

RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

IV kwartał 2008



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

Stawki najmu mieszkań w największych polskich aglomeracjach rosną w tempie dwucyfrowym nieprzerwanie od kilku lat. Obecnie za wynajem mieszkania dwupokojowego – które jest najbardziej reprezentatywnym produktem w tym segmencie rynku nieruchomości – trzeba zapłacić nawet 3 tys. zł miesięcznie.

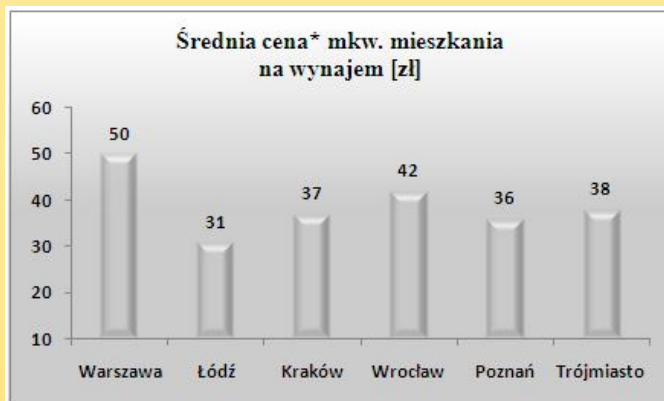
Tylko w ciągu ostatniego roku koszt wynajęcia mieszkania 2 – pokojowego w stolicy zwiększył się z 2 tys. zł miesięcznie do przeszło 2,5 tys. Podobne trendy zauważalne są w pozostałych aglomeracjach.

Ze względu na słabnącą gospodarkę oraz perturbacje na rynku finansowym (ciągle wysoki koszt kredytu w PLN, niespotykana dotychczas zmienność na rynkach walutowych, pogarszająca się sytuacja na rynku pracy) w najbliższym czasie należy spodziewać się utrzymania zainteresowania ze strony potencjalnych najemców. Coraz większą grupę najemców będą stanowiły młode osoby, które dopiero rozpoczynają swoją karierę zawodową, a także młode małżeństwa i rodziny.

Warszawa

Stołeczny rynek wynajmu mieszkań jest na pewno najbardziej rozwinięty. Oferta prezentowana przez stronę podażową charakteryzuje się dużą różnorodnością w odniesieniu do lokalizacji, ceny, a także standardu czy architektury. Potencjalny najemca będzie miał największy wybór wśród lokali 2 – pokojowych, stanowią one ok. 43% podaży. Z drugiej strony najtrudniej odnaleźć kawalerki – stanowią jedynie niecałe 9% oferowanych lokali. To właśnie mieszkania jednopokojowe są najdroższe – średni miesięczny koszt wynajmu 1m² to prawie 60 zł. Minimalizację kosztów wynajmu gwarantują mieszkania 3 – pokojowe (49 zł / m²).

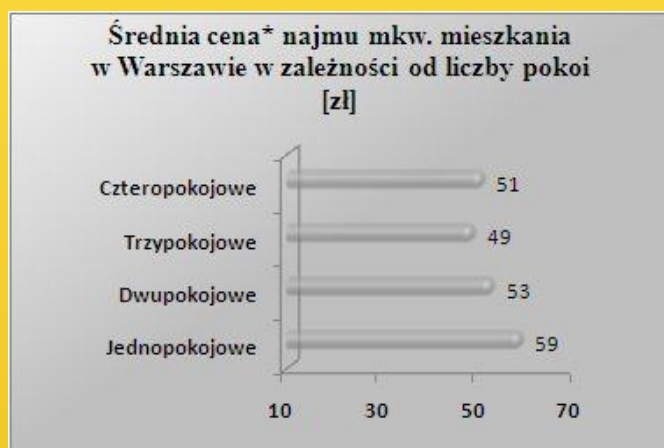
Prawie połowa podaży koncentruje się w dwóch dzielnicach: Mokotów oraz Śródmieście z cenami odpowiednio 53 oraz 56 zł / m². W dalszej kolejności znajdują się Ursynów, Ochota, Wola i Wilanów.



* mediana
Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl



* mediana
Źródło: Wynajem.pl

Łódź

Oferta najmu mieszkań w Łodzi jest bardzo ograniczona. Podyktowane jest to specyfiką tego regionu – część młodych ludzi opuszcza tereny aglomeracji, dodatkowo miasto nie jest postrzegane jako ośrodek uniwersytecki (122 tys. studentów; dla porównania Warszawa - 285 tys.; Kraków - 181 tys.). Warto przy tym podkreślić, iż w przypadku Łodzi znaczna część studentów to mieszkańcy miasta i okolic.

Podobnie jak w stolicy, największy odsetek podaży stanowią mieszkania 2 – pokojowe (45%). Po drugiej stronie klasyfikacji znajdują się największe i jednocześnie najtańsze (27 zł / m²), czteropokojowe mieszkania.

