

Szok na rynku najmu

- Wybuch wojny w Ukrainie wygenerował pozytywny szok popytowy na rynku najmu. W efekcie dostępność mieszkań na wynajem istotnie spadła, a stawki najmu silnie wzrosły. Spodziewamy się, że część uchodźców na dłużej lub na stałe pozostanie w Polsce, co w perspektywie kilku lat wygeneruje dodatkowe zapotrzebowanie na ok. 230 tys. mieszkań.
- Wzrost czynszów jest wspierany także przez podwyżki stóp procentowych, które zmniejszają dostępność mieszkania do zakupu, a także uzasadniają oczekiwanie wyższej rentowności wynajmu mieszkania przez właścicieli.
- W naszej ocenie słaba koniunktura na rynku sprzedaży i dobre perspektywy rynku najmu kreują środowisko do zwiększania zaangażowania w Polsce funduszy PRS.
- Wojna przyczyniła się również do ponownego wzrostu kosztu budowy mieszkań, co może wpłynąć na zahamowanie nowych projektów i zmniejszenie podaży w przyszłości.

Departament Analiz Ekonomicznych
Zespół Analiz Nieruchomości
analizy.nieruchomosci@pkobp.pl
(22) 521 51 80

@PKO_Research

www.pkobp.pl/centrum-analiz
Agnieszka Grabowiecka-Łaszek
Aleksandra Majek
Wojciech Matysiak

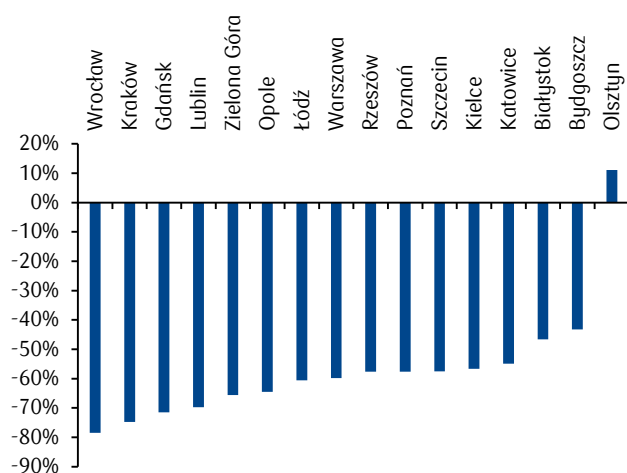
PKO Bank Hipoteczny
Biuro Kredytów
Agnieszka Górską-Olejarz
Wojciech Szymański

Silny spadek dostępności mieszkań na wynajem

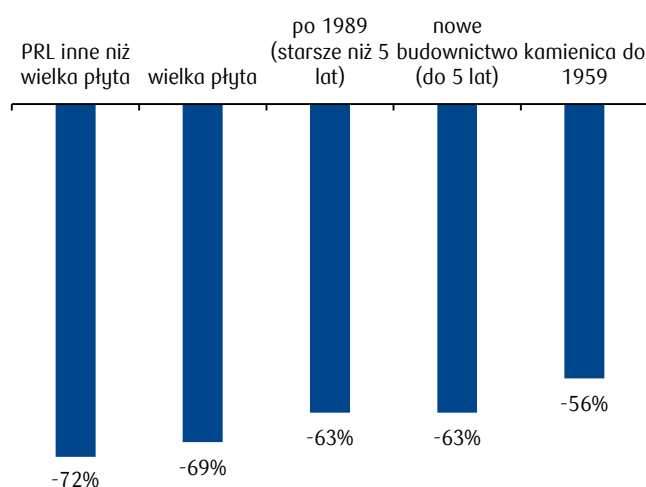
W Polsce jest obecnie ok. 1,2 mln mieszkań w wynajmie rynkowym. Przy założeniu przeciętnego zagęszczenia mieszkania na poziomie 2,7 osób, polski rynek najmu jest w stanie zaspokoić potrzeby mieszkaniowe ponad 3,2 mln osób. Warto jednak zaznaczyć, że zasób ten jest w dużej mierze wynajęty. Jeżeli założymy, że odsetek mieszkań dostępnych na rynku najmu jest równy wskaźnikowi pustostanów na obszarach miejskich, który w normalnej sytuacji szacujemy na 6%, możemy konkludować, że wolne mieszkania mogłyby pomieścić około 200 tys. osób. W marcu 2022 wraz z wybuchem wojny w Ukrainie doszło jednak do ujemnego szoku podażowego i dodatniego szoku popytowego. Właściciele wycofali dużą część zasobu z rynku, aby ulokować w nim uchodźców, co wsparł rządowy program pomocy finansowej dla przyjmujących uchodźców. Z drugiej strony, sami uchodźcy wygenerowali impuls popytowy na tym rynku. Dostępność mieszkania na wynajem istotnie spadła. Warto dodać, że impuls ten powstał w otoczeniu wzrostu popytu na wynajem związanego ze wzrostem stóp procentowych i niższą dostępnością mieszkania do zakupu. Spośród miast wojewódzkich oferta mieszkań na wynajem najmocniej skurczyła się we Wrocławiu, Krakowie, Gdańsku i Lublinie – o ponad 70%. W Warszawie, a więc na największym rynku, oferta spadła o ponad połowę. Sytuacja ta jest bezprecedensowa i znacząco odbiega od obserwowanych sezonowo wahań dostępności mieszkań na wynajem.

