy stali kortenowskiej.

Dzięki swym imponującym rozmiarom, sięgającym aż 120 x 240 cm, pozwalają stworzyć w pomieszczeniu niepowtarzalny klimat. Minimalna powierzchnia fug pozwala na ich łatwiejsze utrzymanie w czystości, co obecnie nabrało jeszcze większego znaczenia niż kiedykolwiek. Doskonałe parametry techniczne i najwyższa jakość płytek zadowolą najbardziej wymagających klientów.

Od deweloperów, z którymi współpracujemy, otrzymujemy pozytywny odzew, że mieszkania, gdzie zastosowano wielkoformatowe okładziny, są znacznie bardziej atrakcyjne dla kupujących czy wynajmujących. Przekłada się to na większy i szybszy zwrot z inwestycji. Zachęcam do kontaktu z naszym działem inwestycji, który odpowiada za współpracę z klientami realizującymi duże inwestycje sieciowe i deweloperskie.



**Amadeusz Kowalski**

Wiceprezes zarządu Grupy Tubądzin



## Nie tylko metropolie... czyli doświadczenia PFR Nieruchomości S.A.

Polskim prekursorem oferowania mieszkań w formule zinstytucjonalizowanego najmu był Fundusz Mieszkań na Wynajem. Oferta pojawiła się na rynku już w 2015 roku, a lokalizacją, w której zadebiutowała był Poznań ze 123 mieszkaniami. W ciągu sześciu lat Fundusz wkroczył do największych miast – Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Katowic oraz Łodzi. Dziś to już kilkanaście lokalizacji z blisko 2050 mieszkańami wynajętymi w 94 %. Zgodnie ze strategią Fundusz inwestował w atrakcyjne, wielkomiejskie lokalizacje, w których zapotrzebowanie na mieszkania jest największe. Choć deweloperzy i zagraniczne Fundusze także koncentrują swoją aktywność w miastach dużych, mieszkania na wynajem mają rację bytu

także poza metropoliami. Dowodem na to są inwestycje Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, które powstają również w miastach średniej wielkości takich jak Toruń, Radom, Świdnik czy Dębica, gdzie z powodzeniem znajdują swoich najemców. Portfel spółki PFR Nieruchomości S.A. oferujący największą liczbę mieszkań na wynajem – jest obecnie swoistym benchmark’iem polskiego rynku PRS. W pierwszych sześciu miesiącach 2021 roku PFR Nieruchomości S.A. zaoferowała na rynku około 1,6 tysiąca nowych mieszkań. W toku naborów wpłynęło blisko 8,5 tysiąca wniosków od osób zainteresowanych najmem, w rezultacie przełożyło się to na pięciu chętnych na jedno mieszkanie. Co ciekawe – największym zainteresowaniem cieszyły się

mieszkania oferowane w miastach takich jak Radom i Świdnik, gdzie odnotowano około 10 wnioskujących na jedno M. Ubiegający się o mieszkania Funduszu najczęściej argumentują, że to dla nich szansa na wyprowadzkę z lokalu o gorszym standardzie i większe poczucie bezpieczeństwa. Dla wielu to także dobry serwis i wystandaryzowana jakość.

Inwestycje Funduszu Mieszkań dla Rozwoju w dużej mierze powstają we współpracy z samorządami. Dla wielu miast jest to sposób na pozyskanie inwestycji o wysokim standardzie, bez konieczności ponoszenia nakładów finansowych i angażowania się w proces realizacji inwestycji. Samorzady wnoszą aportem grunt – często teren wymagający rewitalizacji, a potem partycypują w naborze przyszłych najemców. Ta współpraca owocuje nie tylko napływem nowego zasobu mieszkaniowego do miast, które nie są oczywistym wyborem komercyjnych inwestorów, ale także możliwością korzystania z dopłat do czynszów. Dzięki współpracy PFR Nieruchomości S.A. z samorządem, najemcy mogą ubiegać się o wsparcie z programu „Mieszkanie na Start”. Dopłaty, finansowane przez Bank Gospodarstwa Krajowego, są przyznawane na 15 lat najemcom nowych mieszkań budowanych we współpracy inwestora z gminą. We wszystkich inwestycjach, którymi zarządza PFR Nieruchomości, korzysta z nich ponad 60 % lokatorów.

W ramach Funduszu Mieszkań na Wynajem i Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, spółka PFR Nieruchomości dysponuje 3888 lokalami oferowanymi w formule najmu instytucjonalnego. W planach i realizacji są kolejne – nie tylko w Poznaniu, Krakowie, Łodzi czy Katowicach, ale także w Mińsku Mazowieckim, Wrzesznie, czy Nowym Targu.

źródło: PFR Nieruchomości



# przestrzenie ogólnodostępne

Przestrzenie wspólne obejmują zarówno miejsca niezbędne do funkcjonowania obiektu, jak i udogodnienia mające podnosić jakość doświadczeń użytkowników. Przestrzenie te stanowią wizytówkę całego projektu i są wykorzystywane przez wielu najemców, dlatego szczególnie ważne jest skupienie się na ich funkcjonalności, wytrzymałości i łatwości napraw. Są również miejscami, w których możemy pozwolić sobie na odważniejszy design, wpisujący się w wizerunek marki.



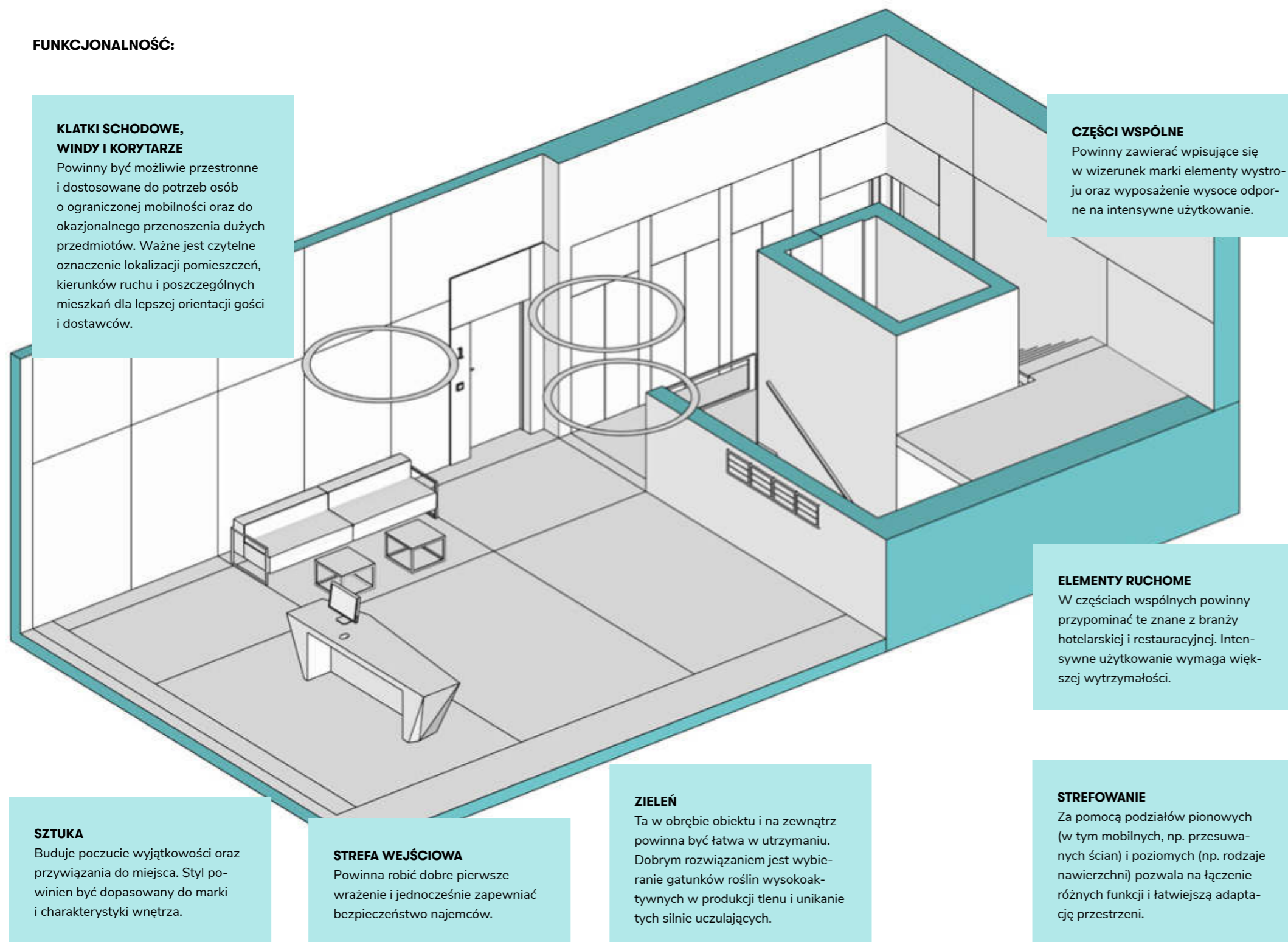
źródło: Tarkett



fot. Ralph Ravi Kayde, Unsplash

źródło: Porta

## FUNKCJONALNOŚĆ:

**KLATKI SCHODOWE, WINDY I KORYTARZE**

Powinny być możliwie przestronne i dostosowane do potrzeb osób o ograniczonej mobilności oraz do okazjonalnego przenoszenia dużych przedmiotów. Ważne jest czytelne oznaczenie lokalizacji pomieszczeń, kierunków ruchu i poszczególnych mieszkań dla lepszej orientacji gości i dostawców.

**CZĘŚCI WSPÓLNE**

Powinny zawierać wpisujące się w wizerunek marki elementy wystroju oraz wyposażenie wysoce odporne na intensywne użytkowanie.

**ELEMENTY RUCHOME**

W częściach wspólnych powinny przypominać te znane z branży hotelarskiej i restauracyjnej. Intensywne użytkowanie wymaga większej wytrzymałości.

**STRELOWANIE**

Za pomocą podziałów pionowych (w tym mobilnych, np. przesuwanych ścian) i poziomych (np. rodzaje nawierzchni) pozwala na łączenie różnych funkcji i łatwiejszą adaptację przestrzeni.

**ZIELEŃ**

Ta w obrębie obiektu i na zewnątrz powinna być łatwa w utrzymaniu. Dobrym rozwiązaniem jest wybranie gatunków roślin wysokoaktywnych w produkcji tlenu i unikanie tych silnie uczulających.

**SZTUKA**

Buduje poczucie wyjątkowości oraz przywiązania do miejsca. Styl powinien być dopasowany do marki i charakterystyki wnętrza.

**STREFA WEJŚCIOWA**

Powinna robić dobre pierwsze wrażenie i jednocześnie zapewniać bezpieczeństwo najemców.

## MATERIAŁY:

→ Sugeruje się stosowanie **materiałów wytrzymałych i łatwych w czyszczeniu**, farb zmywalnych i okładzin wysoko ścieralnych na ścianach.

→ Przy wykładaniu **powierzchni podłóg** należy pamiętać o trymaniu się standardowych rozmiarów paneli i płytek ceramicznych. Ułatwia to wymianę w przyszłości.

→ Dobrym rozwiązaniem są zaprogramowane **systemy świetlne** oraz czujniki ruchu w mniej uczęszczanych miejscach. Strefowanie światłem w dużych przestrzeniach pozwala na oszczędności w zużyciu energii elektrycznej.

