



property
group



RAPORT RYNKU NIERUCHOMOŚCI

RYNEK WYNAJMU MIESZKAŃ

II 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

Drugi kwartał bieżącego roku był nieco lepszy dla sprzedających mieszkań. Wolumen transakcji kupna – sprzedaży wzrósł w porównaniu do pierwszego kwartału. Pewne ożywienie widoczne jest również na światowych giełdach, indeks największych spółek GPW wzrósł w ciągu ostatnich trzech miesięcy o ponad 20%.

Na rynku najmu widoczne jest utrzymanie trendu rozpoczętego pod koniec roku 2008. Stawki ofertowe spadły w Warszawie, Krakowie, Poznaniu oraz Trójmieście. Skala korekty jest jednak nieco mniejsza niż w I kwartale 2009.

Warszawa

Ceny ofertowe na rynku najmu w Warszawie w drugim kwartale 2009 spadły o 4% a w ciągu ostatniego półrocza o 8%. Jest to jednocześnie najmniejsza korekta spośród wszystkich rozpatrywanych miast. Obecnie średnia stawka najmu wynosi 46 PLN/mkw. miesięcznie, a za wynajem dwupokojowego mieszkania należy zapłacić około 2,3 tys. PLN. Struktura popytu i podaży pozostaje bez większych zmian, jednak niekorzystny sezon odbija się na poziomie stawek czynszowych.

Ciągle prawie połowa oferowanych mieszkań to lokale 2 – pokojowe. Do 10% wzrósł udział kawalerek. Prawie 50% rynkowej podaży pochodzi z Mokotowa oraz Śródmieścia.

Atrakcyjność inwestycyjna stołecznego rynku najmu praktycznie nie uległa zmianie. Spadkowi stawek najmu towarzyszył spadek cen mieszkań, w konsekwencji średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu pozostała na podobnym poziomie (ok. 6,2%).

Kraków

Wynajem mieszkania potaniał również w Krakowie. Średnie stawki ofertowe spadły o 1 PLN/mkw. (-3%). Obecnie miesięczny koszt wynajęcia mieszkania dwupokojowego w przyzwoitej lokalizacji to około 1700 złotych. W skali roku 2009 korekta cen najmu mieszkań wyniosła 3 PLN/mkw. (-8%).

Prawie połowa ofert to mieszkania dwupokojowe (48%), kawalerki i lokale 3 – pokojowe stanowią około 47% podaży.

Ze względu na jednoczesną stabilizację cen na rynku nieruchomości oraz spadek cen najmu w Krakowie rentowność wynajmu mieszkania spadła. Obecnie średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu wynosi około 5,9%.

Lokalizacja	Średni koszt wynajęcia 1mkw. [PLN]		Zmiana
	I kw.2009	II kw.2009	
Warszawa	48	46	-4%
Kraków	35	34	-3%
Wrocław	38	38	-
Poznań	32	30	-6%
Trójmiasto	36	34	-6%

Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl



Źródło: Wynajem.pl

Wrocław

Silny spadek cen najmu w pierwszym kwartale bieżącego roku nie przełożył się w długoterminową korektę. Średnie stawki w II kwartale 2009 utrzymywały się na poziomie zbliżonym do pierwszych miesięcy roku (38 PLN/mkw.).

Najbardziej popularne, 2 – pokojowe mieszkania, stanowią około 47% podaży. Aż 35% przypada na lokale trzypokojowe. Udział kawalerek na wrocławskim rynku najmu nie przekracza 10%.

Dwie dzielnice, Krzyki i Stare Miasto, generują ponad 60% podaży.

Stabilizacji na rynku najmu we Wrocławiu towarzyszyła niewielka korekta cen mieszkań. W konsekwencji rentowność wynajmu mieszkania nieco wzrosła, obecnie średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu wynosi około 7,1% (6,9% w I kwartale 2009).

Poznań

Podobnie jak w I kwartale 2009 stolica Wielkopolski była liderem spadków. Średnie ceny ofertowe na rynku najmu spadły o 2 PLN/mkw. (-6%). W skali całego półrocza przecena sięgnęła 17%. Obecnie miesięczny koszt wynajęcia lokalu 2 – pokojowego to około 1500 złotych (1800 złotych w IV kwartale 2008).

Poznański rynek zdominowany jest przez mieszkania 2 – pokojowe (ponad 50% podaży). Udział kawalerek oraz lokali 3 – pokojowych to odpowiednio 17 i 26%. Dzielnice, które dają największe możliwości wyboru to Rataje, Grunwald i Centrum (łącznie prawie 50% ofert).

Korekta cenowa na rynku mieszkaniowym w Poznaniu jest mniej dynamiczna niż spadek cen na rynku najmu, co przekłada się na niższą rentowność wynajmu mieszkania. W ciągu ostatnich trzech miesięcy średnia stopa kapitalizacji dla rynku najmu spadła do 6,3% (korekta o 0,3%).



Źródło: Wynajem.pl



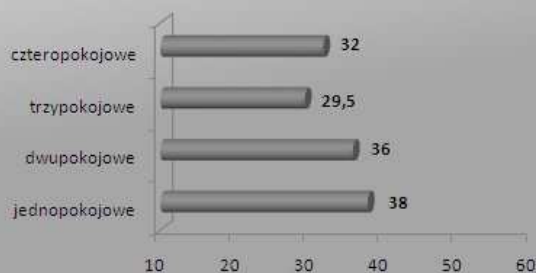
Źródło: Wynajem.pl

Trójmiasto

Drugi kwartał 2009 roku był przedłużeniem trendu spadkowego z pierwszych trzech miesięcy. Średnie ceny najmu w Trójmieście spadły o 6% do poziomu 34 PLN/mkw. W porównaniu do IV kwartału 2008 ceny ofertowe spadły o około 11%.

Stabilne ceny na rynku mieszkaniowym oraz stosunkowo silna przecena na rynku najmu negatywnie wpłynęły na rentowność wynajmu mieszkania w Trójmieście, średnia stopa kapitalizacji spadła w ciągu kwartału o ok. 0,3%.

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



Źródło: Wynajem.pl

Podsumowanie

Drugi kwartał 2009 roku przyniósł kontynuację trendu spadkowego na rynku najmu. Podobnie jak w pierwszym kwartale stawki ofertowe spadały we wszystkich analizowanych miastach poza Wrocławiem. Najmniejsza korekta miała miejsce w Warszawie, co w połączeniu ze spadkiem cen mieszkań nie wpłynęło w znaczący sposób na uzyskiwane stopy kapitalizacji. Najbardziej wypadł Poznań, gdzie od początku roku średnie stawki najmu spadły o 17%.

Sezon wakacyjny nie jest najlepszym okresem dla posiadaczy mieszkań. Proporcje popytu i podaży zmieniają się na korzyść osób poszukujących lokalu. Sytuacja powinna wrócić do normy wraz z końcem wakacji, gdy na rynku ponownie pojawią się studenci. Wtedy można spodziewać się również odwrócenia trendu spadkowego.