

## 5,5 proc. straty z wynajmu mieszkań

**Spadek cen mieszkań oraz wysoka inflacja sprawiły, że dla osób wynajmujących mieszkania ubiegły rok nie należał do specjalnie udanych. Kto przed rokiem dokonał takiej inwestycji może żałować, bo znacznie lepiej wyszedłby na obligacjach skarbowych czy lokacie bankowej.**

Osoby, które przed rokiem zainwestowały w mieszkanie na wynajem nie mają specjalnych powodów do zadowolenia. Średni realny zwrot z tytułu takiej inwestycji w 2011 roku wyniósł minus 5,5 proc., co prześledziliśmy na podstawie transakcji dokonywanych przez klientów Open Finance oraz ofert wynajmu zamieszczanych w serwisie Domiporta.pl.

Za taki stan rzeczy odpowiedzialne są przede wszystkim dwa czynniki, tj. spadek cen mieszkań oraz wysoka inflacja. Liczony przez Open Finance indeks cen transakcyjnych mieszkań spadł w ubiegłym roku o 4,99 proc. W tym samym czasie, podawany przez GUS wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych wzrósł o 4,6 proc. Realny spadek cen mieszkań wyniósł więc blisko 9,2 proc. Przy średniej, wyliczonej przez nas przed rokiem rentowności netto wynajmu na poziomie niespełna 4,1 proc., dochody z jego tytułu nie były więc w stanie pokryć wynajmującym strat powstałych na skutek spadku wartości rynkowej mieszkań i utraty wartości przez pieniądze na skutek inflacji.

### 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
<b>Gdańsk</b>	-6,45%	-4,21%	0,42%	<b>-3,99%</b>
<b>Gdynia</b>	-3,47%	-3,66%	0,17%	<b>-4,23%</b>
<b>Kraków</b>	-1,41%	-0,46%	3,06%	<b>-1,47%</b>
<b>Łódź</b>	-0,34%	-13,62%	-9,35%	<b>-13,34%</b>
<b>Poznań</b>	-1,10%	-2,27%	1,88%	<b>-2,60%</b>
<b>Warszawa</b>	0,14%	-5,92%	-1,79%	<b>-6,11%</b>
<b>Wrocław</b>	0,00%	-6,52%	-2,49%	<b>-6,78%</b>
<b>ŚREDNIE</b>	<b>-1,80%</b>	<b>-5,24%</b>	<b>-1,16%</b>	<b>-5,50%</b>

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

Właściciele mieszkań nie mają też specjalnego pola manewru w kwestii negocjacji wysokości czynszu. Porównując obecne stawki ofertowe najmu z tymi sprzed roku okazuje się bowiem, że są one średnio o 1,8 proc. niższe (dane dla Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia). Próba podwyżki czynszu mogłaby się wiązać z rezygnacją najemcy, który może przebiegać w innych, często tańszych ofertach.

#### Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w grudniu 2011 roku

Miasto	Cena m <sup>2</sup> mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m <sup>2</sup>	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5180 zł	29,05 zł	4,96%	4,46%
Gdynia	5350 zł	26,20 zł	4,24%	3,81%
Kraków	6445 zł	29,54 zł	3,88%	3,47%
Łódź	3738 zł	24,13 zł	5,49%	4,92%
Poznań	5375 zł	28,45 zł	4,66%	4,19%
Warszawa	7448 zł	41,62 zł	4,90%	4,40%
Wrocław	5664 zł	31,67 zł	4,81%	4,31%
<b>Średnia</b>	-	-	<b>4,71%</b>	<b>4,22%</b>

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za grudzień; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z grudnia 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.

Pod względem opłacalności inwestycji, w ostatnim rok zdecydowanie lepiej od mieszkania pod wynajem wypadły dwie alternatywne formy inwestowania, tradycyjnie przywoływane przez nas w celach porównawczych, czyli obligacje skarbowe i bankowe depozyty. Oprocentowanie obligacji dziesięcioletnich (nazwa skrócona EDO), sprzedawanych w grudniu 2010 i styczniu 2011 roku, w pierwszym rocznym okresie odsetkowym wynosiło 5,25 proc. Po zapłaceniu podatku i uwzględnieniu inflacji daje to realną stratę w wysokości minus 0,33 proc., a warto pamiętać, że w kolejnym, aktualnym okresie odsetkowym, oprocentowanie wynosi 7,3 proc. Z kolei średnie oprocentowanie lokat bankowych pod koniec 2010 roku sięgało 4,85 proc. W tym przypadku również wystąpiła realna strata, która wyniosła minus 0,77 proc. Skala strat jest jednak zasadniczo mniejsza niż w przypadku mieszkania na wynajem.

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

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	4,71%	4,22%
Roczna lokata bankowa*	5,14%	4,16%
Obligacje 10-letnie	5,75%**/7,80%***	4,66%**/6,32%***

\*średnia dla 36 banków z 03.01.2012 r.;

\*\*oprocentowanie w pierwszym rocznym okresie odsetkowym;

\*\*\*oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji.

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

Z przeglądu aktualnych ofert wynika, że również bieżący rok może nie być dla wynajmujących łaskawy. Aktualny wskaźnik rentowności netto wynajmu podliczyliśmy na 4,22 proc. Jest on nieco wyższy niż średnia z lokat bankowych z początku stycznia (4,16 proc.), ale najlepiej ponownie wypadają obligacje, które już w pierwszym okresie odsetkowym przyniosą 4,66 proc. netto, a w kolejnym, przy założeniu utrzymania inflacji na zbliżonym poziomie, zysk może sięgnąć nawet 6,3 proc. netto.

Ponadto trudno oczekiwać zmiany trendu w jakim znajdują się ceny mieszkań. Wysoka podaż ze strony firm deweloperskich, a z drugiej strony słabnący popyt, w efekcie ograniczenia zdolności kredytowej czy mniejszej dostępności mieszkań w ramach programu Rodzina na Swoim, mogą sprawić, że w 2012 roku – podobnie jak w roku poprzednim – dominować będą spadki cen mieszkań.

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 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**