→ Jeżeli w przestrzeniach wspólnych obecne są umywalki lub zlewy, zaleca się korzystanie z **baterii na podczerwień**, dających nawet 70% oszczędności wody.

→ **Tekstylia** powinny – dla większego bezpieczeństwa użytkowników – spełniać wysokie normy ognioodporności.

→ **Meble** zawierające miękkie elementy i obicia powinny dawać możliwość łatwego odświeżenia – np. prania, bądź wymiany zużytych obić na nowe.

→ **Kolorystyka wnętrza** powinna być przyjemna w odbiorze i zachęcać do spędzania tam czasu.

66

Nowy, prężnie rozwijający się sektor mieszkań najmu instytucjonalnego stawia przed inwestorami wysokie wymagania w zakresie projektowania wnętrz. Jednym z kluczowych elementów wyposażenia mieszkań są podłogi, których wymiana nigdy nie należy do najprostszyc ani najtańszyc. Dlatego warto postawić na trwałe, niezawodne rozwiązania umożliwiające szeroki wybór w zakresie wzornictwa oraz kolorystyki. Takim rodzajem podłóg są panele i płytki winylowe, nazywane również podłogami LVT (ang. Luxury Vinyl Tile).

Podłogi LVT oferują unikatowe wzornictwo doskonale oddające charakter wysokiej jakości naturalnych materiałów, takich jak kamień, beton i drewno. Zastosowanie ich na całej powierzchni mieszkania pozwala uzyskać spójny, jednolity wygląd oraz optycznie powiększyć przestrzeń. Panele i płytki winylowe są wodoodporne, co umożliwia ich zastosowanie nawet w kuchni i łazience. Łatwa do utrzymania w czystości i antypoślizgowa powierzchnia w klasie R9/R10 będzie idealna dla rodzin z dziećmi lub posiadaczy zwierząt. Grubość 2–2,5 mm znacznie zwiększa efektywność ogrzewania podłogowego, minimalizując straty ciepła oraz zapewniając komfort użytkowania.

Dodatkowo, podłogi LVT Tarkett są całkowicie pozabawione szkodliwych ftalanów, a emisja lotnych związków organicznych jest 100-krotnie niższa niż wymagania norm europejskich. Pozwala to tworzyć zdrowe przestrzenie, przyjazne dla alergików, astmatyków oraz dzieci.

**Karol Salamandra**

Hospitality & collective housing key account manager w Tarkett Polska

# kuchnia

Kuchnia to jedno z najintensywniej eksploatowanych pomieszczeń w mieszkaniu, a zarazem miejsce, w którym wiele osób chętnie spędza czas również poza przygotowaniem posiłków. Dlatego szczególnie istotne jest stosowanie tam trwałych elementów wykończenia, odpornych na długoletnie użytkowanie. Ograniczamy tym samym koszty późniejszych napraw i wymian, a przestrzeń dłużej utrzymuje atrakcyjny wygląd.



źródło: Grohe



źródło: Samsung



źródło: Porta

**SPRZĘTY:****WOLNOSTOJĄCE SPRZĘTY**

Łatwiej je wymienić lub naprawić. Z drugiej strony zabudowana kuchnia to często efektywniejsze wykorzystanie przestrzeni.

**PIEKARNIK Z FUNKCJĄ MIKROFALI**

To oszczędność miejsca i pełnia wykorzystania sprzętu.

**PERLATOR**

Jego zastosowanie w baterii kuchennej pozwala na codzienne ograniczenie zużycia wody. Dodatkowym atutem jest funkcja filtracji wody w armaturze.

**LODÓWKA**

Lodówka wyposażona w zamrażalnik jest istotna dla pełnej funkcjonalności części kuchennej; nie powinno się o tym zapominać nawet w niewielkich aneksach.

**PŁYTA GRZEWCZA**

Często jest to dodatkowa przestrzeń do pracy. Ze względu na szybkie nagrzewanie i energooszczędność zalecana jest płyta indukcyjna..

**NA CO POWINNO SIĘ ZWRÓCIĆ UWAGĘ?**

- 1 BLATY**  
– Muszą być odporne i wytrzymałe; ich wymiana często wiąże się z dużymi problemami dla całości zabudowy.
- 2 SZAFKI**  
– Powinny być przede wszystkim proste. Poza wyglądem oznacza to również zrezygnowanie z innych elementów wrażliwych na uszkodzenia.
- 3 OŚWIETLENIE PODSZAFKOWE**  
– Doświetla miejsce pracy i wpływa pozytywnie na wygląd zabudowy.
- 4 PAS TECHNICZNY**  
– Pas składający się z gładkich i dużych powierzchni ułatwia utrzymanie czystości. Ze względu na koszty ułożenia i docinek zalecane są płytki 60 x 60 cm lub np. płyta laminowana.
- 5 FARBY ZMYWALNE**  
– Ułatwiają utrzymanie dobrego wyglądu przez długi czas; ich zastosowanie jest szczególnie ważne.
- 6 PODŁOGA**  
– Praktycznym rozwiązaniem są panele winylowe, z uwagi na wodoodporny i trwały charakter oraz płynne połączenie kuchni z częścią dzienną, bez zbędnych podziałów. W przypadku zastosowania okładzin ceramicznych należy wybrać antypoślizgowe, z dużą wytrzymałością na ścieranie.

źródło: Samsung

“

Wieloletnia współpraca firmy Grohe z największymi europejskimi partnerami na rynku najmu instytucjonalnego pozwoliła na zdobycie cennej wiedzy dotyczącej funkcjonowania budynków w tym segmencie projektowym. Nasze doświadczenia potwierdzają, że estetyka przestrzeni oraz design wyposażenia łazienki to elementy, na które klienci zwracają szczególną uwagę. Z perspektywy inwestora ważniejsze są minimalizacja kosztów operacyjnych oraz wysoka jakość produktu, zyskująca na znaczeniu w kontekście późniejszych napraw i remontów.

Projektowanie łazienki nie powinno odbywać się kosztem komfortu jej użytkowników. Od początku projektu inwestycyjnego jesteśmy zaangażowani we współpracę z inwestorem oraz biurem architektonicznym, udostępniając pełne portfolio produktów koniecznych do kompletnego wyposażenia łazienki (uwzględniając również rozwiązania podtynkowe) jak i kuchni. Możliwość zastosowania rozwiązań jednej marki jest postrzegana jako szczególny atut.

W przestrzeniach wspólnych rekomendujemy baterie bezdotykowe oszczędzające wodę, a w kuchni armaturę z filtracją wody – pozwala ona na efektywne wykorzystanie przestrzeni poprzez wyeliminowanie miejsc na plastikowe butelki czy dzbanek filtrujący. Redukcja odpadów plastikowych, za które naliczana jest opłata, staje się dodatkowym argumentem dla osób zainteresowanych najmem.



**Cezary Kowalczyk**

Dyrektor ds. sprzedaży inwestycyjnej w Grohe





# Łazienka

Łazienka jest szczególnie podatna na negatywny wpływ wysokiej temperatury i dużej wilgotności. Jednocześnie to właśnie tam utrzymanie czystości nabiera największego znaczenia. Wyzwanie stanowi też wybranie jak najtrwalszych i neutralnych w stylu, dobrze starzejących się płytek ceramicznych – pokryte są nimi duże powierzchnie, ich wymiana powinna być zatem jak najrzadsza.



źródło: Grohe



źródło: Geberit



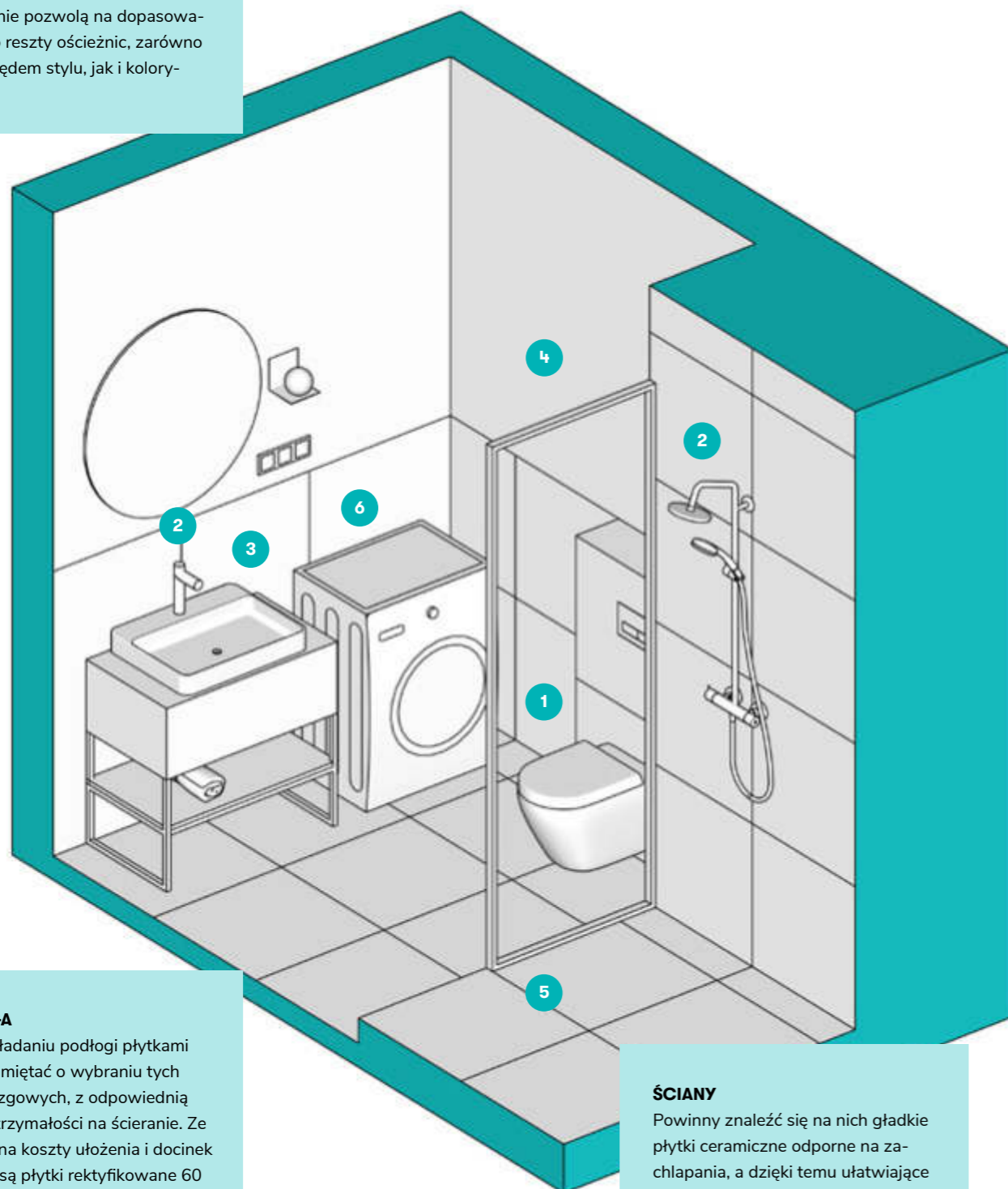
źródło: Samsung

**WYKOŃCZENIE:****DRZWI**

Zastosowanie ościeżnic wykonanych ze stali, odpornych na kontakt z wodą oraz uszkodzenia mechaniczne, zapewni drzwiom trwałość i długą żywotność. Dzisiejszy design i wykonanie pozwolą na dopasowanie ich do reszty ościeżnic, zarówno pod względem stylu, jak i kolorystycznie.

