



property
group



RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

III 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

Na rynku obserwować można coraz więcej oznak polepszenia sytuacji gospodarczej. Indeksy giełdowe wzrastają, a akcje deweloperów silnie drożeją. Podobne sygnały widoczne są na rynku najmu mieszkań – po słabym drugim kwartale 2009 roku kolejne trzy miesiące przyniosły stabilizację, a w niektórych lokalizacjach niewielkie wzrosty średnich czynszów. Na rynku pojawili się studenci, którzy generując silny impuls popytowy skutecznie powstrzymali spadające ceny najmu.

Warszawa

W stolicy, podobnie jak w innych miastach akademickich, trzeci kwartał charakteryzował się wysoką aktywnością zarówno najemców, jak i wynajmujących. Początek roku akademickiego to najlepszy okres, aby wynająć mieszkanie w atrakcyjnej cenie, ale jednocześnie najtrudniejszy dla studentów, którzy mają ograniczony wybór i często decydują się na nieco zawyżone stawki.

Analizowany okres zakończył trwającą od 6 miesięcy korektę na stołecznym rynku najmu. Jeszcze w IV kwartale 2008 roku koszt najmu 1 mkw. mieszkania w Warszawie sięgał 50 PLN. Kolejne kwartały przyniosły spadek do 46 PLN. Obecnie średni koszt wynajmu mkw. mieszkania w przeciętnej lokalizacji to 47 PLN. Oznacza to wzrost o 2,2% w porównaniu do poprzedniego kwartału.

Standardowo już najwięcej ofert dotyczy Śródmieścia (24%) oraz Mokotowa (21%).

Przy stabilnych cenach mieszkań zmiana średnich stawek najmu pozytywnie wpłynęła na możliwe do uzyskania stopy kapitalizacji. Obecnie wynosi ona ok. 6,3% (wzrost o 0,1% kw./kw.).

Kraków

Ostatnie trzy miesiące były dobre dla właścicieli mieszkań także w Krakowie. Podobnie jak w Warszawie zanotowano tu pierwszy od dwóch kwartałów wzrost średnich stawek najmu. Obecnie średni miesięczny koszt wynajmu 1 mkw. lokalu to ok. 35 PLN (wzrost o 2,9%).

Ponad połowa ofert to mieszkania 2 – pokojowe (50,3%). Kawalerki i lokale 3 – pokojowe stanowią 46% rynkowej podaży. Krowdrza i Stare Miasto to dzielnice dające najemcom największe możliwości wyboru (40% ogłoszeń dotyczyło tych lokalizacji).

Pomimo wzrostu średnich stawek najmu stopa kapitalizacji dla rynku krakowskiego ciągle pozostaje najniższa spośród analizowanych lokalizacji – nie przekracza 6%.

Lokalizacja	Średni koszt wynajęcia 1mkw. [PLN]		Zmiana
	II kw.2009	III kw.2009	
Warszawa	46	47	2,2%
Kraków	34	35	2,9%
Wrocław	38	38	-
Poznań	30	33	10%
Trójmiasto	34	37	8,8%

Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl

Wrocław

Po silnej korekcie stawek najmu we Wrocławiu na przełomie 2008/2009 roku rynek ustabilizował się. W pierwszym i drugim kwartale średni miesięczny koszt najmu mieszkania wynosił 38 PLN/mkw. Również w trzecim kwartale br. nie odnotowano zmiany poziomu stawek czynszowych.

Struktura podaży nie uległa zmianie, ciągle ponad 60% ogłoszeń dotyczy dwóch dzielnic - Krzyków i Starego Miasta. Mieszkania 2 – pokojowe stanowią 44% ogółu oferty, natomiast kawalerki i lokale 3 – pokojowe generują niecałe 40% podaży.

Średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu we Wrocławiu nieco spadła w ciągu ostatnich trzech miesięcy. Chociaż stawki najmu pozostały bez zmian, ceny mieszkań nieco wzrosły. W efekcie rentowność wynajmu lokalu spadła do ok. 6,9% (-0,2% kw./kw.).

