

Wynajem trochę bardziej opłacalny

Spadek cen mieszkań w połączeniu z rosnącymi stawkami ofertowymi wynajmu mieszkań w lipcu spowodowały wzrost opłacalności najmu.

Liczony przez nas co miesiąc wskaźnik rentowności netto najmu w ubiegłym miesiącu wyniósł 4,11 proc., podczas gdy miesiąc wcześniej było to nieco poniżej 4 proc. Jest on obliczany na bazie ofert wynajmu mieszkań zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl, oraz cen transakcyjnych, po jakich klienci Open Finance realizują zakup mieszkań w sześciu miastach: Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu.

W lipcu, liczony przez Open Finance indeks cen transakcyjnych mieszkań, spadł o 0,6 proc. Jednocześnie – jak wynika z ofert zamieszczonych w portalu Domiporta.pl – stawki wynajmu wzrosły w lipcu średnio o ponad 2 proc. Prostą konsekwencją tych dwóch faktów jest wyraźny wzrost opłacalności najmu.

Największe powody do zadowolenia mogą mieć właściciele mieszkań na wynajem w Gdańsku i Gdyni, gdzie rentowność netto wzrosła najbardziej (odpowiednio o 0,35 i 0,3 p.p.). Korzystnie sytuacja przedstawia się również we Wrocławiu (wzrost o 0,13 p.p.) oraz Poznaniu (+0,1 p.p.). W Warszawie, Łodzi i Krakowie zanotowaliśmy niewielkie spadki, rzędu kilku setnych części procenta.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w lipcu 2011 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5501 zł	30,74 zł	4,99%	4,50%
Gdynia	5456 zł	27,71 zł	4,45%	4,00%
Kraków	6445 zł	29,97 zł	3,95%	3,54%
Łódź	4269 zł	23,75 zł	4,72%	4,22%
Poznań	5589 zł	28,33 zł	4,46%	4,01%
Warszawa	7861 zł	41,80 zł	4,67%	4,19%
Wrocław	5824 zł	31,67 zł	4,68%	4,19%
Średnia	-	-	4,56%	4,09%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za lipiec; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z lipca obniżone o 5 proc. Założyliśmy 10,5 miesięczny okres wynajmu mieszkania, 4 PLN za metr miesięcznego czynszu dla administracji płaconego przez właściciela (5 PLN w Krakowie i Wrocławiu oraz 6 PLN w Warszawie). Stawka podatku ryczałtowego od przychodów z wynajmu w wysokości 8,5 proc.

Jak to zwykle w sezonie wakacyjnym bywa, tak i tym razem wzrosła łączna liczba ofert wynajmu mieszkań (o 7 proc. w porównaniu z czerwcem). Największy wzrost zaobserwowaliśmy w miastach położonych bliżej morza. Liczba ogłoszeń dotyczących Gdyni wzrosła o 101 proc., a w przypadku Gdańska było to 82 proc. W tych dwóch miastach najbardziej (o 5,7 proc.) wzrosła też średnia stawka wynajmu w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkania. Na rynek trafiły więc prawdopodobnie droższe lokale, wystawione specjalnie z myślą o turystach (wynajem krótkoterminowy, wakacyjny, jest zazwyczaj droższy od długoterminowego). Ofert najmu ubyło tylko w Warszawie (-5 proc.) i Krakowie (-4 proc.). Tam również obniżyły się średnie stawki wynajmu, odpowiednio o 0,4 i 0,5 p.p.

Wynajem zyskowny tak samo jak lokaty

Wiedząc, jakiej potencjalnej rentowności można oczekiwać po inwestycji w mieszkanie pod wynajem, warto sprawdzić, na jaki dochód można liczyć w przypadku inwestycji alternatywnych, jak na przykład przywoływane regularnie w naszych raportach, depozyty bankowe i obligacje skarbowe. Na początku sierpnia średnie oprocentowanie rocznych depozytów w ofercie ponad 30 największych banków wzrosło w porównaniu z poprzednim miesiącem do 4,11 proc. Wynosi więc dokładnie tyle samo co średnia rentowność dla najmu.