**OŚWIETLENIE**

Z łatwo wymiennym i energooszczędnym źródłem.

**PODŁOGA**

Przy wykładaniu podłogi płytkami należy pamiętać o wybraniu tych antypoślizgowych, z odpowiednią klasą wytrzymałości na ścieranie. Ze względu na koszty ułożenia i docinek zalecane są płytki rektyfikowane 60 x 60 cm. Unikanie małych formatów zmniejsza powierzchnię fug, najbardziej narażonych na wilgoć.

**ŚCIANY**

Powinny znaleźć się na nich gładkie płytki ceramiczne odporne na zachlapania, a dzięki temu ułatwiające utrzymanie czystości. Ważny jest ich neutralny styl, dobrze znoszący próbę czasu.

**WYPOSAŻENIE:****1 TOALETA**

– Stelaż podtynkowy i podwieszana miska ustępowa ułatwiają utrzymanie porządku, podobnie jak zastosowanie miski rimfree (bezkołnierzonej).  
– Dobrą decyzją jest wybór misek wyposażonych w kryte mocowania, co oznacza, że ich zewnętrzna część jest całkowicie gładka, bez zagięć i zakamarków.  
– Oszczędnościowy system spłukiwania z funkcją stop ogranicza zużycie wody.  
– W przypadku mniejszych łazienek dobrą decyzją jest wybór krótszej, wiszącej miski. Poza oszczędnością przestrzeni łazienka wydaje się wtedy większa optycznie.

**2 BATERIE**

– Wszystkie baterie (prysznicowa, wannowa i umywalkowa) powinny być wyposażone w termostat oraz perlator ze względu na oszczędność zużycia wody.

**3 UMYWALKA**

– Powinna być nablutowa, co umożliwia wykorzystanie szafki jako miejsca do przechowywania.

**4 PRYSZNIC**

– Wersja z brodzikiem pozwala na zastosowanie w każdym układzie funkcjonalnym łazienki. Odpływy liniowe i bardziej otwarte rozwiązania są przyjazne dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej i mogą optycznie powiększyć pomieszczenie. Strefę brodzika można odseparować od reszty łazienki parawanem walk-in, który zabezpieczy przed zachlapaniami.

**5 WANNA**

– Powinna być wyposażona w osłonę prysznicową dla zwiększenia jej funkcjonalności.

**6 PRALKA**

– Może się znaleźć zarówno w łazience, jak i w kuchni, w zależności od rozkładu funkcjonalnego i rozmiarów pomieszczenia. W obu przypadkach dobrą decyzją jest zabudowanie pralki pod blatem lub szafką, co pozwala uzyskać dodatkowe miejsce do przechowywania lub odkładania przedmiotów.

**DODATKI:**

**Lustro** – powinno być duże, co przynosi korzyści funkcjonalne oraz optycznie powiększa pomieszczenie. Oprawienie lustra w ramę ułatwia wymianę uszkodzonej tafli i jest najlepszym rozwiązaniem. Lustro powinno sąsiadować z min. 2 gniazdami elektrycznymi oraz być dodatkowo oświetlone. Zalecane jest umieszczenie włącznika dodatkowych lamp bezpośrednio przy lustrze.

**Przechowywanie** – należy przewidzieć miejsce do przechowywania oraz na kosz na pranie.

“

Rynek wynajmu w Polsce dojrzeewa. Podnosi się świadomość inwestorów indywidualnych, na rynek wchodzi duże podmioty i nowe rozwiązania systemowe. Istnieją różnice między poszczególnymi modelami biznesowymi, ale cel pozostaje ten sam: produkt inwestycyjny, w tym przypadku mieszkanie, ma przynieść określony zwrot z zainwestowanego kapitału. Kluczem jest mieszkanie zaspokajające potrzeby najemcy w zakresie estetyki, ergonomii, kosztów utrzymania, niezawodności i trwałości, środkiem do jego osiągnięcia – rozwiązania powodujące, że łazienka, obok kuchni najbardziej kapitałochłonne pomieszczenie, dobrze się starzeje.

W przypadku wynajmu wielkoskalowego determinantem sukcesu jest też komplementarność, wzajemne uzupełnianie się zastosowanych rozwiązań. Odpowiednio zestrojone elementy ułatwiają proces wyboru i optymalizują parametry działania, a także cedują odpowiedzialność na jednego dostawcę.

Flagowym przykładem jest tzw. strefa toalety, stworzona w oparciu o stelaż podtynkowy z przyciskiem, miską WC oraz deską. Optymalnie skonfigurowany zestaw zapewnia m.in. skuteczne spłukiwanie miski WC przy minimalnej konsumpcji wody. Zatem fundamentalne są niezawodność i trwałość, gwarantowane przez wiarygodną firmę z nieposzlakowaną reputacją.

**Krzysztof Brzeziński**

dyrektor marketingu w Geberit

# pokój dzienny

Część dzienna powinna zapewniać miejsce do wypoczynku oraz przyjmowania gości. Co ważne, w erze powszechnej pracy zdalnej nie należy zapominać o dobrych warunkach do korzystania z komputera. To również przestrzeń w mieszkaniu, której najłatwiej nadać spersonalizowany rys za pomocą dodatków i dekoracji, warto zatem znaleźć na nie miejsce.



fot. Trendi, Unsplash



źródło: Porta



źródło: IKEA

**NA CO WARTO ZWRÓCIĆ UWAGĘ?****SIEDZISKA**

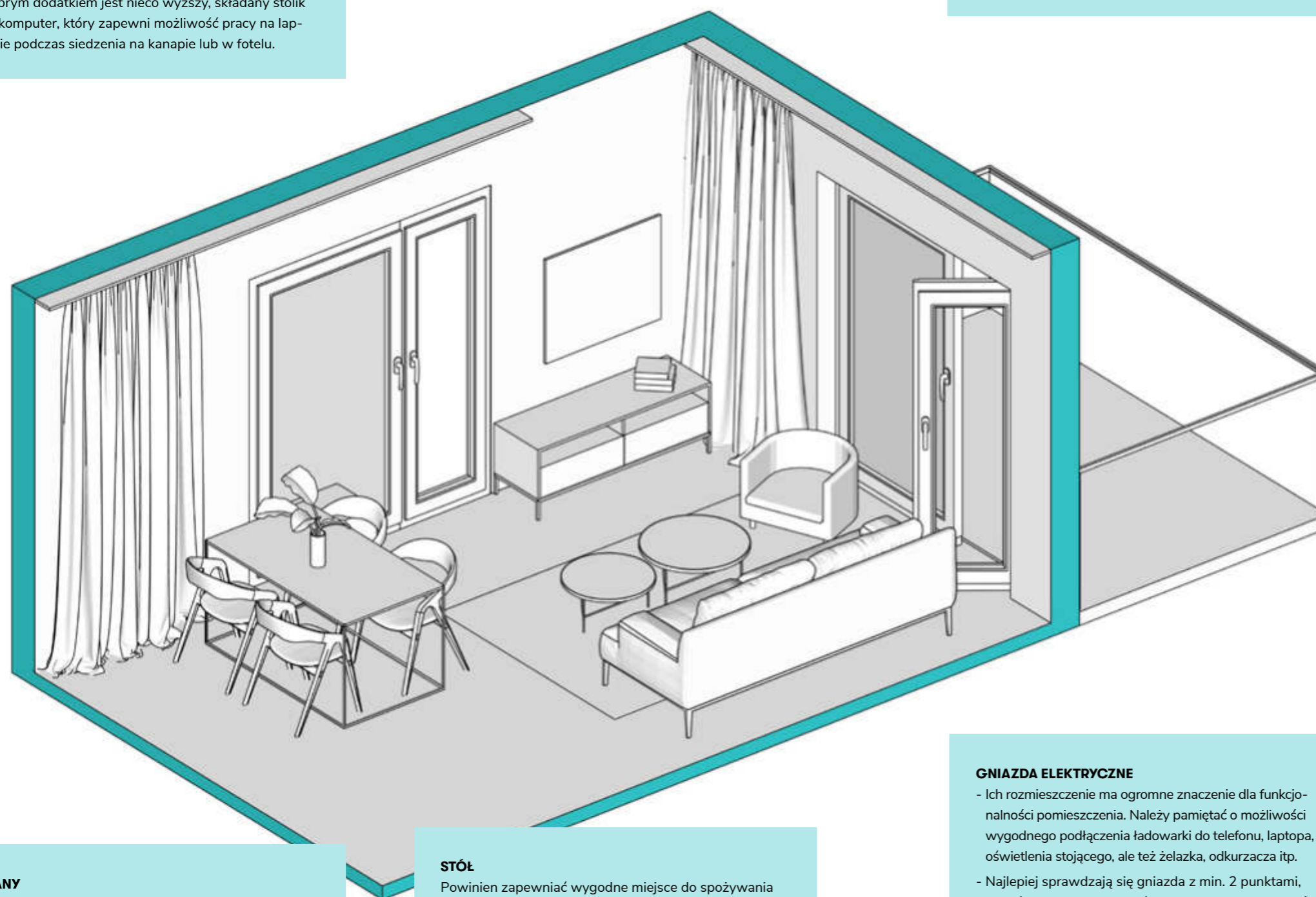
- Warto korzystać z rozkładanej sofy, dzięki której najemcy otrzymują dodatkowe miejsce do spania dla siebie lub gości.
- Wygodny fotel może stanowić duży atut mieszkania.
- Niezbędnym uzupełnieniem siedzisk jest stolik kawowy.
- Dobrym dodatkiem jest nieco wyższy, składany stolik na komputer, który zapewni możliwość pracy na laptopie podczas siedzenia na kanapie lub w fotelu.

**PERSONALIZACJA**

Umożliwienie lokatorom wieszania zdjęć, plakatów czy obrazów podnosi atrakcyjność mieszkania i pozwala na poczucie się jak u siebie.

**RTV**

Nawet jeżeli w ramach najmu nie zapewniamy telewizora, powinno się przewidzieć na niego miejsce. Najlepiej sprawdzają się niskie szafki, stanowiące dodatkową przestrzeń do przechowywania. Jednocześnie należy zaplanować odpowiednie rozmieszczenie gniazd elektrycznych.

**ŚCIANY**

Malowanie pomieszczenia na jednolity kolor, pozbawiony krzykliwych akcentów daje możliwość szybkiego i łatwego odnowienia ścian. Utrzymanie porządku jest ułatwione dzięki zastosowaniu farb zmywalnych.

**STÓŁ**

Powinien zapewniać wygodne miejsce do spożywania posiłków, czytania i pracy. Modele rozkładane zapewniają dodatkową funkcjonalność; przy ich wyborze należy się kierować prostotą i odpornością mechanizmu na uszkodzenia.

**GNAZDA ELEKTRYCZNE**

- Ich rozmieszczenie ma ogromne znaczenie dla funkcjonalności pomieszczenia. Należy pamiętać o możliwości wygodnego podłączenia ładowarki do telefonu, laptopa, oświetlenia stojącego, ale też żelazka, odkurzacza itp.
- Najlepiej sprawdzają się gniazda z min. 2 punktami, by móc na stałe podłączyć stojącą lampę i zachować miejsce na ładowarkę do telefonu czy laptopa.
- Gniazda przy RTV powinny być co najmniej 4-punktowe.