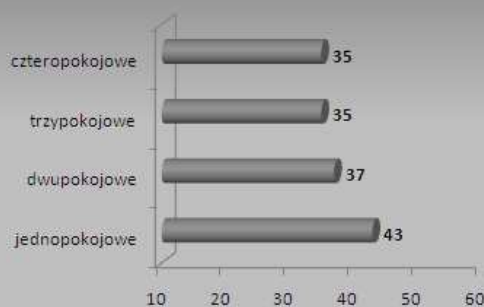
Poznań

W ciągu ostatnich dwóch kwartałów średnie stawki czynszu na rynku najmu spadły o ponad 15%. Jeszcze w IV kwartale ubiegłego roku średni miesięczny koszt najmu 1 mkw. wynosił ok. 36 PLN, w drugim kwartale br. wartość ta spadła do 30 PLN. Trzeci kwartał przyniósł ożywienie - średni koszt najmu lokalu wzrósł o 3 PLN/mkw. Jest to jednocześnie najlepszy wynik spośród analizowanych miast.

Widoczna jest niewielka zmiana w strukturze podaży. Udział mieszkań 2 – pokojowych spadł do 47% na rzecz kawalerek (ponad 20%). Lokale 3 – pokojowe stanowią ok. 27% oferty. Do najbardziej popularnych dzielnic należą Rataje, Grunwald i Centrum.

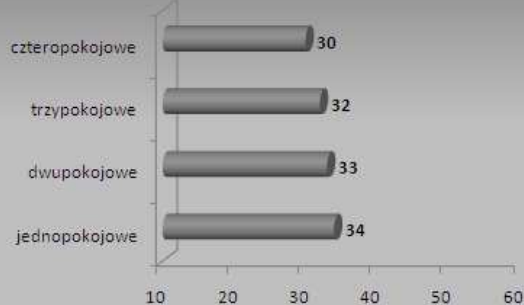
Silny wzrost stawek najmu przyczynił się do zwiększenia rentowności wynajmu mieszkań. Obecnie średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu w Poznaniu wynosi ok. 6,7% (wzrost o 0,4% kw./kw.).

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



Źródło: Wynajem.pl

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



Źródło: Wynajem.pl

Trójmiasto

Rynek trójmiejski został dość silnie przeceniony w ciągu ostatnich dwóch kwartałów. Średnie miesięczne stawki najmu spadły z 38 PLN/mkw. w IV kwartale do 34 PLN/mkw. w II kwartale 2009 (spadek o 10,5%). Trzeci kwartał przyniósł odwrócenie niekorzystnego dla wynajmujących trendu – średnie stawki najmu wzrosły do poziomu 37 PLN/mkw. miesięcznie (wzrost o 8,8% kw./kw.).

Dzielnice, które dawały największe możliwości wyboru to odpowiednio Wrzeszcz (Gdańsk), Śródmieście (Gdynia) oraz Sopot Dolny.

Podsumowanie

Początek roku był niekorzystny dla wynajmujących. Średnie stawki najmu w pierwszym półroczu 2009 silnie spadły: Warszawa (-8%), Kraków (-8,1%), Wrocław (-9,5%), Poznań (-16,7%), Trójmiasto (-10,5%).

Trzeci kwartał przyniósł przewidywane ożywienie, którego odzwierciedleniem jest wzrost stawek najmu we wszystkich badanych lokalizacjach z wyjątkiem Wrocławia, gdzie pozostały one bez zmian.

Rynek najmu ciągle jednak charakteryzuje się stosunkowo silną podażą. Ożywienie, które było efektem m.in.: aktywności studentów prawdopodobnie nie zapoczątkuje długotrwałego trendu wzrostowego. Dlatego też w najbliższych miesiącach można się spodziewać stabilizacji rynku z oznakami lekkiego trendu spadkowego.



Źródło: Wynajem.pl