

Wynajem nie gwarantuje wysokich zysków

Malejące stawki ofertowe wynajmu mieszkań wpływają na spadek jego opłacalności. W dalszym ciągu potencjalnie lepszą inwestycją okazują się obligacje, a nawet lokaty bankowe.

W porównaniu z poprzednim miesiącem średnia rentowność netto najmu mieszkań wyniosła 4,04 proc., po spadku o 0,08 proc. Liczony przez Open Finance wskaźnik bazuje na ofertach wynajmu mieszkań zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl w marcu br. oraz cenach, po jakich klienci Open Finance przeprowadzali transakcje zakupu nieruchomości. Może być przydatny tym osobom, które zastanawiają się jak ulokować posiadany kapitał lub co zrobić z np. odziedziczonym po babci mieszkaniem.

Średnią rentowność najmu liczymy w oparciu o dane z siedmiu miast: Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia. W marcu najwyższą rentowność netto zanotowaliśmy w Łodzi i Warszawie (po ok. 4,25 proc.), zaś najniższą w Krakowie (3,68 proc.) i Gdyni (3,92 proc.). W przypadku czterech miast nasz wskaźnik w ubiegłym miesiący spadł w zakresie 0,1-0,3 pkt proc. W pozostałych trzech przypadkach zanotowaliśmy nieznaczne wzrosty (po ok. 0,05 proc.).

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w marcu 2011 roku

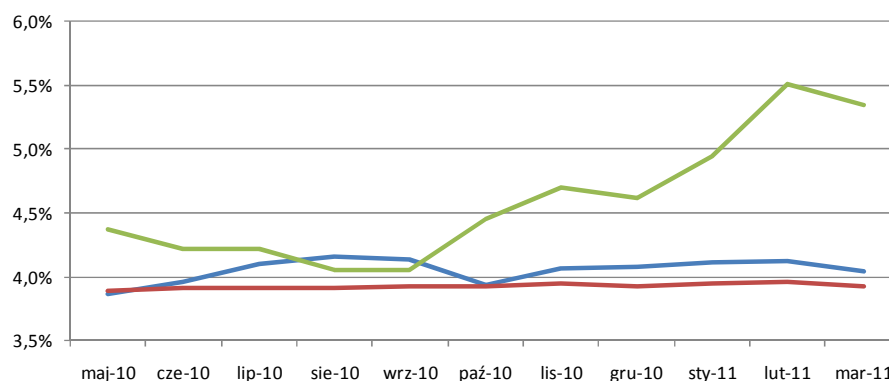
Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5553 zł	28,50 zł	4,52%	4,07%
Gdynia	5125 zł	25,91 zł	4,37%	3,92%
Kraków	6397 zł	30,76 zł	4,11%	3,68%
Łódź	4236 zł	23,75 zł	4,75%	4,25%
Poznań	5653 zł	29,23 zł	4,58%	4,12%
Warszawa	7873 zł	42,22 zł	4,72%	4,24%
Wrocław	6037 zł	31,37 zł	4,46%	4,00%
Średnia	-	-	4,50%	4,04%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za marzec; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z marca 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.

Spadek rentowności to efekt malejących stawek najmu, które spadły w pięciu spośród siedmiu monitorowanych przez nas ośrodków. Najbardziej w Łodzi, gdzie mediana cen ofertowych wynajmu metra kwadratowego powierzchni mieszkania stopniała o 6 proc. Na następnym miejscu uplasował się Gdańsk, gdzie stawka ta obniżyła się o 3,3 proc. Wzrost odnotowaliśmy jedynie w Poznaniu (o= 1,61 proc.) i Gdyni (o 1,3 proc.). Łączna suma zamieszczonych w marcu w portalu Domiporta.pl i przeanalizowanych przez Open Finance ofert wynajmu niemal nie zmieniła się wobec wcześniejszego miesiąca, a różnica sięgnęła ledwie kilkunastu ofert.

W publikowanym co miesiąc raporcie zawsze porównujemy wyliczoną przez nas średnią rentowność najmu z odsetkami możliwymi do uzyskania z alternatywnych inwestycji, do których tradycyjnie zaliczamy roczny depozyt bankowy oraz dziesięcioletnie oszczędnościowe obligacje skarbowe (nazwa skrócona EDO). W marcu, w porównaniu z poprzednim miesiącem, spadła opłacalność wszystkich trzech wariantów. Najbardziej w przypadku obligacji, które począwszy od drugiego roku życia, przy założeniu niezmienności inflacji, od której zależy ich ostateczne oprocentowanie, mogłyby przynieść na czysto 5,35 proc. (przed miesiącem było to ponad 5,5 proc.). Niemniej w dalszym ciągu znacznie przewyższa potencjalne zyski możliwe do osiągnięcia z wynajmu mieszkania czy na rocznej lokacie (średnia ofert 36 banków na początku kwietnia wynosiła 3,93 proc. netto).

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
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%
Lokaty roczne*	3,89%	3,91%	3,91%	3,92%	3,93%	3,93%	3,94%	3,93%	3,95%	3,96%	3,93%
Obligacje EDO**	4,37%	4,21%	4,21%	4,05%	4,05%	4,46%	4,70%	4,62%	4,94%	5,51%	5,35%

*średnia dla 36 banków z 04.04.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 0,85 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 przestojów, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Bernard Waszczyk, Open Finance