Zmiana liczby ofert wynajmu w marcu względem końca lutego według:

miast wojewódzkich



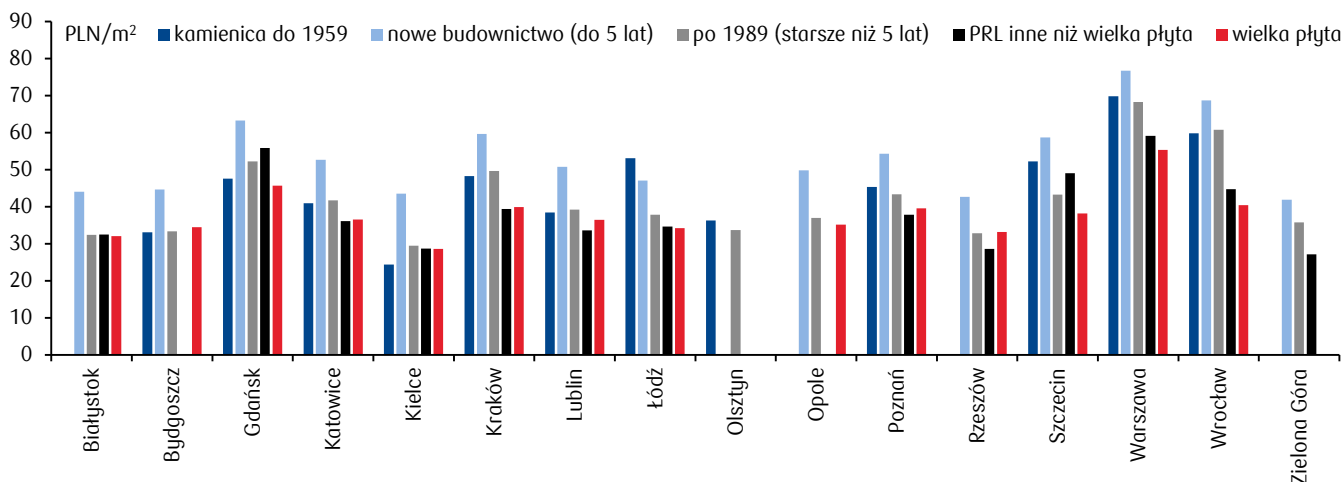
technologii i okresu budowy



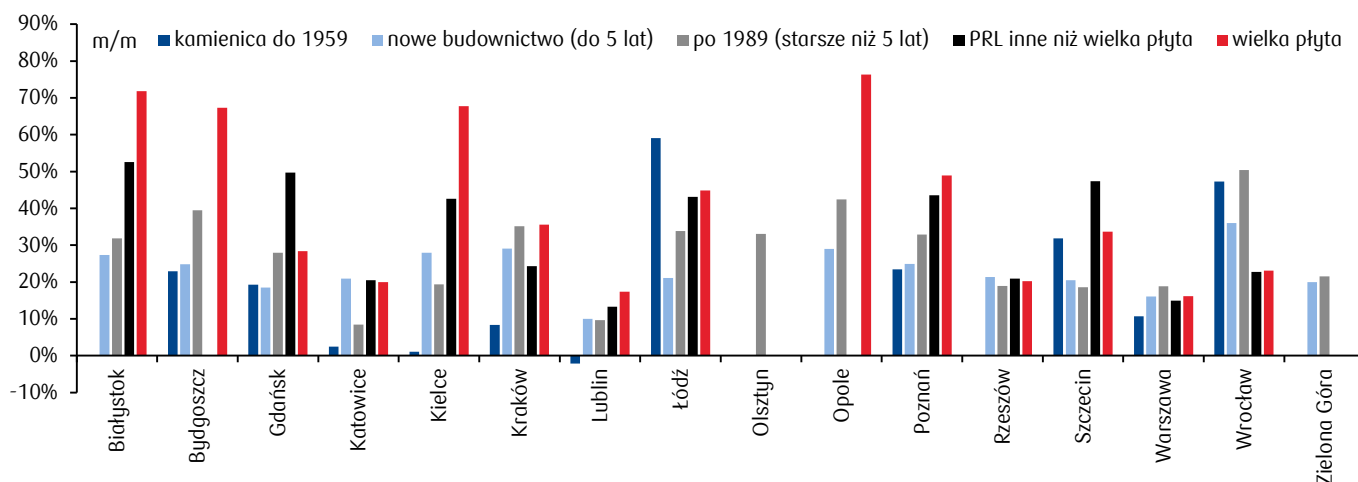
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie portali z ogłoszeniami