“

Dla konsumentów w urządzeniach AGD najważniejsze są energooszczędność, niezawodność, komfort użytkowania i wygląd zewnętrzny. Samsung mocno stawia na design i spełnianie indywidualnych potrzeb. Wprowadzone na rynek lodówki z linii Samsung Bespoke mają wymienne panele frontowe, dostępne w różnych opcjach kolorystycznych i materiałowych, które bez konieczności wymiany całego urządzenia możemy dostosowywać do zmieniającego się stylu życia i wnętrza.

Komfort użytkowania naszych produktów zapewnia aplikacja SmartThings, która oferuje możliwość zarządzania nie tylko urządzeniami Samsung, ale też produktami ponad 250 innych marek. Ponadto umożliwia monitorowanie urządzeń z poziomu administratora budynku.

Dla Samsung bardzo ważny jest również wpływ urządzeń na środowisko; co więcej, 95%\* kupujących przyznaje, że przy wyborze urządzeń zwraca uwagę na ich energooszczędność. Dlatego jako pierwsi w Polsce wprowadziliśmy na rynek najbardziej energooszczędne lodówki w najwyższej klasie energetycznej A.

Oferujemy szeroki wybór produktów dostosowanych do każdego potrzeb naszych konsumentów: od domów i dużych mieszkań do małych mieszkań pod wynajem, gdzie sprawdzają się urządzenia wielofunkcyjne, takie jak piekarniki z funkcją kuchenki mikrofalowej, wąskie pralkosuszarki o dużym załadunku czy wiele wariantów lodówek już od szerokości 45 cm.

**Piotr Ługowski**

Dyrektor dywizji AGD  
w Samsung Electronics Polska Sp. z o.o.

\* Badanie metodą CAWI na reprezentatywnej grupie 1000 respondentów, przeprowadzone przez Kantar Polska S.A. (listopad 2020 r.) na zlecenie Samsung Electronics Polska Sp. z o.o.

# sypialnia

Komfort snu bezpośrednio przekłada się na zadowolenie z mieszkania. Sypialnia ze względu na odizolowanie jest często główną przestrzenią do przechowywania. Z uwagi na chęć oddzielenia czasu pracy od czasu wolnego w epoce home office sypialnie często mają również cechy domowego gabinetu.



fot. Minh Pham, Unsplash



źródło: IKEA



źródło: Tarkett

## NA CO WARTO ZWRÓCIĆ UWAGĘ?

## ŚCIANY

- Malowanie pomieszczenia na jednolity kolor, pozbawiony krzykliwych akcentów daje nam możliwość szybkiego i łatwego odnowienia ścian.
- Utrzymanie porządku jest ułatwione dzięki zastosowaniu farb zmywalnych.

## DRZWI

- Ważny jest dobór drzwi z odpowiednimi parametrami akustycznymi (bez przeszkleń, płaskie, wypełnienie płytą wiórową).
- Istnieje możliwość montażu uszczelki opadającej, która zapewnia dodatkową izolację akustyczną i termiczną.

## SZAFKA

- Duża wnęka lub szafa do zabudowy na całą wysokość pomieszczenia pozwalają na maksymalne wykorzystanie miejsca do przechowywania.
- Warto zastosować zarówno półki, jak i przestrzeń na ubrania wiszące.
- Lustrzany front jest dobrym sposobem na optyczne powiększenie pomieszczenia.

“

Tendencje, które obserwujemy na rynku nieruchomości, przekładają się na duże zainteresowanie inwestycjami w nieruchomości pod wynajem. Nic dziwnego! To jedna z najlepszych i najbezpieczniejszych form lokowania kapitału. Najemcy jednak często nie dbają o lokal i jego wyposażenie tak, jakby były one ich własnością. Warto więc postawić na sprawdzone, trwałe rozwiązania, które będą niezawodne. Pozwoli to inwestorom zaoszczędzić nie tylko na potencjalnych naprawach, ale także na ewentualnych remontach.

Przy wyborze drzwi należy się kierować przede wszystkim materiałami wykorzystanymi do ich wykonania. Nie bez znaczenia jest też technologia, w której zostały stworzone. To choćby stalowe ościeżnice czy odporne okleiny, znacząco wpływające na ich jakość, trwałość i niezawodność. Zastosowanie nowoczesnych rozwiązań sprawia, że drzwi mogą służyć nam przez wiele lat, a przy tym prezentować się niezwykle stylowo.

Warto podkreślić, że drzwi dobrych firm są niemal bezawaryjne. Mimo to warto zainteresować się też tym, jak wygląda kwestia ich potencjalnego serwisowania. Ekipa powinna być nie tylko sprawna, ale i dostępna bez wielodniowego oczekiwania.

## ŁÓŻKO

- Miejsce do spania powinno być możliwie duże i wygodne.
- Materac to najważniejsza część łóżka. Jeśli jest wysokiej jakości, zapewnia lepszy sen oraz dłużej pozostaje w dobrej kondycji. W jego utrzymaniu mogą pomóc odpowiednie nakładki i pokrowce, a także coroczna zmiana strony materaca.
- Stelaż łóżka powinien być wykonany z tworzywa, występuje bowiem ryzyko, że drewniany po kilku miesiącach zacznie skrzypieć.
- Uzupełnieniami są szafka nocna oraz gniazdka elektryczne zlokalizowane po obu stronach łóżka.
- Koniecznym dodatkiem jest oświetlenie do czytania przy łóżku – naścienne lub lampka stojąca na szafce.

## MIEJSCE DO PRACY

- Jeśli pozwala na to dostępna przestrzeń, w sypialni powinno znaleźć się biurko.
- Przy wyborze fotela należy przewidzieć wpływ jego ciągłego przesuwania na stan podłóg. Warto stosować gumowe kółka lub odpowiednie nakładki na posadzkę.
- Ważne jest rozmieszczenie gniazd elektrycznych umożliwiające podłączenie wszystkich sprzętów.



Mariusz Fijałkowski

Szef sprzedaży Krajowej w Porta

# studio

Profil przeciętnego najemcy sprawia, że ważną częścią oferty PRS powinny być studia, potocznie nazywane kawalerkami. Niewielka przestrzeń wymaga szczególnie przemyślanego projektu i nieco odmiennego podejścia do rozplanowania powierzchni niż w przypadku większych mieszkań. Wszystko dla maksymalnej funkcjonalności i zwiększenia atrakcyjności lokalu.



źródło: IKEA



źródło: Geberit



fot. Patrick Perkins, Unsplash

## CZYM WYRÓŻNIA SIĘ PROJEKTOWANIE STUDIA?

## FUNKCJA DZIENNA

W mieszkaniu powinna znaleźć się szafka pod telewizor, zapewniająca też przestrzeń do przechowywania. Wymaga to również odpowiedniego rozmieszczenia gniazd elektrycznych, pozwalających na podłączenie routera wi-fi, laptopa, telefonu czy lampy stojącej przy kanapie i stole. Dobrze sprawdza się niewielki stolik kawowy przy kanapie.

## FUNKCJA NOCNA

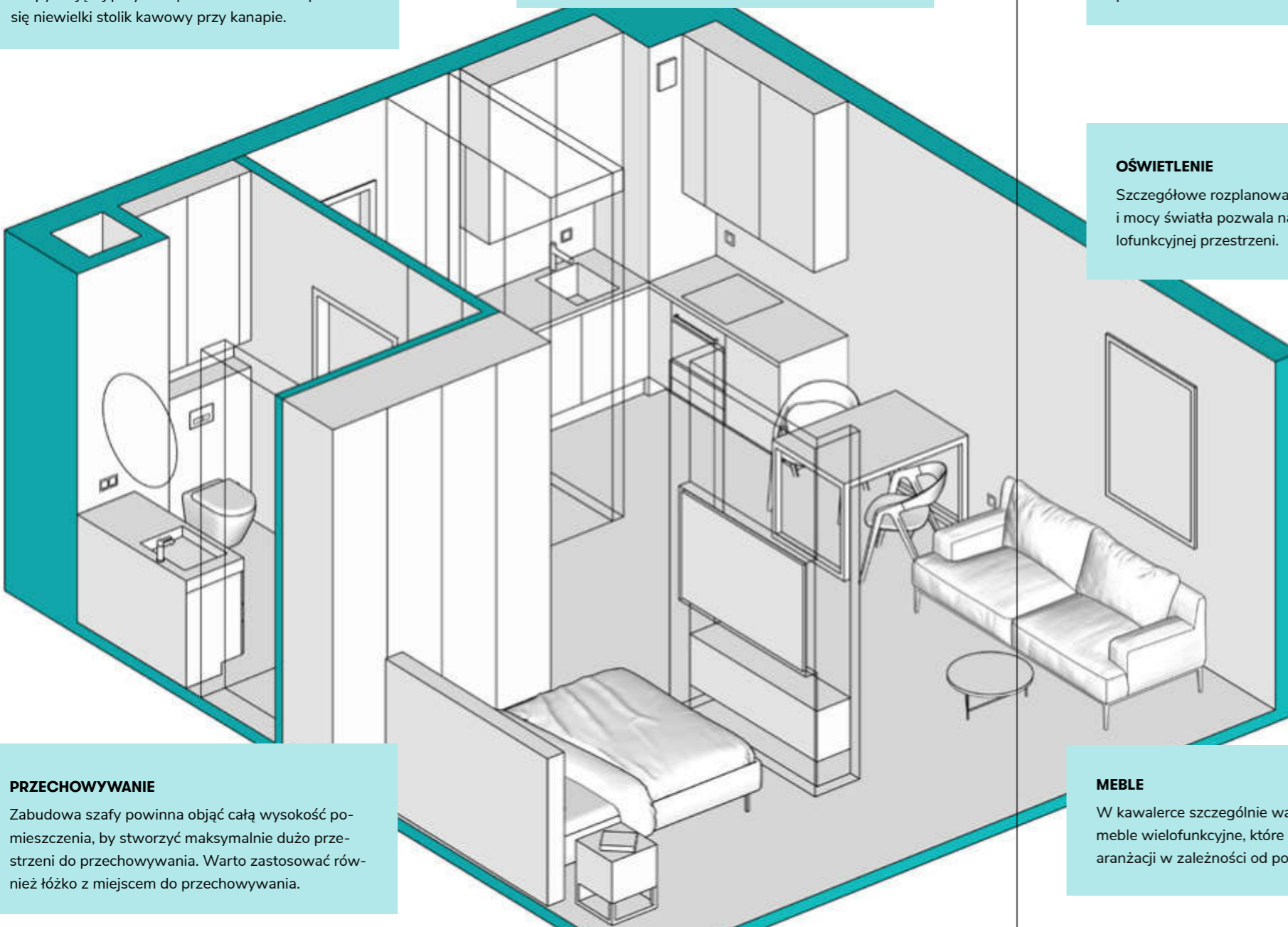
Jeżeli tylko pozwala na to miejsce, w mieszkaniu powinny znaleźć się łóżko oraz osobna sofa do siedzenia. Przy braku takiej możliwości należy zwrócić uwagę na jak najlepsze warunki do snu na rozkładanej kanapie oraz łatwość jej codziennego składania.

## ANEKS KUCHENNY

Powinien być wyposażony w wąską płytę dwupalnikową oraz piekarnik z funkcją kuchenki mikrofalowej. Wystarczająca jest lodówka podblatowa i zmywarka o szerokości 45 cm. Należy przewidzieć miejsce na segregowanie odpadów, najczęściej zabudowane pod zlewem.