Porównanie rentowności najmu mieszkania, lokaty bankowej i obligacji dziesięcioletnich (EDO)

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	4,56%	4,09%
Roczna lokata bankowa*	5,05%	4,09%
Obligacje 10-letnie**	7,20%	5,83%

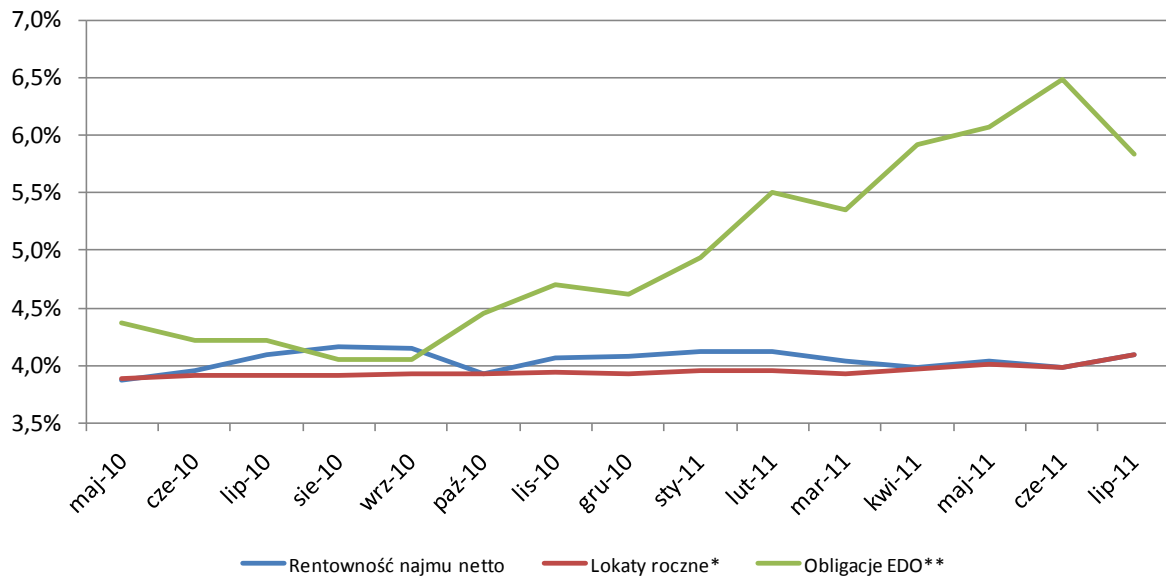
*średnia dla 36 banków z 03.08.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 1,45 p.p.

Źródło: banki, obligacjeskarbowe.pl, obliczenia Open Finance.

W efekcie sporego spadku inflacji w czerwcu, do 4,2 z 5 proc. oglądanych miesiąc wcześniej, znacząco, bo o 0,65 p.p., do 5,83 proc., spadła liczona przez nas rentowność netto dziesięcioletnich skarbowych obligacji detalicznych (nazwa skrócona EDO). Taka inwestycja w dalszym ciągu ma jednak wyższy potencjał ze wszystkich trzech omawianych opcji. Kupon tych papierów równa się wysokości wskaźnika rocznej inflacji (ogłoszonej w miesiącu poprzedzającym kolejny roczny okres odsetkowy), powiększonej o marżę, która w pierwszym roku jest mniejsza (obecnie 1,45 p.p.), zaś w kolejnych latach wyższa (obecnie 3 p.p.). W naszych obliczeniach zawsze bierzemy pod uwagę tę wyższą marżę, zakładając jednocześnie utrzymanie inflacji na bieżącym poziomie.

Rentowność netto wynajmu, obligacji i lokat



*średnia dla 36 banków z 05.07.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 2,25 pkt proc.

Źródło: banki, obligacjeskarbowe.pl, obliczenia Open Finance.

Trzeba pamiętać, że z dostępnych ofert lokat bankowych uda się wybrać wyżej oprocentowane niż prezentowana średnia. Ale także rentowność najmu należy obliczyć dla konkretnego przypadku, pamiętając, że na wynik obliczeń mają nie brane tu pod uwagę czynniki, takie jak dłuższe niż 1,5 miesiąca rocznie okresy przestoju, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Bernard Waszczyk, Open Finance