

Coraz trudniej o zysk z wynajmu mieszkań

W ujęciu realnym, czyli po uwzględnieniu inflacji, średnia strata z tytułu inwestycji w mieszkanie na wynajem w skali roku zbliża się do 6 proc.

Coraz większe straty liczą osoby, które pod koniec ubiegłego roku zdecydowały się na zakup mieszkania na wynajem. Średni nominalny zwrot z inwestycji w przypadku siedmiu monitorowanych przez nas miast w skali 12 miesięcy wyniósł minus 1,4 proc. Stało się tak, ponieważ dochody z najmu nie zdołały pokryć strat z tytułu malejącej wartości samych mieszkań. Średni spadek cen mieszkań w ciągu roku dla Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia wyniósł bowiem 5,5 proc., podczas gdy przed rokiem przy ówczesnych stawkach najmu, średnia rentowność najmu netto, czyli po potrąceniu 8,5-proc. podatku ryczałtowego, wyniosła niespełna 4,1 proc.

Po uwzględnieniu wpływu inflacji, która wg ostatnich danych Głównego Urzędu Statystycznego wyniosła 4,8 proc., średnia strata przekroczyła 5,9 proc. W najlepszej sytuacji są inwestorzy z Krakowa, którym prawie udało się wyjść na zero (minus 0,4 proc.). W najgorszej sytuacji są zaś właściciele mieszkań na wynajem w Łodzi, gdzie w ciągu roku spadek wartości nieruchomości był największy i przekroczył 10,6 proc. Realnie ich straty sięgnęły blisko 10,5 proc. Ewentualna próba zrekomensowania sobie choć części strat, poprzez renegotjowanie umowy z najemcą, może jednak spalić na panewce, bo – jak wynika z ofert zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl – średnie stawki ofertowe są niższe niż przed rokiem (średnio o 3,4 proc.). Najemca więc wcale nie musi się łatwo zgodzić na podwyżkę czynszu, bo może zwyczajnie zrezygnować i poszukać lepszej oferty.

Zwrot z inwestycji w mieszkanie na 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	-1,33%	-8,43%	-4,38%	-8,76%
Gdynia	-6,77%	-7,42%	-3,71%	-8,12%
Kraków	-4,53%	0,63%	4,37%	-0,42%
Łódź	-3,49%	-10,64%	-6,16%	-10,46%
Poznań	-4,47%	-3,65%	0,47%	-4,14%
Warszawa	-1,20%	-3,53%	0,75%	-3,87%
Wrocław	-1,82%	-5,27%	-1,23%	-5,75%
ŚREDNIE	-3,37%	-5,47%	-1,41%	-5,93%

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

Topniejące ceny mieszkań fatalnie wpłynęły na rentowność inwestycji w mieszkania na wynajem. Zdecydowanie lepiej (choć też z realnymi stratami) wyszli ci, którzy przed rokiem postanowili ulokować pieniądze na lokacie bankowej czy w obligacjach skarbowych. Przy średniej 12-miesięcznych lokat oferowanych przez banki przed rokiem na poziomie blisko 4,7 proc., po zapłaceniu podatku i uwzględnieniu inflacji, rzeczywista stopa zwrotu wyniosła blisko minus 1 proc. W przypadku przywoływanych przez nas zwykle obligacji dziesięcioletnich (nazwa skrócona EDO) było jeszcze nieco lepiej, bo strata wyniosła 0,5 proc., gdyż obligacje te w pierwszym roku dawały dochód w wysokości 5,25 proc. Jako ciekawostkę warto odnotować fakt, że w kolejnym, właśnie rozpoczętym rocznym okresie odsetkowym, oprocentowanie tej serii papierów wynosi 7,3 proc. (wskaźnik inflacji opublikowany przez GUS w listopadzie, czyli 4,3 proc., plus 3 p.p. marży).

W ostatnim roku wysoka inflacja i spadające ceny nieruchomości poważnie osłabiły zyskowność wynajmu mieszkań. Aktualnie wskaźnik średniej rocznej rentowności netto wynajmu mieszkań dla siedmiu obserwowanych przez nas ośrodków kształtuje się na poziomie 4,13 proc., czyli nie odbiega w sposób zasadniczy od tego sprzed roku (4,06 proc.). Przypomnijmy, że jest on liczony i podawany co miesiąc w oparciu o aktualne oferty wynajmu pochodzące z serwisu Domiporta.pl oraz ceny transakcyjne mieszkań, po których klienci Open Finance i Home Broker realizowali ich zakup w ostatnich trzech miesiącach. Oznacza to, że na taki mniej więcej zwrot z kapitału może liczyć osoba, która teraz decyduje się na zakup mieszkania pod wynajem.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w listopadzie 2011 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5309 zł	29,56 zł	4,94%	4,44%
Gdynia	5124 zł	26,30 zł	4,45%	3,99%
Kraków	6394 zł	30,08 zł	4,00%	3,58%
Łódź	4019 zł	23,29 zł	4,89%	4,37%
Poznań	5476 zł	29,12 zł	4,71%	4,23%
Warszawa	7736 zł	41,68 zł	4,73%	4,25%
Wrocław	5871 zł	31,67 zł	4,64%	4,16%
Średnia	-	-	4,62%	4,15%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za listopad; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z listopada 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.

Trzeba jednak mieć na uwadze, że perspektywy co do kształtowania się cen mieszkań w przyszłym roku nie są najlepsze. Gasnący popyt i rosnąca podaż nowych lokali ze strony firm deweloperskich wpływają i będą nadal wpływać przez co najmniej kilka pierwszych miesięcy przyszłego roku

na postępujący spadek cen mieszkań. Z kolei wg projekcji NBP roczny wskaźnik inflacji za rok ma wynieść ok. 3,2 proc., nadal więc wzrost będzie utrzymywał się na względnie wysokim poziomie. Z dużą dozą prawdopodobieństwa można zatem zakładać, że za rok rzeczywiste stopy zwrotu z wynajmu mieszkań w większości będą przedstawiały się podobnie jak to jest obecnie, czyli na minusie. Znow więc się okazuje, że lokata czy obligacje w perspektywie roku mogą być lepszym posunięciem.

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

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	4,60%	4,13%
Roczna lokata bankowa*	5,23%	4,24%
Obligacje 10-letnie**	7,30%	5,91%

*średnia dla 36 banków z 02.12.2011 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 wpływ niebrane 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