## OŚWIETLENIE

Szczegółowe rozplanowanie punktów, natężenia i mocy światła pozwala na uzyskanie bardziej wielofunkcyjnej przestrzeni.



## PRZECHOWYWANIE

Zabudowa szafy powinna objąć całą wysokość pomieszczenia, by stworzyć maksymalnie dużo przestrzeni do przechowywania. Warto zastosować również łóżko z miejscem do przechowywania.

## PERSONALIZACJA

Wydzielenie na ścianie miejsca na zdjęcia, plakaty czy obrazy podnosi atrakcyjność mieszkania i pozwala na poczucie się bardziej u siebie.

## WYSTRÓJ

Pomalowanie pomieszczenia na jednolity, jasny kolor (bez krzykliwych akcentów) daje możliwość szybkiego i łatwego odnowienia ścian, w szczególności przy zastosowaniu farb zmywalnych.

## MEBLE

W kawalerce szczególnie warto zwrócić uwagę na meble wielofunkcyjne, które umożliwiają zmianę aranżacji w zależności od potrzeb

## PODŁOGA

W całym mieszkaniu poza łazienką podłoga powinna być jednolita, czyli pozbawiona podziału np. na płytki aneksu kuchennego i parkiet części dziennej. Pozwala to optycznie powiększyć przestrzeń.

## BŁĘDY CZĘSTO POPEŁNIANE PRZY URZĄDZANIU STUDIA:

- **Brak stołu lub zastępowanie go wysokim blatem z hokerami** – nawet w najmniejszym mieszkaniu niezbędne jest zapewnienie wygodnego miejsca do spożywania posiłków oraz pracy przy komputerze.
- **Brak piekarnika** – znacząco ogranicza funkcjonalność kuchni i sugeruje krótki okres najmu.
- **Brak zamrażalnika** – znacząco ogranicza funkcjonalność kuchni i sugeruje krótki okres najmu.
- **Mała ilość miejsca do przechowywania** – znacząco ogranicza funkcjonalność mieszkania i sugeruje krótki okres najmu.
- **Rozkładane sofy zamiast łóżka** – niska jakość materacy oraz skomplikowane mechanizmy rozkładania zniechęcają najemców i nie dodają użyteczności.
- **Zbyt masywne meble** – niepotrzebnie zabierają przestrzeń i wizualnie zagracają mieszkanie.
- **Meble wyłącznie pod ścianami** – postawienie kanapy czy niewielkiej szafki często pozwala na funkcjonalne zagospodarowanie przestrzeni na środku mieszkania.
- **Ciemne kolory ścian, podłóg, drzwi i wyposażenia** – stosowanie jasnych barw wystroju pozwala optycznie powiększyć przestrzeń.
- **Wyłącznie górne oświetlenie** – takie oświetlenie nie pozwala na zmianę nastroju wieczorem i koliduje z funkcją sypialną.



## 300 lokali zaprojektowanych przez pracownię Decoroom na potrzeby PRS

Najemcy instytucjonalni zdają sobie sprawę z najczęściej wskazywanych bolączek sektora PRS w Polsce, którymi są niski komfort lokali oraz ograniczone możliwości samodzielnego zaaranżowania wnętrza przez lokatora. Dlatego coraz częściej podejmują współpracę z pracowniami architektury wnętrz takimi jak Decoroom. Doświadczeni architekci znają oczekiwania i potrzeby potencjalnych najemców, jak również problemy, z którymi zazwyczaj borykają się administratorzy wynajmowanych lokali. Wiedzą też, jakie rozwiązania i materiały najlepiej sprawdzą się w takich mieszkaniach, a także w jaki sposób można obniżyć koszty eksploatacji bez szkody dla komfortu użytkowników. Z punktu widzenia inwestora współpraca z projektantami wnętrz jest

więc działaniem jak najbardziej ekonomicznie uzasadnionym.

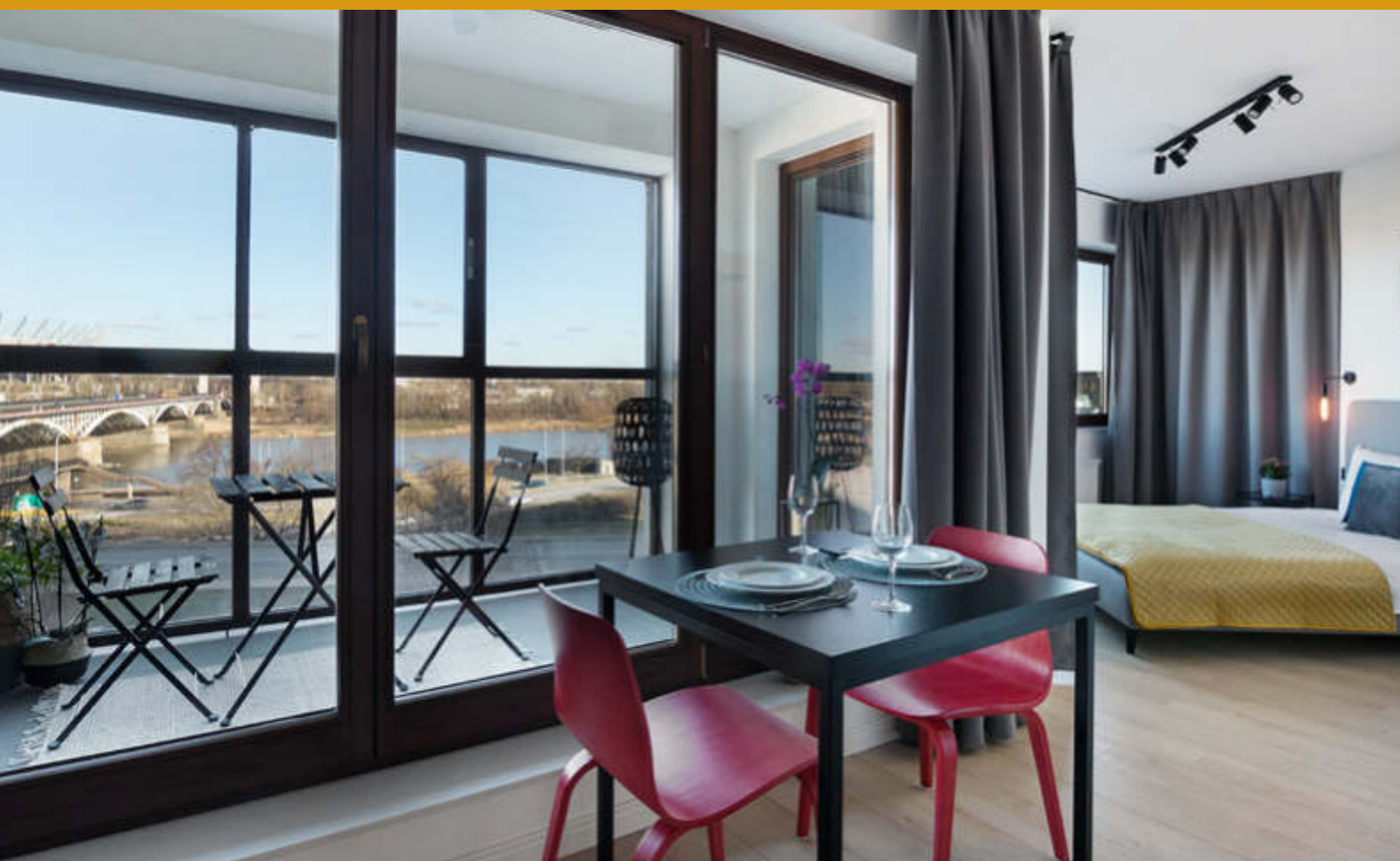
Vonder Europe powierzyło pracowni Decoroom zaprojektowanie i wykończenie mieszkań w inwestycji, w której pojedynczy etap to ponad 300 lokali o powierzchni 30–72 m<sup>2</sup>. Do projektu został oddelegowany specjalny zespół architektów i koordynatorów, który pracował wyłącznie na potrzeby tej realizacji. Jego założeniem było stworzenie nowoczesnej przestrzeni dostosowanej do potrzeb młodych, mobilnych ludzi, wciąż poszukujących dla siebie dobrego miejsca do życia i rozwoju kariery.

Sam budynek wymagał od projektantów holistycznego podejścia. Modernizacja,

określenie funkcji części colivingowych oraz opracowanie układów funkcjonalnych apartamentów to główne zadania, z którymi mierzyli się architekci Decoroom. Zgodnie z modelem biznesowym ustalonym we współpracy z inwestorem stworzyli koncepcję wykończeniową, na podstawie której powstały projekt wraz z wizualizacjami i kosztorys. Projektanci dobierali kolorystykę, materiały wykończeniowe, oświetlenie oraz meble, mając na uwadze przeznaczenie apartamentów i potrzeby przyszłych mieszkańców.

– Łatwość użytkowania mieszkań oraz odczuwalne metry kwadratowe to dwa główne aspekty, na które zwracają uwagę najemcy – taki feedback zwykle dostajemy od naszych inwestorów. W projektowaniu stawiamy więc przede wszystkim na funkcjonalność, która jest niezbędna szczególnie przy bardzo popularnych ostatnio mikroapartamentach. Nawet na ograniczonych powierzchniach wyodrębniamy strefę dzienną, sypialnianą oraz strefę pracy. Dbamy także o to, by kuchnie były w pełni wyposażone oraz by jak najlepiej wykorzystały dostępną powierzchnię. Starannie planujemy rozmieszczenie gniazdek elektrycznych oraz źródeł światła. Aby zwiększyć wartość rynkową mieszkania, uwzględniamy również użycie rozwiązań technologicznych, takich jak: zamki elektryczne do drzwi wejściowych, baterie kuchenne z wbudowanymi filtrami wody, ściemniacze, system klimatyzacji pomieszczeń czy system tzw. domów inteligentnych – wyjaśnia Magdalena Tarnowska, dyrektor Działu Projektowego.

W trakcie realizacji projektu UpRiver by Vonder to pracownia Decoroom odpowiadała za logistykę zamówień, przygotowanie kosztorysów, regulaminów, harmonogramów oraz nadzór nad wszystkimi etapami prac. Niektóre z nich zbiegły się w czasie z falą pandemii koronawirusa, co również wymagało od zespołu projektowego wprowadzenia szeregu obostrzeń i restrykcji oraz zmian w regulaminie wykonywania prac głośnych.





---

**faza operacyjna**

# zarządzanie

Najem wymaga zespołu opiekującego się projektem zarówno na poziomie poszczególnych budynków, jak i koordynacji wszystkich obiektów w ramach marki. Im bardziej marka PRS nastawiona jest na udział przestrzeni wspólnych, dodatkowe udogodnienia czy tworzenie społeczności, tym większa rola zespołu operacyjnego na miejscu. Powinien on być na tyle liczny, aby codzienne sprawy mogły być załatwiane na bieżąco. Jest to szczególnie widoczne w prywatnych akademikach, colivingach czy domach senioralnych.



## ROLA ZESPOŁU OPERACYJNEGO

Osoby na miejscu są odpowiedzialne za bezpośredni kontakt z najemcami i reagowanie na bieżące potrzeby. Ich rolą jest również zapewnienie dostępu do usług zawartych w umowie lub dodatkowo płatnych.



## OUTSOURCING USŁUG

W zakresie wielu elementów działalności operator może korzystać ze wsparcia firm partnerskich. Obejmują one m.in. ochronę, sprzątnięcie, obsługę techniczną i remontową.



