

Tempo wzrostu cen najmu na rekordowym poziomie!

Kategoria: Zarządzanie Przestrzenią

Opublikowano: czwartek, 01, grudzień 2022 11:14

Katarzyna Sekuła

Odslony: 891

W Polsce obserwowany jest dynamiczny wzrost cen najmu mieszkań. Stan ten utrzymuje się od wybuchu wojny w Ukrainie. Przeciętna cena najmu mieszkania wzrosła w III kwartale 2022 r. o 16,6 proc. względem roku poprzedniego, zaś w II kwartale o 13,6 proc. Wzrosty te były rekordowe w porównaniu do wcześniej obserwowanego trendu. W latach 2011-2019 ceny najmu rosły przeciętnie o 2,5 proc. r/r, przy czym w latach 2018 i 2019 wzrost cen najmu stawał się coraz bardziej zauważalny i osiągał wartości zbliżające się do 5-6 proc. Obecnie wzrost cen najmu mieszkań w Polsce jest jednym z najwyższych wśród europejskich członków OECD. W III kwartale tego roku ceny rosły szybciej tylko w Estonii (27,1,7 proc.), Litwie (19,1 proc.) i Słowenii (19,2 proc.).

Na dzień dzisiejszy ceny najmu mieszkań w Polsce rosną szybciej niż ceny sprzedaży nieruchomości. W II kwartale 2022 r., dla którego dostępne są dane dotyczące cen sprzedaży mieszkań, przeciętna cena najmu mieszkania wzrosła o 13,6 proc., zaś przeciętna cena zakupu mieszkania o 12,4 proc. względem roku ubiegłego. Należy się spodziewać, że w III kwartale 2022 r. różnica ta pogłębi się, a ceny najmu wzrosną znacznie powyżej cen sprzedaży. Jest to sytuacja niespotykana od 2016 r. Tylko w okresie 2011-2016, za sprawą kryzysu gospodarczego, ceny sprzedaży mieszkań rosły w nieznacznym tempie lub spadały i w efekcie obserwowano wówczas szybszy wzrost cen najmu mieszkań niż cen sprzedaży. Jak czytamy w tygodniku PIE - do głównych czynników odpowiedzialnych za znaczący wzrost cen najmu mieszkań zaliczamy napływ ukraińskich uchodźców do Polski oraz wysoką inflację. Napływ blisko 1,5 mln uchodźców do Polski po wybuchu wojny w Ukrainie wygenerował znaczny wzrost popytu na mieszkania, zwłaszcza w największych miastach Polski. Z kolei ogólny wysoki wzrost cen, w szczególności zaś cen energii elektrycznej i gazu, przełożył się na wzrost cen najmu, niezależnie od wzrostu popytu ze strony najmujących.

Analicyści PIE wskazują, że w najbliższych latach można się spodziewać rozwoju rynku najmu mieszkań w Polsce. Wzrost popytu na najem mieszkań będzie wynikał przede wszystkim z niskiej dostępności kredytów hipotecznych oraz wysokich kosztów ich obsługi. Według Biura Informacji Kredytowej, w październiku tego roku liczba wniosków o kredyt mieszkaniowy spadła o 67,2 proc. r/r. Z kolei wzrost dostępności mieszkań na wynajem w ofercie rynkowej będzie wynikał głównie z rosnącego zainteresowania inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych zakupem mieszkania na wynajem. Wiele wskazuje na to, że w ostatnich latach znaczna część sprzedaży mieszkań miała charakter inwestycyjny i mieszkania te, przynajmniej w dużej części, będą udostępnione na rynku najmu. Widoczny jest również wzrost zakupów mieszkań w Polsce ze strony inwestorów instytucjonalnych.

Obecnie odsetek osób mieszkających w mieszkaniach na wynajem wynosi w Polsce 13,2 proc. Jest to bardzo niski wynik na tle pozostałych państw UE. Średnia europejska wynosi 30,1 proc., zaś np. w Austrii i Niemczech niemal połowa ludności mieszka w wynajmowanych mieszkaniach – odpowiednio 45,8 proc. oraz 50,5 proc. Wynik obserwowany w Polsce jest jednak typowy dla państw Europy Środkowo-Wschodniej, w której przeważa model zamieszkiwania w mieszkaniach posiadanych na własność.

Źródło: PIE