Największy ubytek oferty odnotowano w przypadku mieszkań wznoszonych w okresie PRL, a najmniejszy ubytek oferty dotyczy starych kamienic zlokalizowanych w centrach miast. Szok popytowy i podaży przyczynił się do znacznego wzrostu stawek wynajmu.

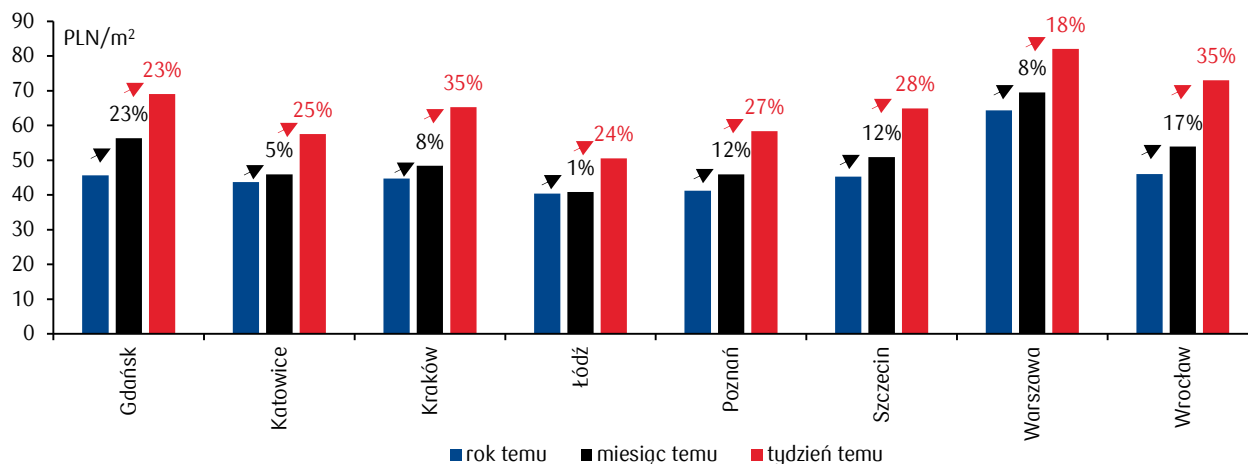
Przeciętne stawki wynajmu m² mieszkania w zależności od lokalizacji oraz technologii i okresu budowy – marzec 2022