## OBECNOŚĆ I SZYBKOŚĆ KONTAKTU

W wielu przypadkach stała fizyczna obecność recepcji nie jest konieczna. Kluczowe są jednak dostępność i szybkość kontaktu z obsługą.



## SKRACANIE DYSTANSU

Osoby odpowiedzialne za bycie łącznikiem między najemcą a firmami zewnętrznymi powinny być zatrudnione bezpośrednio przez operatora, tak aby maksymalnie skracać procesy i wykluczać poczucie niepewności.



## INTELIĞENTNE ZARZĄDZANIE BUDYNKIEM

Zarządzanie to również kontrola nad zużyciem mediów, wentylacją i klimatyzacją. Ich efektywne wykorzystanie ogranicza koszty finansowe i środowiskowe. Można nimi sterować bezpośrednio za pomocą inteligentnych systemów budynkowych.



## APLIKACJA

Obsługa może być wspierana przez specjalne aplikacje przeznaczone do kontaktu z zespołem, zgłaszania usterek, łatwych płatności. Większość z nich tworzona jest w formule white label, by dobrze dostosować je do brandingu projektu.

fot. Icons8Team, Unsplash

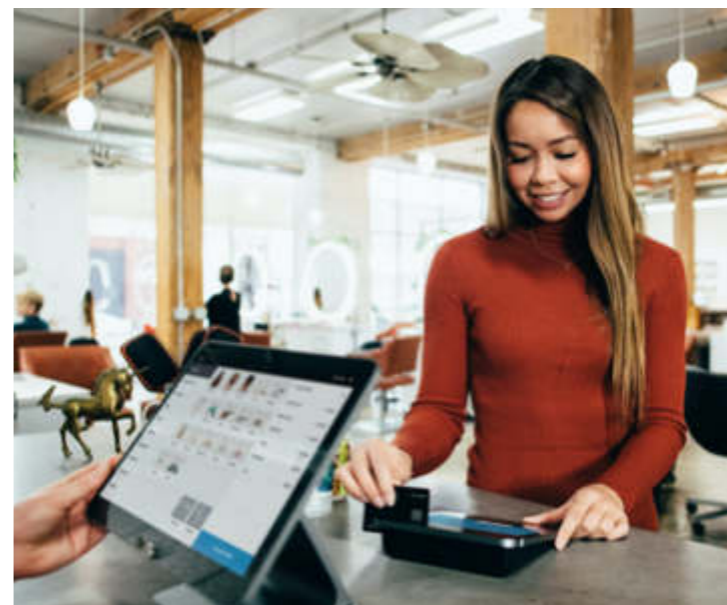


# jakość obsługi

Wysokiej jakości obsługa jest jednym z elementów, które odróżnią najem instytucjonalny od pozostałych mieszkań na rynku. Know-how inwestora, doświadczenie dewelopera oraz wsparcie specjalistów i projektantów umożliwią dostarczenie na rynek odpowiedniego produktu, ale to obsługa będzie budowała wartość dodaną dla klienta.

## PROFESJONALNA OBSŁUGA NAJEMCÓW

Najemcy mają wybór i co roku podejmują decyzję o przedłużeniu umowy. Mieszkania na wynajem oferowane przez prywatnych właścicieli mogą konkurować z PRS pod względem zarówno lokalizacji, jak i jakości wykończenia. Jednak zarządzanie najmem w ich przypadku jest mocno utrudnione i sprowadza się przeważnie do wynajęcia lokalu, okazjonalnych inspekcji i reagowania awaryjnego. Skala budynków na wynajem umożliwia zaś zbudowanie odpowiedniego zespołu zajmującego się ich obsługą, a w efekcie – codzienne kreowanie wyjątkowych doświadczeń z najmu.



fot. Blake Wisz, Unsplash

## JAKIE ELEMENTY OBSŁUGI BĘDĄ CENIONE PRZEZ NAJEMCÓW?

- kompleksowość obsługi przy jednoczesnym poszanowaniu prywatności
- property manager, któremu można zgłosić bieżące problemy
- ułatwienie codziennego kontaktu (telefonicznie, mailowo, przez czat, aplikację) i szybkie odpowiedzi
- przyjazne wprowadzenie w najem (welcome pack, oprowadzenie po obiekcie, namiary na osoby kontaktowe)
- elastyczne podejście do drobnych ingerencji we wnętrzu lokalu
- regularne odświeżanie mieszkania
- możliwość posiadania zwierząt
- przejrzyste umowy i zasady najmu
- możliwość negocjacji odświeżenia mieszkania, doposażenia lub wysokości czynszu przy przedłużeniu umowy
- umożliwienie relokacji w ramach usług tego samego operatora

# udogodnienia

W ofercie najmu instytucjonalnego mogą znaleźć się dodatkowe udogodnienia dopasowane do potrzeb najemców. Wymagają one zarówno zaangażowania pracowników, jak i wykorzystania nowoczesnych technologii, ale potrafią znacząco zbudować wartość dodatkową i stworzyć wyróżnik marki. Dużym atutem jest stała osoba kontaktowa bądź aplikacja umożliwiająca zgłaszanie problemów do administracji.

Za wiele usług mieszkańcy są w stanie zapłacić dodatkowo. Doceniają oni ich dostępność również wtedy, gdy nie potrzebują ich na stałe i nie są one zawarte w cenie czynszu. Można do nich zaliczyć możliwość zamówienia sprzątnięcia, wynajęcia dodatkowych mebli czy wsparcie przy przeprowadzce.



fot. Faisal Waheed, Unsplash

## MOŻLIWE UDOGODNIENIA:

- **Recepcja 24/7** – stała obecność obsługi lub ochrony stanowiącej pierwszy punkt kontaktu z zarządcą, dbającą o bieżące sprawy i bezpieczeństwo.
- **Smart contract** – możliwość szybkiego i zdalnego podpisania umowy online.
- **Ubezpieczenie mieszkania** – bezpieczeństwo na wypadek zdarzeń losowych.
- **Opłaty w cenie** – stały pakiet opłat za zużycie mediów zawarty w czynszu.
- **Szybki internet i telewizja** – brak konieczności podpisywania indywidualnych umów z operatorem.
- **Aplikacja mobilna** – umożliwienie najemcy zdalnego zarządzania mieszkaniem, np. kontroli ogrzewania bądź oświetlenia.
- **Sprzątnięcie mieszkania** – regularne lub w razie potrzeby.
- **Dodatki do wynajęcia** – możliwość wynajęcia dodatkowych mebli, tekstyliów i innych elementów wyposażenia na czas najmu.
- **Serwis techniczny i remontowy** – fachowcy reagujący na bieżące problemy.
- **Ułatwienie przeprowadzki** – transport i pomoc przy przeprowadzce do i z wynajmowanego mieszkania.
- **Usługi dodatkowe** – opieka nad dziećmi, wyprowadzanie psów, współpraca z firmą cateringową i wiele innych (oferowanie przynajmniej jednej niespotykanej nigdzie indziej usługi stanowi duży wyróżnik).

fot. Brooke Cagle, Unsplash

# społeczność

Społeczność może być istotnym elementem budowania określonych wizerunków marek i produktów na rynku PRS. Może być rozumiana wielowymiarowo: buduje przywiązanie do miejsca (konkretnego mieszkania) i marki (również innych lokalizacji), daje poczucie bezpieczeństwa i wzmaga odpowiedzialność za przestrzeń wspólną. Społeczność rozumiana najbardziej dosłownie jest szczególnie istotna w przypadku akademików i innych projektów przyciągających przede wszystkim młodych dorosłych, potencjalnie najbardziej potrzebujących nowych znajomości i szukających punktów oparcia na początku samodzielnego życia.

## BUDOWANIE SPOŁECZNOŚCI

Społeczność w budynku nie stworzy się sama. Jeśli jest elementem strategii marki, to trzeba o nią zadbać. Konieczne jest posiadanie atrakcyjnych przestrzeni wspólnych, które mogą gromadzić mieszkańców, oraz community managera, którego zadaniem będzie organizacja rozmaitych wydarzeń. Dużą rolę odgrywają też grupy mieszkańców zakładane na najpopularniejszych portalach społecznościowych (dedykowane aplikacje są mało skuteczne).



## DYWERSYFIKACJA NAJEMCÓW

Tworzenie jak najbardziej różnorodnego miksu lokatorów wspiera witalność społeczności i sprawia, że jest ona bardziej dynamiczna. Przyciągnięcie różnych grup odbiorców ułatwiają atrakcyjna lokalizacja, mądrze ustawiony pricing, zróżnicowane opcje umowy oraz mieszkania dobrej jakości.

## UTOŹSAMIANIE SIĘ Z MARKĄ

Poza konkretnym produktem (mieszkanem) marka obejmuje szereg skojarzeń i oczekiwań wobec całej oferty danego operatora. Utożsamianie się z nią rozszerza społeczność na mieszkańców różnych lokalizacji, odczuwających satysfakcję z wyboru nie tyle konkretnego miejsca, co konkretnej marki. Dzięki lojalności wobec marki mieszkańcy budują pozytywny wizerunek produktu wśród swoich znajomych i pozycjonują go jako pożądaną.

## Fliko - narzędzie wsparcia zarządzania najmem i budowy relacji z najemcami

Często spotykana jest teza, że to potrzeby użytkowników kreują rozwiązania dostępne na rynku. Tak było i w przypadku Fliko. Twórcy systemu zaobserwowali, że w obszarze nieruchomości, niewiele jest narzędzi, które jednocześnie odpowiadają na realne potrzeby użytkowników i podążają za dynamicznym procesem transformacji cyfrowej.

Na podstawie doświadczeń zdobytych na rynku nieruchomości powstało Fliko - ekosystem, który w sposób kompleksowy spełnia wymagania użytkownika zarówno tego, który zarządza nieruchomościami, jaki i tego, który na co dzień z nieruchomości korzysta (najemcy czy właściciela). Firma stawia klienta na pierwszym miejscu. To, co przyświecało

podczas tworzenia Fliko, to chęć dostarczenia kompleksowego ekosystemu rozwiązań, w ramach którego operator najmu lub zarządca otrzymują platformę CRM, natomiast najemca korzysta z aplikacji mobilnej. Tak kompleksowe rozwiązanie nie tylko ułatwia obu stronom codzienne funkcjonowanie w obszarze nieruchomości, gwarantuje również budowę nowych doświadczeń i pozytywnych emocji po stronie najemcy.

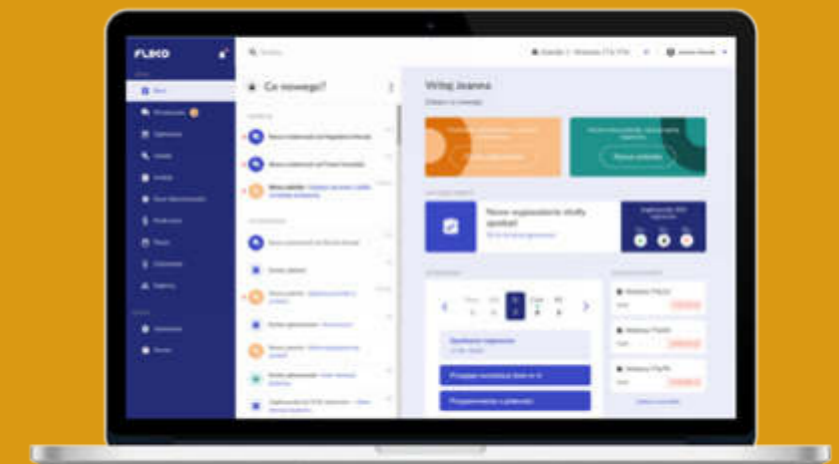
W przypadku klienta biznesowego Fliko to przede wszystkim automatyzacja procesów, zapewnienie ciągłości działania w zarządzaniu obiektami, zwiększenie efektywności kosztowej oraz wprowadzanie nowych standardów jakości obsługi klientów. Z systemu korzystają

już dzisiaj wspólnoty mieszkaniowe, deweloperzy i zarządcy obiektów komercyjnych.

