

Artykuł: Trwa oblężenie rynku mieszkań na wynajem	Data: 08.12.2022
---	----------------------------

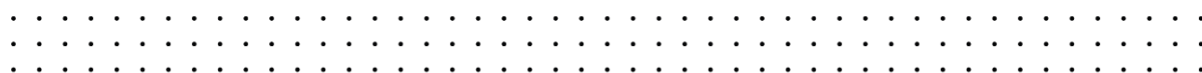
Trwa oblężenie rynku mieszkań na wynajem

Opłacalność inwestycji w mieszkania staje się coraz większa. Raport Expandera i Rentier.io wskazuje, że od wiosny liczba dostępnych ofert lokali na wynajem zwiększyła się o 68 proc., a stawki najmu we wrześniu wzrosły przeciętnie o 28 proc. r/r.

Mieszkania niedostępne dla "Kowalskiego"

Według danych serwisu Domiporta.pl ceny mieszkań na rynku pierwotnym w sześciu miastach - Warszawie, Krakowie, Gdańsku, Łodzi, Wrocławiu i Poznaniu - wzrosły w ujęciu rocznym o 9 proc. Najbardziej zdrożały te poznańskie - średnio o 16 proc. i wrocławskie - o 14 proc. Drastycznie zacieśnia się więc krąg osób, które mogą sobie pozwolić na zakup własnego M i to nawet przy wsparciu banku.

Według danych Biura Informacji Kredytowej, w październiku o 68,7 proc. r./r. spadła liczba zapytań o kredyty mieszkaniowe. O takie finansowanie wnioskowało wtedy niewiele ponad 13 tys. potencjalnych kredytobiorców, podczas gdy rok wcześniej w analogicznym czasie było ich blisko 40 tys. Średnia wartość wnioskowanego kredytu w październiku wyniosła 336,66 tys. zł i była niższa o 4,5 proc. zarówno w relacji rocznej, jak i o 0,3 proc. w porównaniu do września br. Według firmy badawczej GfK Polacy są już sfrustrowani sytuacją na



ryнку - 72 proc. ankietowanych uważa, że mieszkania są zupełnie niedostępne dla zwykłego zjadacza chleba, a 56 proc. widzi potrzebę, by państwo w jakiś sposób zainterweniowało w interesie obywateli - *Obecna sytuacja rynkowa nie jest dobra również dla deweloperów i może to zwiastować transformację części branży w kierunku wynajmu instytucjonalnego. To bez wątpienia segment o wysokim potencjale wzrostu i nisza, którą stosunkowo łatwo można wypełnić. Nie stanie się to jednak w przeciągu kilku tygodni i tym bardziej nie będzie katalizatorem dużych spadków cen mieszkań w skali całego kraju* - mówi Krystian Bielas z zarządu Besim Group. - Poza tym obserwujemy teraz taką tendencję, że rynek w ogóle zmierza w kierunku najmu i nie mam tu na myśli wyłącznie mieszkań, ale też domy wolnostojące czy szeregowe - dodaje.

Oferty się mnożą

Konsumenci znaleźli się w ciężkiej sytuacji. Na zakup lokalu coraz trudniej jest dostać kredyt, nawet pomimo dobrych zarobków, a rynek mieszkań na wynajem przypomina poranną wizytę w piekarni - najlepsze i najgorętsze kęski wyprzedają się na pniu. Oblężenie segmentu najmu dotknęło we wrześniu przede wszystkim studentów, którym w tym roku dużo ciężiej było znaleźć dla siebie sensowne lokum. Raport Expander i Rentier.io wskazuje, że mieli oni przede wszystkim znacznie mniej ofert do wyboru. W 16 największych polskich miastach liczba aktywnych ogłoszeń wyniosła w sumie poniżej 31 tys., podczas gdy jeszcze przed rokiem było to 40 tysięcy. Dla porównania - w kwietniu i w maju było ich zaledwie po ok. 18 tysięcy. Od tego czasu dostępnych ofert przybyło więc aż o 68 proc. - *Mimo że jest już po rozpoczęciu roku akademickiego, to nadal potrzeby mieszkaniowe*



są wśród konsumentów duże, choć, co zrozumiałe, nie aż tak ogromne jak jeszcze siedem miesięcy temu. Najem to więc obecnie bardzo dobry biznes. Kupując np. kawalerkę czy dwupokojowe lokum, możemy liczyć na ich wynajem bardzo szybko. Przy obecnym popycie mieszkanie może zostać zarezerwowane nawet w przeciągu kilku godzin. Szczególnie jeśli jest położone w dobrej lokalizacji - twierdzi Grzegorz Woźniak, prezes spółki Q3D Locum.

Najem coraz droższy

Osoby szukające lokalu na wynajem musiały niejako pogodzić się z tym, że ceny najmu poszły zdecydowanie w górę. Wrzesniowe stawki wzrosły przeciętnie o 28 proc. w porównaniu do poziomu sprzed roku - czytamy w raporcie Expander i Rentier.io. Z całego zestawienia wyróżnia się przede wszystkim Kraków, gdzie ceny zwiększyły się o 46 proc. Podwyżki są mniejsze, niż miało to miejsce wiosną br., ale w dalszym ciągu znalezienie lokalu na wynajem w dobrej cenie nie jest proste. Wskazują na to m.in. dane kwartalne. W III kw. 2022 r. najmocniej urosły stawki najmu dla małych mieszkań (o metrażu nie przekraczającym 35 mkw.). W porównaniu do II kwartału zwiększyły się one o 7,4 proc. Dla średniej wielkości mieszkań było to 4,7 proc., a dla dużych - 2 proc. Najwyższe ceny znaleźć można w Warszawie - miesięcznie wynajem małego lokalu kosztuje średnio 2 571 zł. Na kolejnych miejscach są natomiast Wrocław (2 471 zł) i Gdańsk (2 400 zł). - *Rynek nieruchomości zwykle powoli reaguje na zmiany, jednak jak widać, zdarzają się w tym względzie wyjątki. Osłabiony w czasie pandemii popyt na lokale nagle zaczął bić wszelkie rekordy w związku z napływem uchodźców. Jeśli dodać do tego masowy powrót studentów na uczelnie, efekt mógł być tylko jeden, czyli wzrost czynszów - i to*

.....
.....
.....

w skali całej Polski. Co więcej, w mojej opinii nie ma podstaw do ich raptownego spadku. Takie czynniki jak stale rosnący popyt, spadająca liczba mieszkań w budowie, a więc ich ograniczona podaż oraz drogie kredyty hipoteczne, zmuszają klientów do wyboru wynajmu zamiast zakupu nieruchomości na własność - mówi Bartłomiej Rzepa, członek zarządu spółki realizującej inwestycję Osiedle Symbioza.

Podwyżki czynszów wynikają nie tylko z ruchów migracyjnych, ale też wzmożonej inflacji i podwyżek stóp procentowych, których koszty właściciele chcą w części przerzucić na najemców. Do tego dochodzi trudniejszy dostęp do kredytów. Co więcej, podobna sytuacja może jeszcze potrwać.

