

RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

I kwartał 2009



CEE Property Group Sp. z o.o.

Al. Niepodległości 69
02-626 Warszawa
tel.: + 48 (22) 322 75 50
fax: +48 (22) 322 76 11
www: www.CEEproperty.pl
e-mail: biuro@CEEproperty.pl

Wynajem.pl Sp. z o.o.

ul. Sycowska 44
51-319 Wrocław
tel.: (71) 320-71-89
fax: (71) 320-72-02
www: www.wynajem.pl
e-mail: media@wynajem.pl

Pierwszy kwartał 2009 roku przyniósł nowe minima na europejskich giełdach oraz dalsze ochłodzenie klimatu inwestycyjnego na rynku nieruchomości. Ceny mieszkań utrzymują lekką tendencję spadkową, liczba transakcji utrzymuje się na stabilnym – niskim – poziomie. Deweloperzy zauważyli pewną szansę na dodatkowy popyt za sprawą programu rządowego „Rodzina na swoim” – niemniej jednak w przypadku Stolicy maksymalna cena mieszkania kwalifikująca do programu to 7,2 tys. zł/mkw. Dlatego też zasięg programu ograniczył się głównie do dzielnic obrzeżnych.

Ogólne pogorszenie sytuacji gospodarczej nie ominęło rynku najmu. Po raz pierwszy od kilkunastu kwartałów można było zaobserwować spadki stawek ofertowych. Część osób, które kupiły mieszkania w celach spekulacyjnych obecnie wstrzymuje się ze sprzedażą ze względu na mało korzystne ceny. Decydują się na wynajem lokalu. To właśnie wysoka podaż mieszkań pod wynajem oraz wywindowane stawki wpływają na aktualną korektę.

Warszawa

Stołeczny rynek najmu niezmiennie pozostaje najbardziej rozwiniętym i dojrzałym w kraju. W porównaniu do IV kwartału 2008 niewielkiej zmianie uległa struktura podaży – udział najbardziej popularnych, dwupokojowych mieszkań wzrósł do 47% kosztem większych, 3 - , oraz 4 - pokojowych lokali. Udział kawalerek utrzymuje się na podobnym poziomie (9%).

W ciągu ostatnich trzech miesięcy średni koszt wynajęcia mieszkania w Warszawie spadł o 2 zł/mkw. do 48 zł/mkw. Korekta o 4% była głównie efektem zwiększenia podaży mieszkań pod wynajem przy jednoczesnej stabilizacji popytu. Obecnie za wynajęcie dwupokojowego lokalu w przyzwoitej lokalizacji zapłacić trzeba średnio około 2,4 tys. zł/miesiąc.

Śródmieście utrzymało miano najbardziej zyskowej lokalizacji pod wynajem (57 zł/mkw.). Dość wyraźnie spadł udział Śródmieścia i Mokotowa w strukturze podaży. Odsetek ofert pochodzących z tych lokalizacji zmalał o przeszło 5%.

Ze względu na stabilizację cen mieszkań oraz spadek stawek najmu obniżyła się rentowność wynajmu w Stolicy. Jest to dość naturalna kolej rzeczy, w szczególności dlatego, że w ciągu ostatniego roku ceny mieszkań spadały, a stawki najmu dynamicznie rosły. Wysokie stopy kapitalizacji zachęciły do wynajmu mieszkań a rynkowa nisza została wypełniona.

Średnia cena mkw. mieszkania na wynajem [PLN]



Źródło: Wynajem.pl

Lokalizacja	Średni koszt wynajęcia 1 mkw.		Zmiana %
	IV kw. 2008	I kw. 2009	
Warszawa	50 zł	48 zł	- 4%
Kraków	37 zł	35 zł	- 5,5%
Wrocław	42 zł	38 zł	- 9,5%
Poznań	36 zł	32 zł	- 11%
Trójmiasto	38 zł	36 zł	- 5,5%

Źródło: Wynajem.pl

Średnia cena najmu mkw. mieszkania w Warszawie w zależności od liczby pokoi [PLN]



Źródło: Wynajem.pl

Kraków

Bezwzględny spadek średnich stawek ofertowych za wynajem mieszkania w Krakowie był podobny do odnotowanego w Warszawie – 2zł/mkw. (aktualny poziom 35 zł/mkw.). Niemniej jednak korekta w odniesieniu do poziomu cenowego była silniejsza: średni koszt wynajęcia lokalu zmalał o 5,5%.

Struktura podaży krakowskiego rynku najmu pozostała praktycznie bez zmian, najbardziej popularne dwupokojowe mieszkania stanowią ok. 50% podaży. Ciągłe braki jest największych 4 – pokojowych lokali.