– Jako pierwsi w Polsce wdrożyliśmy rozwiązanie oparte na chmurze zintegrowanej z zaawansowanymi technologiami mobilnymi i Internecie Rzeczy (IoT). Aplikacja mobilna odpowiada na potrzeby osób niepełnosprawnych i wykluczonych społecznie, promuje ideę współdzielenia, wspiera zachowania proekologiczne i jest dostępna w kilku wersjach językowych. Jesteśmy przekonani, że digitalizacja rynku nieruchomości jest niezbędna, a my dążymy do tego, aby w tym obszarze być liderem pozytywnej zmiany – komentuje Grzegorz Kuźlak, co-founder Fliko.

Funkcjonalności dostępne dla operatora do zarządzania najmem:

- Moduł usterek – system ticketowy, zarządzanie procesem napraw
- Rozliczenia/płatności – bieżące płatności, salda, monitoring zużycia mediów
- Kontakt 24/7 – wielokanałowa komunikacja: push, sms, mail
- Zautomatyzowany kalendarz – zarządzanie zadaniami z systemem powiadomień
- Baza usługodawców – baza kontrahentów świadczących usługi w obiektach
- Kartoteki najemców – pełna baza danych z dokumentacją (certyfikat najemcy, umowy, itd.)
- Moduł przeglądów/kontroli – raporty, umowy, notyfikacje
- Ewidencja nieruchomości – baza danych o zarządzanych nieruchomościach
- Raporty – raporty usterek, płatności, zużycia mediów
- Czat – komunikator z najemcami
- Moduł ankiet – budowanie zaangażowania najemców
- Protokoły zdawczo-odbiorcze – przekazanie bądź odbiór lokalu
- Baza dokumentów – regulaminy, instrukcje użytkowania sprzętu, etc.
- Przestrzeń chmurowa – możliwość przechowywania dokumentacji



Wybrane funkcjonalności dostępne dla najemcy:

- System rezerwacji – przestrzeń wspólna, coworking, ładowarki elektryczne, pralnia, siłownia
- Strefa dostępu – otwieranie bram wjazdowych, szlabanów, drzwi, furtek za pomocą aplikacji, odbieranie połączeń audio i wideo z domofonu
- Parking – współdzielenie miejsc parkingowych



źródło: Fliko

# technologie

Oprogramowanie technologiczne dla rynku najmu obejmuje zestaw narzędzi pozwalających na obustronną komunikację z najemcami oraz zarządzanie umowami, finansami i bieżącym utrzymaniem obiektu. Rozwiązania zintegrowane w ramach jednej platformy przynoszą znaczną oszczędność czasu – usprawniają pracę zarządcy i całego zespołu oraz owocują lepszymi, bardziej profesjonalnymi doświadczeniami użytkownika.

## BEZPIECZNE PRZECHOWYWANIE INFORMACJI CYFROWYCH

Zarówno w przypadku dużych marek, jak i pojedynczych obiektów zalecane jest korzystanie z rozwiązań chmurowych. Przechowywanie w nich danych pozwala na zintegrowanie wszystkich elementów zarządzania projektem oraz niezależnie pracy od biura. Upraszcza i przyspiesza współpracę między członkami zespołu oraz ogranicza zużycie papieru. Może być też bezpieczniejsze niż przechowywanie na prywatnych dyskach i serwerach ze względu na stale aktualizowane zabezpieczenia i możliwość przywracania skasowanych danych.

## TECHNOLOGIE WSPIERAJĄCE ZARZĄDZANIE BUDYNKIEM

Systemy zarządzania budynkiem (Building Management System, BMS) stwarzają dodatkowo szeroki wachlarz możliwości inteligentnego gospodarowania klimatyzacją, wentylacją, ogrzewaniem, oświetleniem, dostępem do przestrzeni, miejscami parkingowymi itp. Zarządzanie nimi wszystkimi w jednym miejscu i za pomocą jednego oprogramowania przynosi znaczące korzyści dla efektywności zużycia mediów, wzmacnia systemy bezpieczeństwa i usprawnia korzystanie z części wspólnych. Dzięki BMS budynki na wynajem mogą umożliwić najemcom zdalne sterowanie wybranymi aspektami zarządzania mieszkaniem za pomocą aplikacji mobilnych. Tyczy się to oczywiście również operatora, który może np. sterować oświetleniem w częściach wspólnych czy monitorować ruch w mieszkaniu w czasie zgłoszonego wyjazdu.

## ŚWIADOMY DOBÓR TECHNOLOGII

Technologie w budynku z mieszkaniami na wynajem powinny ułatwiać życie i poprawiać wizerunek obiektu, jednak ważne jest niepopadanie w gadżeciarstwo ani w zbyt intensywne podążanie za nowinkami. W ich wyniku można narazić się na liczne awarie oraz nietrafione inwestycje w przypadku rozwiązań, które okazują się mało popularne wśród mieszkańców.

fot. Nathan Dumalo, Unsplash



## WYBRANE FUNKCJONALNOŚCI PLATFORMY DO ZARZĄDZANIA NAJMEM



### ZARZĄDCA

- Portal administracyjny
- Komunikacja wewnętrzna zespołu zarządcy
- Otrzymywanie raportów
- Udostępnianie plików i dokumentów



### KSIĘGOWOŚĆ

- Zarządzanie płatnościami
- Księgowość firmy
- Księgowość konkretnych lokalizacji
- Powiadomienia w czasie rzeczywistym



### NAJEMCA

- Formularz najmu
- Dostęp do umów
- Płatności online
- Komunikacja z mieszkańcami i zarządcą



### RAPORTY

- Raporty finansowe
- Liczba i aktywność najemców
- Zużycie mediów
- Stan rozpoczętych napraw



### BIEŻĄCE UTRZYMANIE

- Zgłoszenia do zespołu technicznego
- Harmonogram regularnych prac
- Ogłoszenia okazjonalnych prac
- Komunikacja między zespołami technicznymi



### DOKUMENTY W CHMURZE

- Tworzenie
- Przechowywanie
- Udostępnianie i wspólna praca
- Dostęp z każdego miejsca



### SYSTEMY BMS

- Zarządzanie zużyciem mediów
- Kontrola nad klimatyzacją i wentylacją

# bieżące koszty operacyjne

Wysokość kosztów operacyjnych może niejednokrotnie przesądzić o rentowności inwestycji. Z uwagi na dużą liczbę najemców, częstą rotację oraz konieczność bieżącego reagowania na zgłoszenia element zarządzania najmem powinien zostać wcześniej dokładnie wyliczony. W przypadku bardziej wymagających conceptów, w których stawia się pewien nacisk na budowanie społeczności, przestrzenie wspólne i udogodnienia, poziom skomplikowania rośnie. Najważniejsze obszary związane z operacyjną działalnością najmu instytucjonalnego zostały przedstawione poniżej.

## ADMINISTRACJA:

- system komunikacji z najemcami (optacanie czynszu, zgłaszanie usterek, podstawowa komunikacja),
- oprogramowanie do zarządzania technologią w budynku (dostęp, światło, ogrzewanie itd.),
- telefony i internet,
- wewnętrzny system do zarządzania rezerwacjami, kontrola czynszów, koordynowanie procesu usterek, komunikacja między działami.

## ZESPÓŁ

- pensje członków zespołu,
- koszty rekrutacji,
- wdrożenie i szkolenie nowych pracowników,
- recepcja (codzienny kontakt z najemcami, usługi concierge),
- community manager (organizacja wydarzeń, dbanie o relacje pomiędzy lokatorami),
- osoba techniczna,
- księgowość (rozliczanie płatności),
- administracja,
- konserwacja, zlecenie i ofertowanie większych napraw, koordynacja wsparcia IT, ubezpieczenie nieruchomości itp.,
- raportowanie, zbieranie czynszu, księgowość, zarządzanie kosztami bieżącymi.

fot. Campaign Creator, Unsplash



## MARKETING

- projektowanie strategii marki,
- branding,
- przygotowanie materiałów marketingowych,
- komunikacja i długoterminowe budowanie wizerunku marki,
- strona WWW z umożliwieniem wynajęcia lokalu,
- wirtualne spacery,
- zdjęcia i staging lokali,
- przygotowanie mieszkań pokazowych,
- kampanie promocyjne,
- wydarzenia promujące (dni otwarte, śniadanie prasowe),
- regularna aktualizacja ofert.

## WYNAJĘCIE LOKALU

- koszty pośredników,
- prezentacja lokalu i negocjacje,
- weryfikacja najemców,
- przygotowanie dokumentów (umowa najmu, protokół zdawczo-odbiorczy),
- wydanie/przyjęcie lokalu,
- przyjęcie i rozliczenie kaucji,
- odnowienie umowy i renowacja czynszu.

## CODZIENNE FUNKCJONOWANIE BUDYNKU

- ogrzewanie, prąd, wywóz śmieci,
- ochrona i monitoring,
- podatek od nieruchomości,
- ubezpieczenie budynku,
- utrzymanie ogrodu,
- serwisowanie windy,
- techniczne przeglądy budynku,
- bieżące naprawy, prace konserwatorskie.

## REAGOWANIE NA AWARIE I USTERKI

- przyjmowanie zgłoszeń od najemców,
- regularne naprawy i usuwanie awarii,
- sprzątanie i serwisowanie części wspólnych,
- zaplanowane odświeżenia,
- odświeżenia lokali po zmianie lokatorów (odmalowanie, usunięcie usterek),
- utrzymanie pustostanów, przeglądy przed przekazaniem.



źródło: Fundusz Mieszkań dla Rozwoju

## kompleksowe zarządzanie najmem przez Hamilton Asset Management

Hamilton Asset Management, marka specjalizująca się w usługach dla projektów PRS, powstała, aby sprostać rosnącemu zapotrzebowaniu inwestorów prywatnych i instytucjonalnych wchodzących na polski rynek. Naturalnym krokiem dla Hamilton Group było wykorzystanie ponad 15-letniego doświadczenia w sektorze mieszkaniowym, w którym pozyskiwanie najemców jest kluczem do sukcesu.

Holenderski inwestor, chcąc rozwijać portfel mieszkaniowy w Polsce, zaangażował firmę Hamilton do pozyskania projektu PRS. W efekcie pośredniczyliśmy w nabyciu pakietu mieszkań na warszawskiej Pradze-Północ przy ul. Szwedzkiej 4.

Hamilton Asset Management czuwał nad prawidłowym przygotowaniem obiektu do wynajmu. Przedstawiliśmy inwestorowi strategię sprzedażową i marketingową uwzględniającą wymagania budżetowe i proaktywne podejście do procesu wynajmu. Obok home stagingu i organizacji profesjonalnych sesji zdjęciowych zespół marketingowy Grupy Hamilton utworzył stronę internetową projektu [www.szwedzka4.pl](http://www.szwedzka4.pl) oraz wprowadził key visuelle dla marki.