Najwyższa stawka wynajmu 1m² charakteryzuje lokale 3 – pokojowe. W tym przypadku koszt to 36 zł. W Łodzi widoczna jest jeszcze większa koncentracja podaży ze względu na lokalizację: aż 37% to oferty znajdujące się w obrębie Śródmieścia.

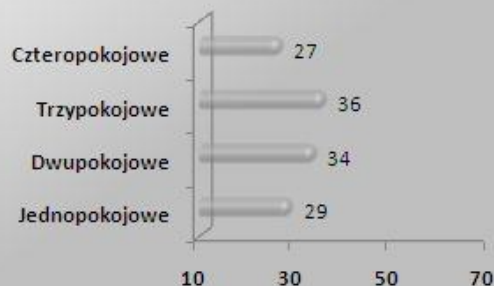
Kraków

Krakowski rynek daje szerokie możliwości wynajmu lokalu mieszkalnego. Oferta jest szczególnie rozbudowana w segmencie mieszkań 1-, 2- oraz 3 - pokojowych. Niecałe 50% podaży to lokale 2 – pokojowe. Problemem może być znalezienie największych mieszkań (mniej niż 5% podaży).

Ceny najmu 1m² w Krakowie są odwrotnie proporcjonalne do metrażu mieszkania – najtańsze są mieszkania największe (ok. 32 zł / m²) a najdroższe kawalerki (42 zł / m²). Stolica Małopolski charakteryzuje się przy tym znacznym odsetkiem mieszkań jednopokojowych w ofercie – ponad 20%. Jest to najwyższy poziom wśród analizowanych miejscowości.

Ponad 60% ofert wynajmu dotyczyło tylko trzech dzielnic: Krowodrza, Podgórze i Stare Miasto z cenami odpowiednio: 37, 34 i 43 zł / m².

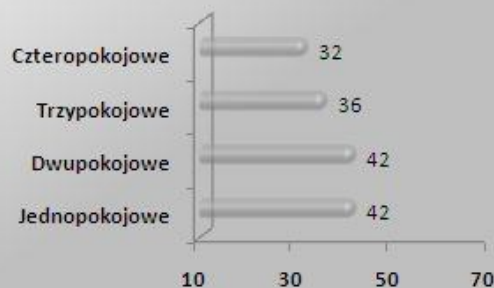
Średnia cena* najmu mkw. mieszkania w Łodzi w zależności od liczby pokoi [zł]



* mediana

Źródło: Wynajem.pl

Średnia cena* najmu mkw. mieszkania w Krakowie w zależności od liczby pokoi [zł]



* mediana

Źródło: Wynajem.pl

Wrocław

Oferta wynajmu mieszkań we Wrocławiu jest relatywnie niewielka. Fakt ten w połączeniu z wysokim popytem generowanym m.in. przez studentów wywindował ceny najmu do poziomu, który zapewnia aglomeracji 2. miejsce w kraju.

W przeciwieństwie do Krakowa, oferta mieszkań jednopokojowych jest tu silnie ograniczona. Efektem jest relatywnie wysoki koszt wynajmu kawalerek (ponad 50 zł / m²). Opłata za najbardziej popularne, dwupokojowe mieszkania jest już znacznie niższa i wynosi, podobnie jak w przypadku większych, trzypokojowych lokali, 44 zł / m².

Podaż mieszkań pod wynajem we Wrocławiu w praktyce koncentruje się tylko w trzech dzielnicach: Krzyki (40%), Fabryczna (19%) oraz Stare Miasto (19%). Czynsze w tej ostatniej osiągają poziom 56 zł / m².

Poznań

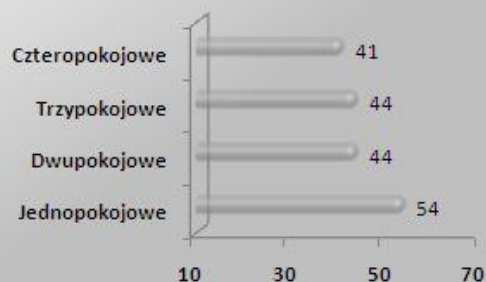
Poznań - podobnie jak Wrocław - uznawany jest za jeden z bardziej popularnych ośrodków akademickich. Liczba studentów w obu miastach jest zbliżona – 141 tys.

Zdecydowanie przeważają tu propozycje wynajmu mieszkań 2 – pokojowych, stanowią one ponad 50% aktualnej oferty rynkowej. Ceny wynajmu maleją wraz ze wzrostem powierzchni mieszkania, najtańsze w utrzymaniu są lokale 4 – pokojowe (ok. 27 zł / m²), a najdroższe kawalerki – 36 zł / m².

W przypadku Poznania bardzo widoczne są różnice wynikające z lokalizacji mieszkania. Najtaniej mieszkanie wynająć można w dzielnicy Dębiec – już za 29 PLN / m². Z kosztami na poziomie przekraczającymi 70 PLN / m² będzie musiała się liczyć osoba chcąca wynająć mieszkanie w Centrum.

