

Rentowność najmu lekko w górę

Spadające ceny mieszkań w połączeniu ze wzrostem ofertowych stawek wynajmu sprawiły, że wskaźnik rentowności najmu netto po krótkiej przerwie powrócił do poziomu ponad 4 proc.

4,04 proc. – na taki przeciętny dochód, już po zapłaceniu podatku, można liczyć w przypadku inwestycji w mieszkanie przeznaczone na wynajem. Wyliczony w oparciu o dane z maja br. wskaźnik rentowności najmu netto powstaje na podstawie informacji z serwisu Domiporta.pl, dotyczących ofert wynajmu mieszkań w sześciu polskich miastach: Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu oraz cen transakcyjnych (czyli rzeczywistych, nie ofertowych), po jakich klienci Open Finance realizują zakup mieszkań.

Wzrost wskaźnika w skali miesiąca o 0,07 p.p. to zasługa z jednej strony wzrostu ofertowych stawek najmu, a z drugiej w spadku cen transakcyjnych mieszkań. Oznacza to w wielkim skrócie, że mieszkanie można teraz kupić taniej niż miesiąc temu, za to wynająć drożej. Z majowych danych wynika, że wynajem był najbardziej opłacalny w Łodzi, gdzie rentowność netto wyniosła 4,37 proc. Na drugim biegunie znalazła się Gdynia, ze wskaźnikiem na poziomie 3,74 proc.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w maju 2011 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5629 zł	29,59 zł	4,67%	4,20%
Gdynia	5255 zł	25,46 zł	4,17%	3,74%
Kraków	6331 zł	31,21 zł	4,23%	3,79%
Łódź	4079 zł	23,55 zł	4,89%	4,37%
Poznań	5618 zł	27,42 zł	4,27%	3,84%
Warszawa	7873 zł	42,67 zł	4,78%	4,29%
Wrocław	5987 zł	31,32 zł	4,49%	4,02%
Średnia	-	-	4,50%	4,04%

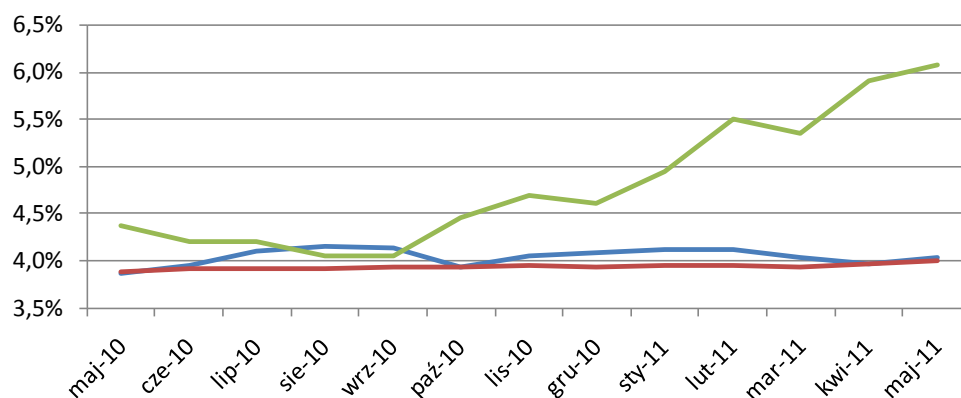
Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za maj; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z maja obniżone o 5 proc. Założyliśmy 10,5 miesięczny okres wynajmu mieszkania, 4 PLN za metr miesięcznego czynszu dla administracji płaconego przez właściciela (5 PLN w Krakowie i Wrocławiu oraz 6 PLN w Warszawie). Stawka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

Z danych Domiporta.pl wynika, że w maju średni wzrost ofertowych stawek najmu (w siedmiu monitorowanych ośrodkach) wyniósł 0,4 proc. (przy 6-proc. wzroście liczby zamieszczonych ogłoszeń). Ceny wrosły w czterech z siedmiu miast. Największy procentowy wzrost zanotowaliśmy w Łodzi (4,1 proc.). Stawki podskoczyły także w Gdańsku (1,6 proc.), Gdyni (1,1 proc.) i symbolicznie we Wrocławiu (0,2 proc.). Z kolei spadki zaobserwowaliśmy w Poznaniu (-3,8 proc.), Warszawie (-0,4 proc.) i Krakowie (-0,2 proc.).

Procentowo największy wzrost liczby zamieszczanych ogłoszeń nastąpił w Gdyni (34 proc.), Krakowie (19 proc.) i Łodzi (17 proc.). Liczba ofert zmniejszyła się tylko w Gdańsku (o 7 proc.). W pozostałych miastach zmiana nie przekraczała 5 proc.

Obligacje w dalszym ciągu nr 1

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	maj-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%	4,04%
— 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%	4,00%
— 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%	6,08%

*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.

Kolejny miesiąc wzrostu inflacji, tym razem do poziomu 4,5 proc. w skali roku, wywindował oprocentowanie detalicznych obligacji skarbowych dziesięcioletnich (nazwa skrócona EDO), tradycyjnie używanych przez nas w tym porównaniu, do 5,75 proc. w pierwszym rocznym okresie odsetkowym (inflacja + 1,25 p.p. marży). Przy założeniu utrzymania się dynamiki wzrostu cen na obecnym poziomie, w kolejnych latach sprzedawane obecnie przez Ministerstwo Finansów papiery teoretycznie mogłyby przynieść nawet 7,5 proc. dochodu brutto, bo marża począwszy od drugiego okresu odsetkowego wzrasta do 3 p.p. Netto, czyli po odliczeniu 19-proc. podatku od zysków kapitałowych, daje to rentowność na poziomie ok. 6,1 proc. To znacznie więcej niż można obecnie liczyć w przypadku wynajmu mieszkania czy rocznych lokat bankowych (rentowność na poziomie 4 proc. netto). Co więcej, przy inflacji na poziomie 4,5 proc., zarówno wynajem jak i lokata (posługując się wartościami średnimi), przynoszą realną stratę.

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 roczne okresy przestojów, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Bernard Waszcyk, Open Finance