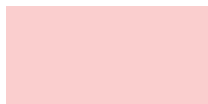


Catella zadomawia się nad Wisłą



- [ANNA GOŁASA](#)

Niemiecki fundusz wkrótce powiększy ofertę mieszkań na wynajem w Polsce. Pod lupą ma kilkanaście nieruchomości.

Catella działa na polskim rynku od 2017 r., gdy odkupiła od firm BBI Development i Amstara dziewięć piętér w warszawskim wysokościowcu Żłota 44. Rok później otworzyła w stolicy inwestycję Pereca 11, w której powstały 193 apartamenty. W lutym 2020 r. natomiast uruchomiła kompleks TrioKraków, który tworzą akademik i dwa budynki mieszkalne. Wszystkie lokale w nieruchomościach funduszu są wynajmowane długoterminowo.

RYNEK Z PERSPEKTYWAMI:

Dariusz Węgliński z Catelli zapewnia, że spółka już od dłuższego czasu bardzo dokładnie analizuje polski rynek nieruchomości i chce umacniać na nim pozycję.

— W krakowskiej inwestycji część mieszkaniowa, mimo epidemii COVID-19, została już zapełniona w 60 proc. Podpisujemy kilka umów tygodniowo. Za dwa miesiące powinniśmy mieć wynajętą całość. Akademik natomiast zyska stuprocentowe obłożenie zapewne we wrześniu — mówi Dariusz Węgliński, menedżer Catelli, odpowiedzialny za Polskę.

Szybki powrót

Jego zdaniem mieszkania na wynajem to rynek, który najszybciej wróci do formy po osłabieniu związanym z pandemią. Fundusz widzi w tym sektorze bardzo duży potencjał i już rozgląda się za kolejnymi nieruchomościami.

— Położyliśmy na szali kilkanaście projektów z segmentu popularnego, interesujemy się inwestycjami na 150-250 mieszkań. Prawdopodobnie jeszcze w czerwcu tego roku podejmiemy wstępną decyzję o zakupie. Na razie nie możemy powiedzieć, ile zainwestujemy. Zwykle jeden

projekt kosztuje 20-25 mln EUR. Kupowane przez nas nieruchomości muszą spełniać dwa warunki — być położone w sąsiedztwie kompleksu biurowego i mieć dobrą komunikację z centrum miasta. Naszymi klientami są młodzi pracownicy albo studenci — informuje Dariusz Węgliński.

Łatwy wybór

Spółka nie planuje sprzedawać nieruchomości po wynajęciu.

— Polska jest bardzo dużym rynkiem, na którym warto być. W Niemczech wynajmuje się aż 40 proc. mieszkań, z czego 60-70 proc. ma właścicieli instytucjonalnych. W Polsce jest to odpowiednio 4 i 0,3 proc. Nasze przywiązanie do własności wynika z m.in. z tradycji i historii. Mamy jednak tendencję do doganiania innych krajów, dlatego myślę, że w ciągu najbliższej dekady odsetek mieszkań na wynajem wzrośnie o kilka procent. Jednym z powodów jest styl życia młodego pokolenia, które często zmienia miejsce zamieszkania. Warto też zwrócić uwagę, że w ostatnim czasie znacząco wzrosły także wymagania banków, które oczekują od kredytobiorców 20- 30 proc. wkładu własnego. To oznacza, że np. w Warszawie po doliczeniu kwoty potrzebnej na wykończenie od kredytobiorcy wymaga się na starcie 150-200 tys. zł. W takiej sytuacji niektórym znacznie łatwiej będzie wynająć mieszkanie niż je kupić — tłumaczy Dariusz Węgliński.

OKIEM EKSPERTA

Kluczowe jest tempo odmrożenia

BARTOSZ TUREK, główny analityk HRE Investments

To naturalne, że w sytuacji, w której banki zakręcają kurki z kredytami, najem staje się rozwiązaniem pierwszego wyboru dla większej części społeczeństwa. To właśnie dlatego przy okazji ostatniego kryzysu nasz rynek najmu urósł dwukrotnie. Wciąż nie jest jednak pewne, czy banki na tak długo zakręca kurki z kredytami. Jeśli uda nam się pozbyć wirusa, a odmrażanie gospodarki wsparte obfitymi transferami fiskalnymi i luźną polityką monetarną okażą się skuteczne, to także banki w perspektywie kilku miesięcy czy kwartałów mogą na nowo uruchomić kredytowanie.

OKIEM EKSPERTA

Branża w powijkach

ANDRZEJ PRAJSNAR, ekspert portalu RynekPierwotny.pl

Najem instytucjonalny w Polsce na razie nie ma dużego znaczenia. Przeciwnieństwem są np. Niemcy, gdzie duże koncerny mieszkaniowe, np. Deutsche Wohnen, Vonovia i Akelius, mają mocną pozycję w tym sektorze. Popularność najmu instytucjonalnego nad Wisłą będzie jednak rosła, jeśli duzi inwestorzy zaproponują również mieszkania w niższym standardzie, niekoniecznie nowe. Zróżnicowanie dużej oferty i skrupulatne podejście do przepisów to zalety, którymi instytucjonalni wynajmujący powinni wyróżniać się na tle całego polskiego rynku najmu. W ogólnym ujęciu jest on wciąż zbyt mało profesjonalny.

Źródło: <https://www.pb.pl/catella-zadomawia-sie-nad-wisla-993379>