Zmiana stawki wynajmu m² mieszkania w marcu 2022 względem lutego 2022



Zmiana stawek najmu w nowym budownictwie



Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie portali z ogłoszeniami

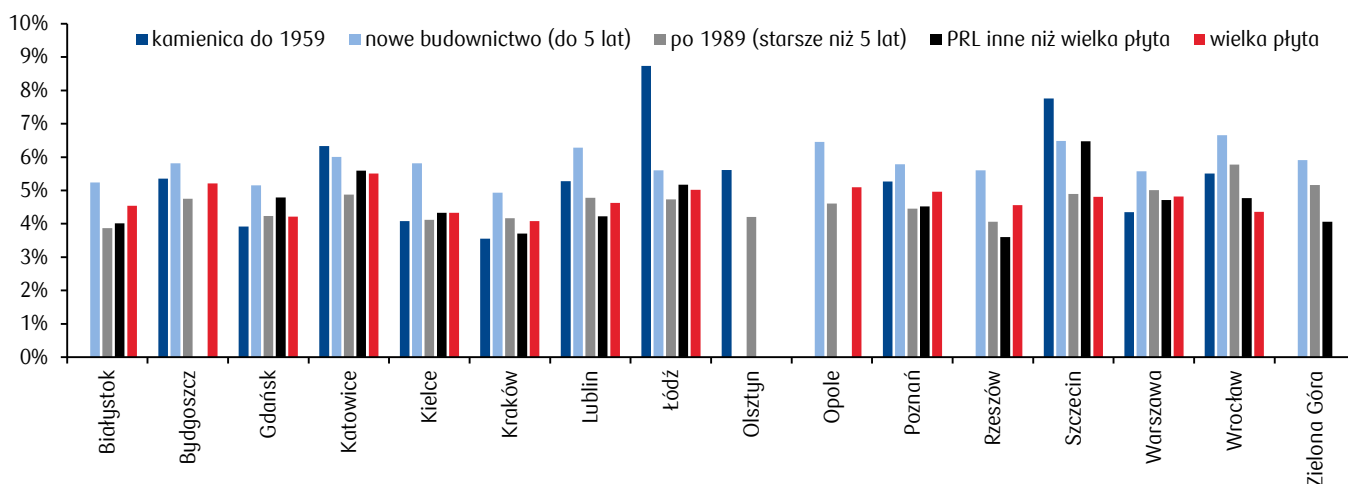
Na rynkach o niższej płynności (Białystok, Bydgoszcz, Kielce, Opole) sytuacja szokowa doprowadziła do gwałtownych, nawet ponad 50-procentowych, wzrostów stawek wynajmu, zwłaszcza w mieszkaniach położonych w zabudowie wielkopłytowej. Na dużych i płynnych rynkach wzrost stawek, choć niższy, był również kilkudziesięcioprocentowy w ujęciu miesięcznym. Szczególną uwagę zwraca dynamika cen wynajmu w Krakowie i Wrocławiu, gdzie za wynajem mieszkania w nowym budownictwie w marcu należy zapłacić o około 30% więcej niż w lutym. Spośród miast o silnym napływie uchodźców względnie umiarkowane wzrosty stawek wynajmu odnotowaliśmy w Lublinie i Warszawie.

Podwyżki stóp procentowych w ważnej roli drugoplanowej

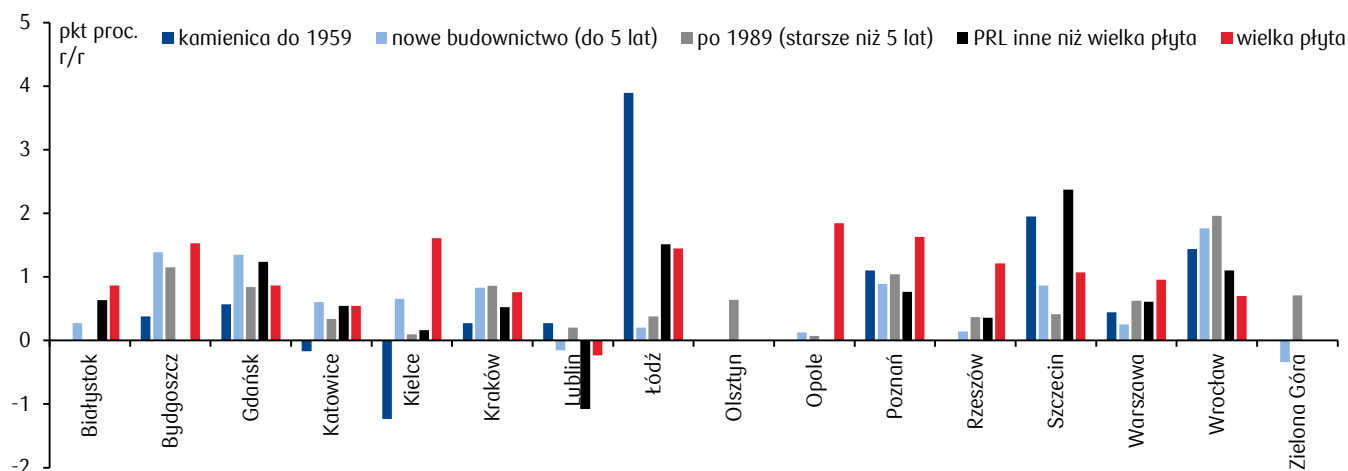
W cieniu szokowej sytuacji wywołanej wojną w Ukrainie pozostaje inny ważny czynnik determinujący stawki i rentowność na rynku najmu, a mianowicie cykl podwyżek stóp procentowych. Od października stopa referencyjna NBP wzrosła o 340 pb., co istotnie ograniczyło zdolność kredytową. Bardzo ważnym ogranicznikiem dostępności mieszkania do zakupu jest zalecenie KNF dotyczące stosowania pięciopunktowego buforu na wzrost stóp procentowych przy wyliczaniu zdolności kredytowej. W efekcie część osób myślących o zakupie mieszkania zostanie przynajmniej na pewien czas przekierowana na rynek wynajmu. Z kolei patrząc od strony właścicieli mieszkań wzrost stóp uzasadnia oczekiwanie wyższej stopy zwrotu z najmu.

