

Ceny wynajmu spadają

Wskaźnik średniej rentowności netto najmu mieszkań spadł w kwietniu poniżej inflacji. A to oznacza, że wynajem nie przynosi realnego zysku.

Po raz pierwszy od października 2010 roku wskaźnik rentowności netto dla wynajmu mieszkań spadł poniżej 4 proc. i po stracie 0,07 pkt proc. osiągnął wartość 3,97 proc. Kontynuowany jest zatem trend spadkowy, zapoczątkowany w ubiegłym miesiącu.

Jako główne źródło takiego stanu rzeczy należy wskazać coraz niższe stawki, jakich domagają się wynajmujący od potencjalnych najemców. Zgodnie z ofertami z kwietnia, zamieszczonymi w portalu Domiporta.pl, średnia stawka wynajmu w przeliczeniu na metr kwadratowych mieszkania spadła o 0,4 proc. Towarzyszył temu względnie stabilny poziom cen transakcyjnych mieszkań, wyliczonych na podstawie danych pochodzących z wniosków kredytowych składanych przez klientów Open Finance. W takiej sytuacji nie mogło być mowy o innym zachowaniu się prezentowanego wskaźnika.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w marcu 2011 roku

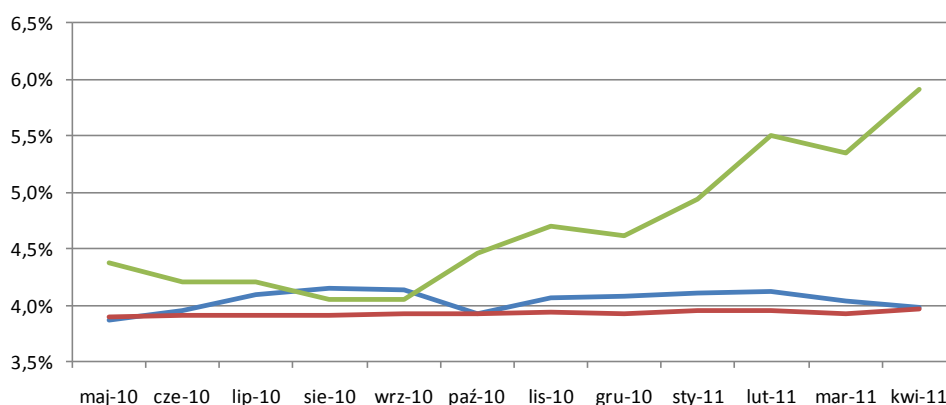
Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5718 zł	29,13 zł	4,51%	4,06%
Gdynia	5423 zł	25,18 zł	3,99%	3,58%
Kraków	6385 zł	31,29 zł	4,21%	3,77%
Łódź	4113 zł	22,62 zł	4,61%	4,12%
Poznań	5690 zł	28,50 zł	4,42%	3,97%
Warszawa	7844 zł	42,86 zł	4,82%	4,33%
Wrocław	6005 zł	31,26 zł	4,47%	4,00%
Średnia	-	-	4,43%	3,97%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za kwiecień; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z kwietnia 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.

Przedstawiona wartość jest tylko średnią dla siedmiu monitorowanych przez nas miast. Siłą rzeczy w poszczególnych przypadkach odbiega ona to w jedną, to w drugą stronę. Najwyższego zwrotu z inwestycji można więc oczekiwać w Warszawie, gdzie obliczona rentowność netto najmu mieszkań podliczyliśmy na 4,33 proc. Na kolejnych miejscach uplasowały się Łódź (4,12 proc.) i Gdańsk (4,06 proc.). Natomiast najslabiej sytuacja przedstawia się w Gdyni (3,58 proc.), Krakowie (3,77 proc.) oraz Poznaniu (3,97 proc.).

Główną przyczyną w jakiej upatrujemy spadku rentowności najmu, są coraz niższe stawki najmu. Nie wszędzie jednak ofertowe ceny spadły. W Warszawie, Krakowie i Gdańsku zaobserwowaliśmy ich wzrost. Najbardziej cena zmieniła się w Gdańsku, o 2,2 proc. W Krakowie wzrosła o 1,7 proc., a w Warszawie o 1,5 proc. Ze spadkiem mieliśmy do czynienia w Łodzi (o 4,8 proc.), Gdyni (2,8 proc.), Poznaniu (2,5 proc.) i Wrocławiu (0,3 proc.).

Rentowność netto wynajmu, obligacji i lokat



	maj-10	cze-10	lip-10	sie-10	wrz-10	paź-10	lis-10	gru-10	sty-11	lut-11	mar-11	kwi-11
— Rentowność najmu netto	3,87%	3,96%	4,10%	4,16%	4,14%	3,93%	4,06%	4,08%	4,11%	4,12%	4,04%	3,97%
— Lokaty roczne*	3,89%	3,91%	3,91%	3,92%	3,93%	3,93%	3,94%	3,93%	3,95%	3,96%	3,93%	3,97%
— Obligacje EDO**	4,37%	4,21%	4,21%	4,05%	4,05%	4,46%	4,70%	4,62%	4,94%	5,51%	5,35%	5,91%

*średnia dla 36 banków z 05.05.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 1,55 pkt proc.

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

Prezentowany przez nas wskaźnik ma charakter poglądowy i jego zadaniem jest próba odpowiedzi na pytanie, jakiego rzędu zwrotu można oczekiwać po inwestycji w mieszkanie pod wynajem. Wyliczony przez nas wskaźnik średniej rentowności najmu porównujemy zwyczajowo z odsetkami możliwymi do uzyskania na rocznej lokacie bankowej oraz dziesięcioletnich obligacji skarbowych (nazwa skrócona EDO). Na początku maja średnie oprocentowanie netto oferowanych przez banki rocznych depozytów, po delikatnym wzroście w porównaniu z poprzednim miesiącem, wyniosło

3,97 proc., czyli dokładnie tyle samo co nasz wskaźnik rentowności najmu. Przy takich stopach zwrotu i inflacji na poziomie 4,3 proc. (dane GUS z kwietnia br.) można niestety zapomnieć o realnym zysku. W sukurs nie przychodzi niestety wzrost wartości mieszkania, bo liczony przez Open Finance indeks cen transakcyjnych w ostatnich 12 miesiącach spadł o 2,8 proc., a od początku 2008 roku, od kiedy jest obliczany, stracił na wartości 12,3 proc. Na razie niewiele wskazuje jednak na to, aby ceny mieszkań miały zacząć rosnąć. Oczekiwany jest wręcz ich dalszy powolny spadek.

Znacząco poprawiła się za to sytuacja w przypadku obligacji dziesięcioletnich. Oprocentowanie papierów sprzedawanych w maju tego roku w pierwszym okresie odsetkowym wynosi 5,75 proc. brutto, czyli 4,66 proc. netto. Oprocentowanie tych obligacji ustalane jest w oparciu o wskaźnik inflacji z miesiąca poprzedzającego rozpoczęcie danego rocznego okresu odsetkowego powiększonego o 3 pkt proc. marży. Zakładając utrzymanie się inflacji na obecnym poziomie (4,3 proc.), począwszy od drugiego roku życia obligacji oprocentowanie wynosiłoby 7,3 proc. brutto, co po uwzględnieniu podatku daje 5,91 proc.

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 przestojów, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Bernard Waszczyk, Open Finance