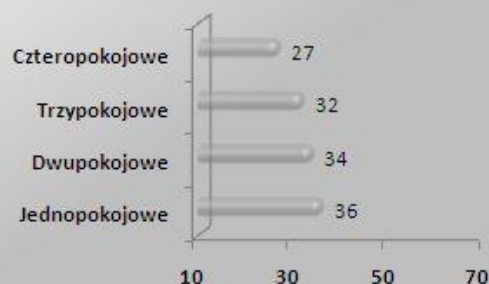
Około 60% podaży dotyczy trzech dzielnic: Centrum (19%), Rataje (18%) oraz Grunwald (17%).

Średnia cena* najmu mkw. mieszkania
we Wrocławiu w zależności od liczby pokoi
[zł]



* mediana
Źródło: Wynajem.pl

Średnia cena* najmu mkw. mieszkania
w Poznaniu w zależności od liczby pokoi
[zł]



* mediana
Źródło: Wynajem.pl

Trójmiasto

Oferta rynkowa najmu mieszkań w aglomeracji Trójmiejskiej jest dość szeroka oraz zróżnicowana pod względem metrażu. Tradycyjnie największy udział w podaży mają lokale dwupokojowe – stanowią one prawie 50% oferty. W dalszej kolejności są większe, trzypokojowe mieszkania (ok. 30%) oraz największe lokale 4 - pokojowe i kawalerki (oba typy mieszkań z ok. 10% udziałem).

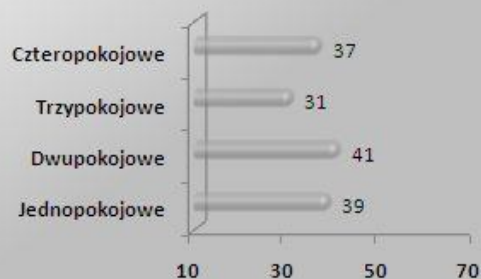
Agglomeracja charakteryzuje się dość niską (około 38 zł), średnią ceną wynajmu 1 m². Warto przy tym zwrócić uwagę na różnicę między poszczególnymi miastami. Najtaniej zamieszkać można w Gdyni (33 zł/ m²), a najdrożej w Sopocie (47 zł/ m²).

Podsumowanie

Stawki najmu w największych miastach Polski osiągnęły już dość wysoki poziom. Prawdopodobnie okres dynamicznego wzrostu czynszów jest już za nami. W roku 2009 spodziewać się można dalszego, jednak spokojnego wzrostu. Czynnikiem, który będzie w znacznym stopniu determinował rozwój sytuacji na rynku najmu, jest koniunktura na rynku nieruchomości mieszkaniowych. Jeżeli średnie ceny ofertowe będą spadać, możliwe jest lekkie ożywienie popytu i wzrost wolumenu transakcji kupna – sprzedaży. To może skutkować stabilizacją na rynku najmu. Jeśli zaś popyt na mieszkania, szczególnie z segmentu popularnego, nie wzmocni się, można będzie spodziewać się dalszego wzrostu stawek najmu.

Bez względu na rozwój sytuacji w lepszym położeniu znajdują się posiadacze niewielkich lokali w dobrych lokalizacjach, szczególnie w pobliżu uczelni. Popyt generowany przez studentów powinien utrzymać się w najbliższym czasie na niezmiennym poziomie. Coraz więcej mówi się o tzw. „prywatnych akademikach”, jednak póki co żaden deweloper nie zdecydował się na wejście w tego typu inwestycję. Na brak najemców nie powinni narzekać także właściciele najdroższych mieszkań w ekskluzywnych inwestycjach – popyt generowany przez klientów biznesowych nie powinien osłabnąć.

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



* mediana

Źródło: Wynajem.pl

Pewnego rodzaju zagrożeniem dla właścicieli mieszkań przeznaczonych pod wynajem może okazać się podaż generowana przez deweloperów. Nieliczni deweloperzy, którzy nie muszą obawiać się utraty płynności finansowej, rozważają możliwość wynajmowania mieszkań, które od dłuższego czasu zalegają w ofercie. System taki już od dłuższego czasu funkcjonuje m.in. w Hiszpanii. Niemniej jednak ze względu na ograniczoną liczbę takich mieszkań zabieg ten nie powinien mieć istotnego wpływu na cały rynek.

Realia rynkowe sugerują, iż w najbliższym czasie ceny mieszkań pozostaną w lekkim trendzie spadkowym. Ewentualne ożywienie może się pojawić dopiero w przyszłym roku. Wobec powyższego stopy kapitalizacji brutto z wynajmu mieszkania prawdopodobnie będą systematycznie wzrastać – podobnie jak miało to miejsce w roku 2008. W nadchodzącym roku w zależności od miasta i specyfiki lokalu powinny one oscylować między 6 – 8%, co stanowi atrakcyjną długoterminową stopę zwrotu.