Wzrost rentowności najmu jest powszechnym zjawiskiem na wszystkich największych rynkach. Oceniamy, że obecna szokowa sytuacja może mieć charakter przejściowy – możliwe, że stawki najmu nieco spadną po wygaśnięciu rządowego programu wsparcia finansowego związanego z pomocą uchodźcom (obecnie to 60 dni). Niemniej, powrotu do poziomu z roku 2021 już raczej nie będzie z uwagi na wyższe stopy procentowe, a także prawdopodobny dodatkowy popyt ze strony Ukraińców chcących dłużej pozostać w Polsce, również po ustabilizowaniu się sytuacji w ojczyźnie.

Rentowność najmu m² mieszkania w zależności od lokalizacji oraz technologii i okresu budowy – marzec 2022



Zmiana rentowności najmu w marcu 2022 względem marca 2021



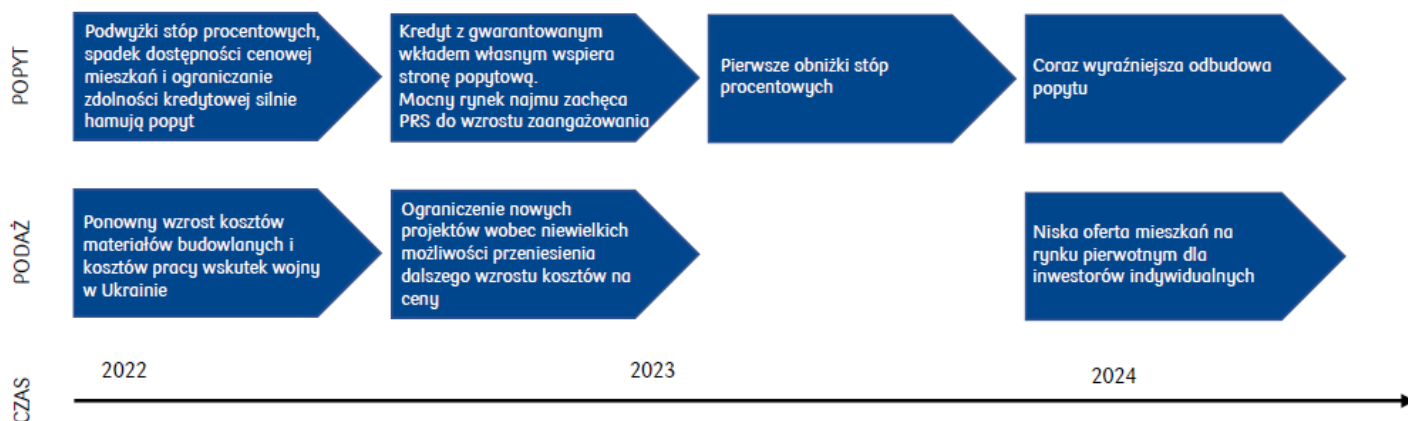
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego na podstawie portali z ogłoszeniami

Dobry czas dla PRS?

Oceniamy, że obecny czas słabej koniunktury na rynku sprzedaży mieszkań może być dobrym momentem dla funduszy PRS do zwiększenia zaangażowania na polskim rynku. Przy niskim zainteresowaniu mieszkaniami ze strony klienta indywidualnego, klient instytucjonalny będzie miał większą siłę negocjacyjną przy pakietowym zakupie mieszkań. Badania ankietowe NBP wskazują, że 56% dużych firm deweloperskich (produkcja powyżej 500 mieszkań rocznie) notowało w 2021 wzrost zainteresowania nabyciem mieszkań przez fundusze z przeznaczeniem dla PRS. W perspektywie kilku najbliższych lat inwestor będzie prawdopodobnie mógł liczyć na wyższą stopę zwrotu z najmu. Istotnym elementem decyzji funduszu PRS jest też długoterminowa ocena perspektyw zmiany cen na mieszkania, a te wciąż wyglądają korzystnie.