Ceny w najdroższej dzielnicy (Stare Miasto) spadły o 2 zł/mkw. osiągając poziom 41 zł/mkw. Krowodrza pozostaje obszarem, gdzie oferta najmu jest najbogatsza (22% całego rynku).

Wrocław

Wrocław dość silnie wpisał się w trend spadkowy na rynku najmu. W ciągu ostatniego kwartału średni koszt wynajęcia mieszkania spadł aż o 4 zł/mkw. (-9,5%). Obecnie za wynajem 2 – pokojowego mieszkania zapłacić trzeba około 1,9 tys. zł/miesiąc.

Silny spadek doprowadził ceny do realnego, choć ciągle stosunkowo wysokiego poziomu. Dlatego też niewykluczone są dalsze, już nie tak dynamiczne spadki.

Spadek cen w najbardziej prestiżowej dzielnicy (Stare Miasto) był nieco mniej dynamiczny. Średnia stawka ofertowa spadła o 3 zł/mkw. sprowadzając ceny do 53 zł/mkw. Krzyki pozostały liderem w kategorii największej liczby ofert z udziałem w całej podaży wrocławskiego rynku na poziomie 41%.

Poznań

W ciągu ostatnich trzech miesięcy w Poznaniu odnotowany został najsilniejszy spadek stawek ofertowych na rynku najmu. Przeciętny koszt wynajęcia mieszkania spadł o 4 zł/mkw. sprowadzając średnią do 32 zł/mkw. W ujęciu procentowym przecena wyniosła 11%. Aktualny koszt wynajęcia 2 – pokojowego lokalu to około 1,6 tys. zł/miesiąc.

Najdroższą dzielnicą pozostaje Centrum (40 zł/mkw.). Ponad połowa podaży koncentruje się w trzech dzielnicach: Rataje (18%), Grunwald (18%) oraz Centrum (14%).



Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl

Trójmiasto

Niekorzystny trend panujący na rynku najmu nie ominął Trójmiasta. Średnie ceny ofertowe z Gdańska, Gdyni o Sopotu spadły o 2 zł/mkw. (-5,5%). Relacje między poszczególnymi miastami nie uległy istotnym zmianom, z oczywistych względów najdroższy jest wynajem lokalu w Sopocie (44 zł/mkw.). Koszt wynajęcia mieszkania w Gdańsku i Gdyni jest podobny i waha się między 33 – 35 zł/mkw.

Podsumowanie

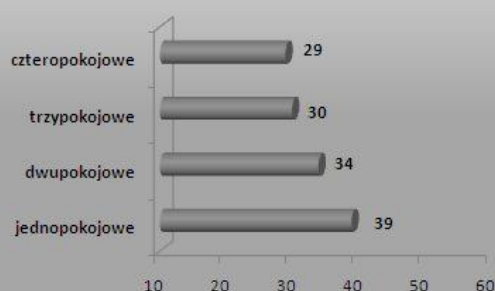
Rynek najmu poszedł w ślad za klasycznym rynkiem nieruchomości mieszkaniowych w trend spadkowy. Problemy ze sprzedażą mieszkań zmuszają właścicieli do ich wynajmu, sytuacja części najemców ulega pogorszeniu ze względu na osłabienie koniunktury gospodarczej, jeszcze inni z pomocą Państwa opuszczają rynek najmu kupując własne mieszkanie.

Wszystkie analizowane miasta i aglomeracje zanotowały istotne spadki stawek najmu w ciągu ostatniego kwartału. Najsilniejszy spadek miał miejsce w Poznaniu (-11%), w najmniejszym stopniu dotknięty został rynek warszawski.

W najbliższym czasie prawdopodobne jest utrzymanie lekkiego trendu spadkowego, który będzie przede wszystkim efektem nadpodaży na rynku najmu. Sytuacja na rynku najmu w ciągu najbliższego roku będzie również silnie uzależniona od koniunktury gospodarczej, w szczególności zmian klimatu inwestycyjnego na rynku nieruchomości.

Ożywienia można się spodziewać jednak już pod koniec okresu wakacyjnego. Jest to najlepszy okres dla posiadaczy mieszkań pod wynajem, ponieważ mogą niemal „wybierać” wśród najemców. Na rynku pojawiają się m.in. studenci poszukujący lokum na kolejny rok akademicki a także absolwenci, rozpoczynający karierę zawodową.

Średnia cena mkw. najmu mieszkania
w Trójmieście w zależności od liczby pokoi [PLN]



Źródło: Wynajem.pl