

Kupno mieszkania pod wynajem bardziej opłacalne

Spadające ceny mieszkań sprawiają, że przy stabilnych stawkach najmu wzrosła opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem.

Wskaźnik średniej rentowności netto, liczony w oparciu o aktualne oferty wynajmu pochodzące z serwisu Domiporta.pl oraz ceny transakcyjne mieszkań, po których klienci Open Finance realizowali ich zakup w ostatnich trzech miesiącach, wzrósł po wrześniu do 4,16 proc. Prezentowany przez nas co miesiąc wskaźnik informuje, na jaki dochód, już po potrąceniu podatku ryczałtowego, może na przykład liczyć osoba, która rozważa inwestycję w postaci zakupu mieszkania pod wynajem. Przy czym pod uwagę bierzemy ewentualne transakcje za gotówkę, bez posiłkowania się kredytem.

Głównymi zmiennymi, które decydują o poziomie naszego wskaźnika są ceny nieruchomości oraz wysokość ofertowych stawek najmu. Wzrost średniej rentowności najmu jest więc tym razem pokłosiem przede wszystkim spadku cen mieszkań, o którym informuje nas z kolei indeks cen transakcyjnych mieszkań, który na podstawie danych Open Finance i Home Broker co miesiąc regularnie publikujemy. Jego ostatni odczyt, za wrzesień br., był o 1,4 proc. niższy w porównaniu z miesiącem wcześniejszym. Z kolei, jak wynika z ogłoszeń zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl, średnia stawka najmu w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni lokalu, oferowanych do wynajęcia w siedmiu monitorowanych przez nas miastach, czyli w Gdańsku, Gdyni, Krakowie, Łodzi, Poznaniu, Warszawie i Wrocławiu, w tym samym czasie w zasadzie się nie zmieniła, notując wzrost o niespełna 0,1 proc.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach we wrześniu 2011 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5437 zł	30,88 zł	5,08%	4,57%
Gdynia	5208 zł	26,31 zł	4,38%	3,93%
Kraków	6480 zł	30,54 zł	4,02%	3,60%
Łódź	4232 zł	23,32 zł	4,65%	4,16%
Poznań	5565 zł	29,38 zł	4,68%	4,21%
Warszawa	7783 zł	42,50 zł	4,81%	4,32%
Wrocław	5847 zł	32,57 zł	4,82%	4,33%
Średnia	-	-	4,64%	4,16%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za wrzesień; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z września 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.

Kolejny miesiąc z rzędu spadła liczba ogłoszeń, które uwzględniliśmy przy liczeniu naszego wskaźnika. Tym razem wyraźnie się on pogłębił – do 14 proc. we wrześniu z 7 proc. w sierpniu. Ofert ubyło we wszystkich obserwowanych przez nas ośrodkach, najczęściej w Łodzi (33 proc.) i Gdyni (31 proc.), a najmniej w Warszawie (7 proc.) i Wrocławiu (8 proc.).

Kto zainwestował rok temu w mieszkanie na wynajem, ten raczej stracił

Spadek indeksu cen transakcyjnych mieszkań w ciągu roku nominalnie sięgnął ponad 3 proc., zaś w wymiarze realnym możemy mówić o 7-proc. przecenie. Wyraźnie odbiło się to również na opłacalność inwestycji w mieszkanie na wynajem, realizowanych przed rokiem. Łącząc dochody z najmu ze zmianą wartości mieszkania, średni nominalny zwrot z inwestycji podliczyliśmy na 2,34 proc. Realnie, po uwzględnieniu 3,9-proc. inflacji, daje to stratę w wysokości 1,5 proc.

Zwrot z inwestycji w mieszkanie pod wynajem dokonanej przed rokiem

Miasto	Zmiana stawki najmu r/r	Zmiana mediany cen transakcyjnych r/r	Nominalny zwrot z inwestycji	Realny zwrot z inwestycji
Gdańsk	-1,36%	-6,95%	-2,62%	-6,28%
Gdynia	-3,08%	-4,89%	-1,00%	-4,72%
Kraków	-2,98%	0,48%	4,24%	0,33%
Łódź	-3,08%	5,64%	10,21%	6,07%
Poznań	2,21%	-0,26%	3,83%	-0,07%
Warszawa	0,30%	-0,77%	3,50%	-0,39%
Wrocław	-0,26%	-5,88%	-1,80%	-5,48%
ŚREDNIE	-1,18%	-1,80%	2,34%	-1,50%

Źródło: Domiporta.pl, raport Open Finance i Home Broker dot. cen transakcyjnych mieszkań, obliczenia Open Finance.

Względnie lepiej wyszli na tym ci, którzy zainwestowali w obligacje skarbowe czy choćby roczną lokatę bankową. W przywoływanej przez nas zwykle w tym raporcie detaliczne obligacje dziesięcioletnie (nazwa skrócona EDO), oferowane we wrześniu ubiegłego roku przez Ministerstwo Finansów, w pierwszym rocznym okresie odsetkowym dały 4,25 proc. zysku netto, a po uwzględnieniu inflacji zostało z tego 0,34 proc. W przypadku lokat było nieco słabiej, bo przy średniej dla rocznych lokat z września ubiegłego roku na poziomie 3,78 proc. netto, realna stopa zwrotu kształtuje się na poziomie 0,11 proc. W jednym i drugim przypadku wygląda to jednak lepiej niż przy inwestycji pod wynajem.

Taka sytuacja w najbliższej przyszłości nie powinna ulec zmianie, bo w naszej opinii ceny mieszkań w dalszym ciągu będą spadać. A to sprawia, że generalnie nie należy nastawiać się na potencjalnie wysoki zwrot z kapitału zainwestowanego w mieszkanie pod wynajem, choć oczywiście rynek nieruchomości jest na tyle zróżnicowany, że każdą inwestycję trzeba rozpatrywać indywidualnie.

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

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	4,64%	4,16%
Roczna lokata bankowa*	5,19%	4,20%
Obligacje 10-letnie**	7,30%	5,91%

*średnia dla 36 banków z 05.10.2011 r.;

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

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