Za pośrednictwem agencji nieruchomości Hamilton oferty mieszkań zostały włączone do dużej bazy zapytań dotyczących mieszkań na wynajem, aktualizowanej w czasie rzeczywistym. Dodatkowo oferty trafiły do sieci agencji

partnerskich i są prezentowane w mediach społecznościowych.

Przekazanie mieszkań zostało skoordynowane z utworzeniem biura wynajmu na miejscu. W celu zabezpieczenia inwestora doradztwo w zakresie projektów umów najmu oraz dokumentacji prawnej zapewniono w konsultacji z zaufanymi partnerami prawnymi. W dodatku potencjalni najemcy są poddawani procesowi weryfikacji przed najmem i przedstawiani wynajmującemu do zatwierdzenia.

Po podpisaniu umowy najemca zostaje przekazany naszemu zespołowi zarządzającemu nieruchomościami. Kluczem do sukcesu projektów mieszkaniowych na wynajem jest zadowolenie najemców, którzy w dobrze zarządzanych nieruchomościach chętniej przedłużają umowy. Dlatego każdy najemca ma zapewnioną pomoc wyznaczonego specjalisty.

Co więcej, najemcy mają dostęp do platformy internetowej korzystającej z najnowocześniejszego oprogramowania do zarządzania nieruchomościami, która daje im pełną widoczność zobowiązań. Platforma umożliwia też łatwe zgłaszanie usterek. Z perspektywy inwestorów system pozwala na raportowanie o każdej nieruchomości, czego efektem jest analiza rezultatów, jakie osiąga inwestycja.

Pierwsze projekty PRS w Polsce cieszą się dużym zainteresowaniem, zachęcając inwestorów do pozyskiwania kolejnych nieruchomości i dając pozytywną perspektywę dla rozwoju sektora. Wyzwania obejmują edukację najemców, trudności w pozyskiwaniu odpowiednich projektów od deweloperów oraz niską dostępność wyspecjalizowanych usługodawców. Jako Hamilton Asset Management z niecierpliwością czekamy na dalszy aktywny udział w rozwoju polskiego segmentu PRS.





# partnerzy strategiczni

## ■ GEBERIT

### Geberit

Grupa Geberit to europejski lider technologii sanitarnej, słynący z niezawodnych produktów. To bezpieczny partner, dostarczający rozwiązania systemowe dla zrównoważonego budownictwa, oparte na odpowiedzialnym projektowaniu produktów, m.in.: na niskim zużyciu energii i wody. Dzięki inteligentnym, wyprzedzającym trendy rozwiązaniom w zakresie technologii i designu, Geberit jest jednym z najchętniej wybieranych producentów systemów instalacyjnych, rurowych oraz ceramiki. Od 2016 r. do Grupy należy rodzima marka KOŁO, istniejąca na polskim rynku od prawie 60 lat. Nowoczesne wzornictwo, połączone z funkcjonalnością i słynną szwajcarską precyzją to kurs, który obrały obie marki.

### Grohe

Grohe jest globalnym producentem kompletnych rozwiązań do łazienki i kuchni, który od 2014 r. należy do portfolio marek japońskiego koncernu LIXIL. Jakość, technologia, design i zrównoważony rozwój to główne wartości marki. Jej sukces potwierdza przeszło 490 nagród za design i innowacje zdobytych w ciągu ostatnich 10 lat, a także wiele nagród za zrównoważony rozwój. Firma jako pierwsza w branży zdobyła nagrodę CSR rządu federalnego Niemiec, a także German Sustainability Award 2021 w kategoriach „zasoby” i „design”. Marka Grohe jest także jednym z 50 Liderów Ochrony Klimatu i Zrównoważonego Rozwoju ONZ. W 2021 r. wprowadziła na rynek pierwsze cztery produkty z certyfikacją Cradle to Cradle Certified®.

### IKEA

Nazwa marki IKEA to akronim – skrót utworzony kolejno z pierwszych liter imienia i nazwiska założyciela firmy oraz nazw farmy i parafii, skąd pochodzi (Ingvar Kamprad Elmtaryd Agunnaryd). Wizją IKEA jest tworzenie lepszego codziennego życia dla wielu ludzi. Oferujemy funkcjonalne i dobrze zaprojektowane artykuły wyposażenia domu, które łączą jakość i przystępną cenę. Działamy w zgodzie ze zrównoważonym rozwojem, realizując strategię People & Planet Positive. W roku finansowym 2020 ponad 25 mln osób odwiedziło polskie sklepy IKEA, a strona IKEA.pl odnotowała ponad 154 mln wizyt.



### Porta

Porta jest liderem wśród producentów drzwi. Nasze projekty powstają z najwyższą starannością i uwzględnieniem najnowocześniejszych trendów w designie. Doceniają je klienci na całym świecie. Drzwi firmy Porta można znaleźć bowiem w Europie, USA czy Arabii Saudyjskiej. Firma od 30 lat zatrudnia ekspertów w dziale projektowania, produkcji, sprzedaży i marketingu. Dużym uznaniem cieszy się też ekipa wykwalifikowanych monterów. Drzwi firmy Porta to nie tylko efektowna ozdoba wnętrza. Przede wszystkim jest to gwarancja trwałości, bezpieczeństwa i niezawodności.

### Samsung

Samsung Electronics od ponad 50 lat tworzy m.in. innowacyjne produkty RTV i AGD. Urządzenia firmy Samsung są idealnym przykładem harmonii, nowoczesnych technologii, innowacyjnego designu i trwałości. Unikatowość rozwiązań i szeroka oferta marki pozwalają dopasować urządzenia Samsung do wystroju i stylistyki każdego pomieszczenia. Według projektantów firmy dobry design ma służyć użytkownikom i zmieniać ich spojrzenie nie tylko na produkty, ale także na otaczający ich świat. Marka Samsung jest globalnym liderem rozwiązań smart home. Urządzenia z dostępem do wi-fi można połączyć i kontrolować za pomocą intuicyjnej aplikacji SmartThings.

## SAMSUNG



### Tarkett

Tarkett to światowy lider w projektowaniu i produkcji zrównoważonych rozwiązań podłogowych o ponad 140-letniej historii. Szeroka oferta obejmuje podłogi winylowe, laminowane, linoleum, wykładziny dywanowe i nawierzchnie sportowe. Każdego dnia firma sprzedaje 1,3 mln m<sup>2</sup> do obiektów ochrony zdrowia, placówek edukacyjnych, hoteli, obiektów biurowych, centrów handlowych i segmentu domowego w ponad 100 krajach. Wszystkie podłogi wytwarzane w 33 fabrykach własnych Tarkett powstają zgodnie z założeniami najbardziej wymagającego certyfikatu ekologicznego Cradle to Cradle Certified®.

### Tubądzin

Grupa Tubądzin należy do najlepiej rozpoznawalnych producentów płytek ceramicznych w Polsce. Od prawie 40 lat wyznacza trendy wzornicze, wprowadza nowatorskie produkty i rozwiązania. W Polsce jest pionierem w produkcji płyt wielkoformatowych, sięgających rozmiarem aż 120x240 cm. Jej produkty, wytwarzane z najwyższej jakości surowców, znajdują zastosowanie w każdej przestrzeni, nie tylko łazienkowej. Najwyższej jakości płytki, wyróżniające się światowej klasy designem i produkowane w oparciu o najnowocześniejsze światowe technologie są znakiem rozpoznawczym Grupy Tubądzin. W roku 2020 firma sprzedawała swoje produkty do 70 krajów.

## TUBĄDZIN

---

# Decoroom

**Decoroom jest pracownią architektury wnętrz specjalizującą się w kompleksowych wykończeniach mieszkań oraz realizacjach kuchni i zabudów meblowych na wymiar.**

Pracownia Decoroom jest obecna na rynku od 12 lat i z wieloma sukcesami na koncie pozycjonuje się jako jeden z pionierów usługi kompleksowego wykończenia mieszkania pod klucz. Swoich klientów zaprasza do wyjątkowego biura połączonego z showroosem w samym centrum Warszawy.

Zespół Decoroom tworzą doświadczeni architekci, zaufane ekipy wykończeniowe, działy realizacji i dział Decoroom Kitchen, który zajmuje się kompleksowym wykończeniem zabudowy kuchennej i meblowej. Pracownia obsługuje klientów indywidualnych oraz duże realizacje dla sektora PRS. Vonder Europe powierzyło Decoroom zaprojektowanie i wykończenie mieszkań w inwestycji, w której pojedynczy etap to ponad 300 lokali.

Decoroom to jedyna pracownia architektury wnętrz będąca członkiem wspierającym Polskiego Związku Firm Deweloperskich. W 2016 r. otrzymała nagrody European Property Awards. Dzisiaj skupia się na rozwoju oferty współpracy z dużymi podmiotami inwestycyjnymi. Firma współpracuje z czołowymi przedstawicielami branży wykończeniowej, a swój wizerunek w branży zbudowała dzięki wysokim standardom wykonywanej usługi, jak również współpracy z klientem.

DECOROOM



**Jakub  
Bartos**

Dyrektor zarządzający  
e-mail: [jakub.bartos@decoroom.eu](mailto:jakub.bartos@decoroom.eu)  
tel. 516 062 830

---

# ThinkCo

**ThinkCo jest niezależną firmą doradczą specjalizującą się w zmianach zachodzących na rynku nieruchomości.**

ThinkCo to firma doradcza podejmująca działania analityczne, strategiczne i projektowe. Powstała, by pomagać inwestorom na rynku nieruchomości w tworzeniu rozwiązań odpowiadających na wyzwania współczesności. Usprawnia istniejące i programuje nowe inwestycje za pomocą kompleksowych strategii, standardów i wytycznych oraz odpowiednich metod komunikacji.

Od 2018 r. zrealizowaliśmy szereg działań doradczych w procesach analitycznych, projektowych i konsultacyjnych budynków, zespołów urbanistycznych oraz strategii miejskich. Nasze obszary specjalizacji to:

- najem instytucjonalny (PRS, Built-to-Rent)
- prywatne akademiki i colivingi
- budownictwo senioralne
- zmiany rynku biurowego i coworkingi
- zespoły mixed-use

Dzięki zdobytej wiedzy i doświadczeniu współpraca z ThinkCo oznacza dla naszych klientów szeroki wachlarz możliwości, dopasowanych do bieżących potrzeb. Nasze główne usługi to:

- tworzenie strategii produktów nieruchomościowych,
- due diligence inwestycji
- analizy potencjału lokalizacji high & best use
- programowanie inwestycji,
- koncepcje programowo-przestrzenne
- organizacja konsultacji społecznych i procesów placemakingowych
- briefowanie agencji marketingowych

**think**  
**co** | real estate  
research lab



**Tomasz  
Bojéc**

Partner

e-mail: bojec@thinkco.pl  
tel. 791 527 266



**Przemysław  
Chimczak-Bratkowski**

Partner

e-mail: chimczak@thinkco.pl  
tel. 503 550 513

think  
co | real estate  
research lab

×

DECO|ROOM

Warszawa 2021

[www.thinkco.pl](http://www.thinkco.pl)

Partnerzy strategiczni:

■ GEBERIT

Pure Freude  
an Wasser



[PORTA]  
DRZWI

SAMSUNG

 Tarkett

TUBADZIN