Spodziewamy się, że ograniczenia podażowe wywołane wojną, które przyczynią się do wzrostu cen surowców, kosztów materiałów budowlanych i pracy mogą zahamować decyzje o nowych projektach mieszkaniowych. Deweloperzy mogą wykazać się ostrożnością przy uruchamianiu nowych inwestycji, mając świadomość, że kolejna podwyżka cen oferty mogłaby nie zostać zaakceptowana przez mocno osłabioną obecnie stroną popytową. Realizacja takiego scenariusza oznaczałaby, że w perspektywie kilku lat podaż mieszkań pozostanie niska, a ponowne ożywienie popytu np. wskutek przejścia polityki pieniężnej w fazę łagodzenia mogłoby wywołać ponowny silny wzrost cen. Byłby to zarazem bardzo dobry scenariusz dla inwestorów PRS.

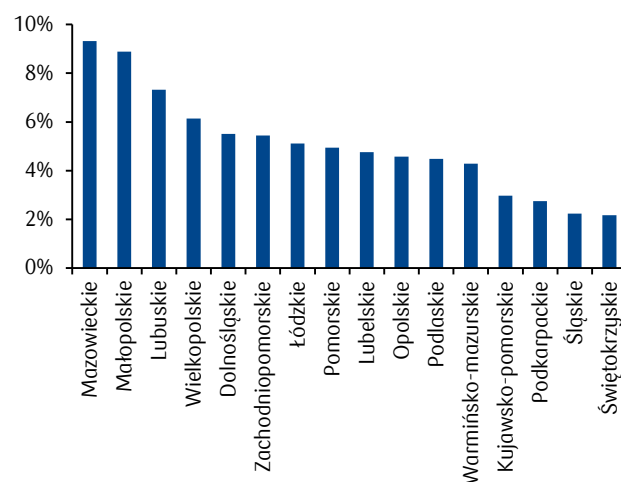
Scenariusz rozwoju sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych w latach 2022-2024



Uchodźcy z Ukrainy wykreują dodatkowy popyt na mieszkania

Zakładamy, że w perspektywie długoterminowej część uchodźców przeniesie swoje życie do Polski. Rynek pracy charakteryzuje się obecnie niedoborem podaży i powinien poradzić sobie z wchłonięciem dodatkowej liczby osób aktywnych zawodowo. Potrzeby rynku pracy, a także dotychczasowe preferencje czy relacje rodzinne imigrantów, będą determinowały ich relokację w perspektywie długoterminowej. To z kolei określi przyszły potencjał rynku mieszkaniowego w ujęciu regionalnym. Według naszych szacunków imigranci w największym stopniu wykreują dodatkowy popyt na wynajem, a w dłuższej perspektywie także na zakup mieszkania, na rynkach mazowieckim, małopolskim, a także położonych w zachodniej części kraju. Oceniamy, że w perspektywie kilku lat omawiana grupa stworzy dodatkowe zapotrzebowanie na około 230 tys. mieszkań. Czynnikiem ten powinien zatem istotnie wesprzeć aktywność budownictwa mieszkaniowego w długim okresie, pomimo obecnie obserwowanej niechęci deweloperów do wchodzenia w nowe wieloletnie projekty w warunkach dużej niepewności.

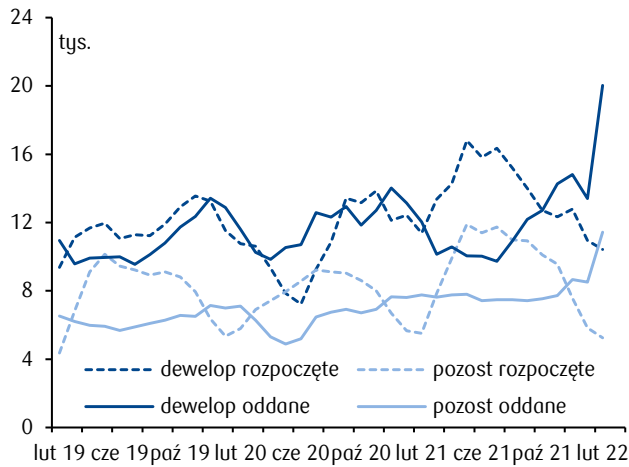
Prognozowany udział imigrantów w ludności miejskiej poszczególnych województw w perspektywie długoterminowej



