

Wynajem nie jest lepszy od lokaty

Niższe stawki ofertowe wynajmu mieszkań w połączeniu z lekkim wzrostem cen mieszkań, spowodowały nieznaczny spadek rentowności najmu w czerwcu.

Średni dochód netto z wynajmu mieszkania, wyliczony na podstawie danych dla Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia, w czerwcu spadł do 3,98 proc., z 4.04 proc. przed miesiącem. Prezentowany wskaźnik rentowności najmu netto jest obliczany na podstawie ofert wynajmu mieszkań zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl, oraz cen transakcyjnych, po jakich klienci Open Finance realizują zakup mieszkań.

Spadek rentowności spowodowany jest przede wszystkim obniżeniem stawek ofertowych, które w porównaniu z majem spadły o blisko 0,4 proc. Z największymi obniżkami mieliśmy do czynienia w Krakowie (-3,2 proc.) oraz Gdańsku i Warszawie (po -1,7 proc.). Ale np. w Gdyni stawki wzrosły o 2,9 proc., podobnie jak w Łodzi czy Poznaniu, po odpowiednio 0,8 i 0,5 proc. Ostatecznie przeważały jednak obniżki. Swoje dorzucił też nieznaczny, ale jednak wzrost cen transakcyjnych mieszkań. W czerwcu, indeks cen transakcyjnych – liczony w oparciu o dane sprzedażowe Open Finance i Home Broker – zyskał bowiem 0,12 proc.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w czerwcu 2011 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5578 zł	29,07 zł	4,61%	4,15%
Gdynia	5500 zł	26,20 zł	4,13%	3,70%
Kraków	6396 zł	30,23 zł	4,02%	3,60%
Łódź	4257 zł	23,75 zł	4,73%	4,23%
Poznań	5534 zł	27,55 zł	4,36%	3,92%
Warszawa	7869 zł	41,95 zł	4,68%	4,21%
Wrocław	5913 zł	31,27 zł	4,54%	4,07%
Średnia	-	-	4,44%	3,98%

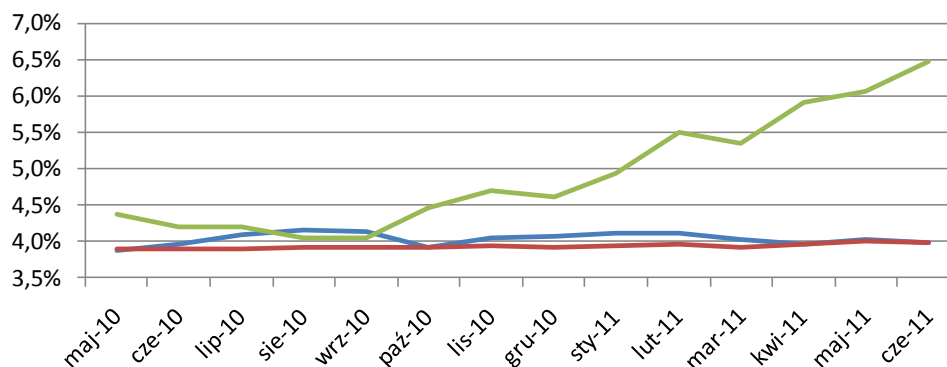
Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za czerwiec; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z czerwca obniżone o 5 proc. Założyliśmy 10,5 miesięczny okres wynajmu mieszkania, 4 PLN za metr miesięcznego czynszu dla administracji płaconego przez właściciela (5 PLN w Krakowie i Wrocławiu oraz 6 PLN w Warszawie).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

Z danych Domiporta.pl wynika ponadto, że względem poprzedniego miesiąca w czerwcu liczba ogłoszeń obniżyła się o 10 proc. Z wyjątkiem Gdańska, gdzie ofert było o 11 proc. więcej, ogłoszeń ubyło we wszystkich monitorowanych miastach. Najbardziej w Krakowie, gdzie zanotowaliśmy spadek o 29 proc. W pozostałych miastach uszczuplenie liczby ofert było skromniejsze i na zbliżonym poziomie, w zakresie od 4 do 7 proc.

Przy wynajmie trudno o realne zyski

Według czerwcowych danych Głównego Urzędu Statystycznego roczny wskaźnik inflacji wynosi 4,2 proc. Oznacza to, że przy średniej rentowności netto najmu mieszkań podliczonej przez nas na 3,98 proc., realnie inwestycja w mieszkanie pod wynajem przynosi niewielką stratę. Podobnie jest zresztą w przypadku większości oferowanych aktualnie przez banki lokat, bo średnia dla rocznych depozytów z początku lipca wynosi dokładnie tyle samo co obliczona przez nas rentowność najmu, czyli 3,98 proc. (najlepsza daje 5,85 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	kwi-11	maj-11	cze-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%	3,98%
— 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%	3,98%
— 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%	6,48%

*średnia dla 36 banków z 05.07.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 2,25 pkt proc.

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

Inflacja jednak nie na wszystkie kategorie lokat wpływa dołująco. Dla obligacji, których oprocentowanie jest uzależnione od poziomu inflacji, jej wzrost nie jest straszny. Przykładem mogą być przywoływane przez nas tradycyjnie, oferowane przez Ministerstwo Finansów, detaliczne obligacje dziesięcioletnie (nazwa skrócona EDO). Te sprzedawane obecnie w pierwszym rocznym okresie odsetkowym są oprocentowane na 5,75 proc. W kolejnych okresach odsetkowych

ich oprocentowanie będzie się zmieniać, ale zawsze będzie ustalone na poziomie o 3 p.p. powyżej inflacji. Zakładając, że inflacja utrzyma się na obecnym poziomie, takie obligacje za rok mogłyby przynieść ponad 5,8 proc. odsetek, i to już po zapłaceniu podatku od zysków. Należy jednak pamiętać, że według Narodowego Banku Polskiego w 2012 roku inflacja ma wynieść 2,7 proc., a w 2013 roku 2,4 proc. Jeśli te prognozy sprawdzą się, to posiadacze kupowanych obecnie obligacji dziesięcioletnich mogą liczyć na odsetki rzędu 5,4-5,7 proc. brutto, czyli ok. 4,4-4,6 proc. netto.

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