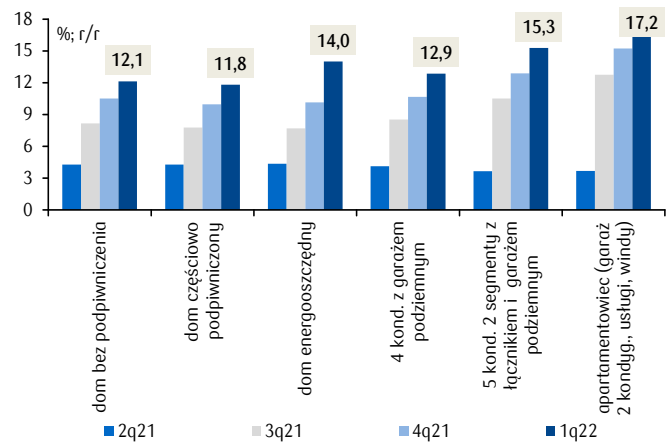
Źródło: Grupa PKO Banku Polskiego

Rynek nieruchomości na wykresach

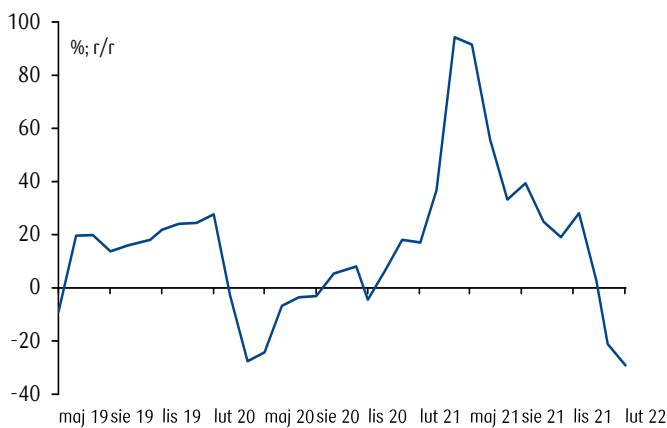
Mieszkania rozpoczęte i oddane do użytku



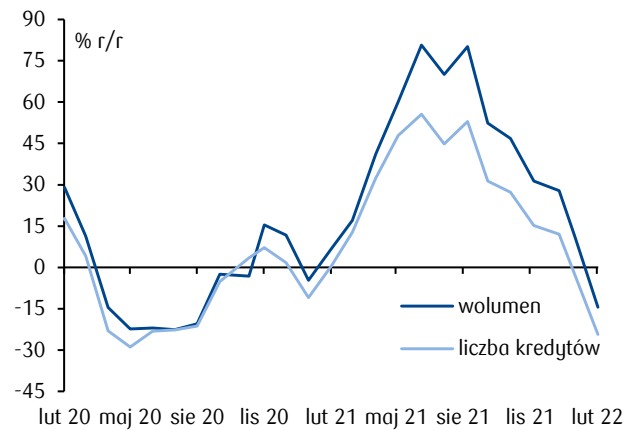
Koszty budowy mieszkań



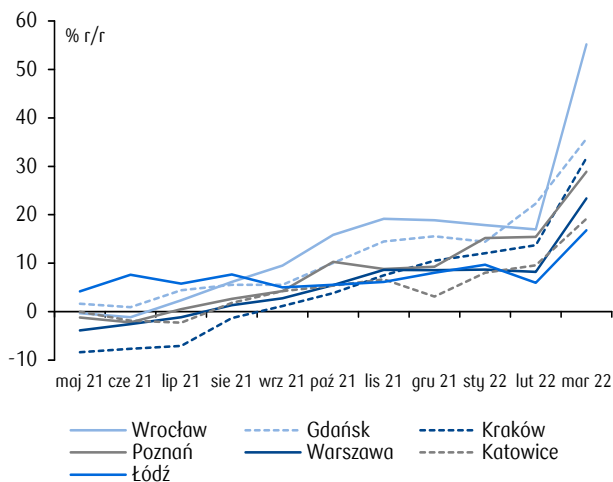
Wartość wniosków kredytowych



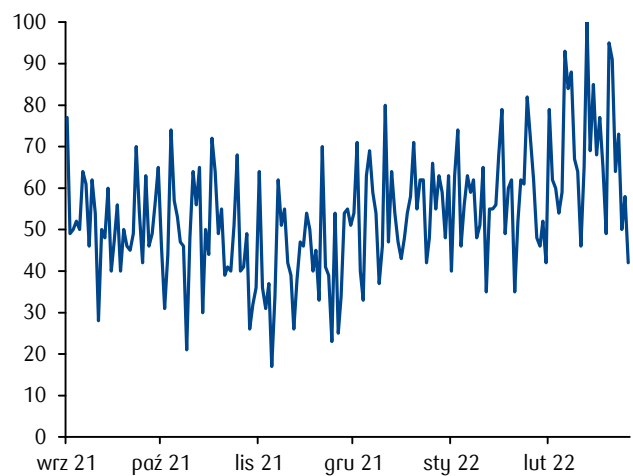
Kredyty mieszkaniowe



Ofertowe stawki wynajmu



Wyszukiwania frazy „mieszkanie na wynajem” w Google



Źródło: GUS; SEKOCENBUD; BIK; portale ogłoszeniowe; Google Trends; PKO Bank Polski

Department Analiz Ekonomicznych

PKO Bank Polski S.A.
ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa
t: 22 521 80 84
email: DAE@pkobp.pl

Główny Ekonomista, Dyrektor Departamentu

Piotr Bujak

piotr.bujak@pkobp.pl

22 521 80 84

Zespół Analiz Nieruchomości

Wojciech Matysiak (kierownik)

wojciech.matysiak@pkobp.pl

22 521 51 80

dr Agnieszka Grabowiecka-Łaszek

agnieszka.grabowiecka-laszek@pkobp.pl

22 521 81 22

Aleksandra Majek

aleksandra.majek@pkobp.pl

22 521 80 84

Marcin Morawiecki

marcin.morawiecki@pkobp.pl

22 521 72 24

Katarzyna Piętka-Kosińska

katarzyna.pietka-kosinska@pkobp.pl

22 521 65 15

Jesteś zainteresowany otrzymywaniem raportów analitycznych PKO Banku Polskiego? Napisz do nas: DAE@pkobp.pl

Nasze analizy znajdziesz również na Twitterze oraz na stronie internetowej Centrum Analiz PKO Banku Polskiego:

 [@PKO_Research](https://twitter.com/PKO_Research)



Bank Polski

Centrum
Analiz

Materiał zatwierdził(a): Piotr Bujak

Informacje i zastrzeżenia:

Niniejszy materiał („Materiał”) ma charakter wyłącznie informacyjny oraz nie stanowi oferty w rozumieniu ustawy - Kodeks cywilny, ani rekomendacji do zawarcia transakcji kupna, sprzedaży lub innego rodzaju przeniesienia któregośkolwiek instrumentu finansowego. Bank dołożył wszelkich racjonalnych i niezbędnych starań, aby informacje zamieszczone w Materiale były rzetelne oraz oparte na wiarygodnych źródłach.

Informacje zawarte w Materiale nie mogą być traktowane jako propozycja nabycia którychkolwiek instrumentów finansowych, usługa doradztwa inwestycyjnego lub podatkowego ani jako forma świadczenia pomocy prawnej. Prognozy oraz dane zawarte w Materiale nie stanowią zapewnienia uzyskania określonych wyników jakichkolwiek transakcji finansowych ani przyszłych cen którychkolwiek instrumentów finansowych.

Materiał nie stanowi badania inwestycyjnego ani publikacji handlowej w rozumieniu Rozporządzenia Delegowanego Komisji (UE) 2017/565 z dnia 25 kwietnia 2016 r. uzupełniającego dyrektywę Parlamentu Europejskiego i Rady 2014/65/UE w odniesieniu do wymogów organizacyjnych i warunków prowadzenia działalności przez firmy inwestycyjne oraz pojęć zdefiniowanych na potrzeby tej dyrektywy.

Bank i jego spółki (podmioty) zależne oraz pracownicy tych podmiotów mogą być zainteresowani zawarciem lub być stroną transakcji finansowych, w tym zawartych na instrumentach finansowych, których wynik jest uzależniony od czynników (danych i informacji) wymienionych w Materiałach.

Powszechna Kasa Oszczędności Bank Polski Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, ul. Puławska 15, 02-515 Warszawa, wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego numer KRS 0000026438, NIP: 525-000-77-38, REGON: 016298263; kapitał zakładowy (kapitał wpłacony) 1 250 000 000 zł.