

## Lepsze obligacje niż wynajem mieszkania

**Rynek najmu mieszkań pogrążony jest w sezonowym letargu. Widać jednak pewne oznaki ożywienia – ofert przybywa, a stawki poszły lekko do góry.**

W styczniu, kolejny miesiąc z rzędu, średnia rentowność najmu mieszkań zanotowała kosmetyczną zmianę. Tym razem, wskaźnik liczony w oparciu o ceny z transakcji przeprowadzanych przez klientów Open Finance oraz oferty wynajmu zamieszczone w portalu Domiporta.pl, nieznacznie wzrósł. Jego wartość podliczyliśmy na 4,11 proc., co oznacza wzrost o 0,03 pkt. proc. wobec ubiegłego miesiąca.

Na taki stan rzeczy złożyły się: spadek cen transakcyjnych w większości z monitorowanych miast (średnio o 0,8 proc.) oraz niewielki, bo średnio o 0,06 proc., wzrost stawek najmu, w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni wynajmowanego mieszkania.

Najwyższy wzrost wskaźnika rentowności netto odnotowaliśmy w Gdyni (o 0,14 pkt. proc.) i Krakowie (o 0,13 pkt. proc.). O ile w Gdyni to przede wszystkim zasługa spadku średniej ceny transakcyjnej o ponad 4 proc., to w Krakowie na zmianę rzutował głównie ponad 2-proc. wzrost średniej stawki najmu, choć również ceny transakcyjne zanotowały w tym mieście ponad 1-proc. spadek. Obydwa czynniki nałożyły się na siebie i stąd powyższy rezultat.

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

Miasto	Cena m <sup>2</sup> mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m <sup>2</sup>	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5415 zł	30,68 zł	5,06%	4,56%
Gdynia	5304 zł	26,93 zł	4,43%	3,97%
Kraków	6400 zł	30,57 zł	4,08%	3,65%
Łódź	4313 zł	24,32 zł	4,81%	4,30%
Poznań	5512 zł	28,50 zł	4,56%	4,10%
Warszawa	8001 zł	41,56 zł	4,55%	4,09%
Wrocław	5988 zł	31,96 zł	4,60%	4,13%
<b>Średnia</b>	-	-	<b>4,58%</b>	<b>4,11%</b>

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za styczeń; oferty najmu z serwisu domiporta.pl ze stycznia 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.

Najsłabiej wypadły z kolei: Gdańsk (spadek o 0,07 pkt. proc.) i Warszawa (spadek o 0,04 pkt. proc.). W Gdańsku, najbardziej spośród monitorowanych ośrodków, spadła średnia stawka najmu – o 1,21 proc., przy jednoczesnym lekkim (0,1 proc.) wzroście cen transakcyjnych. Z

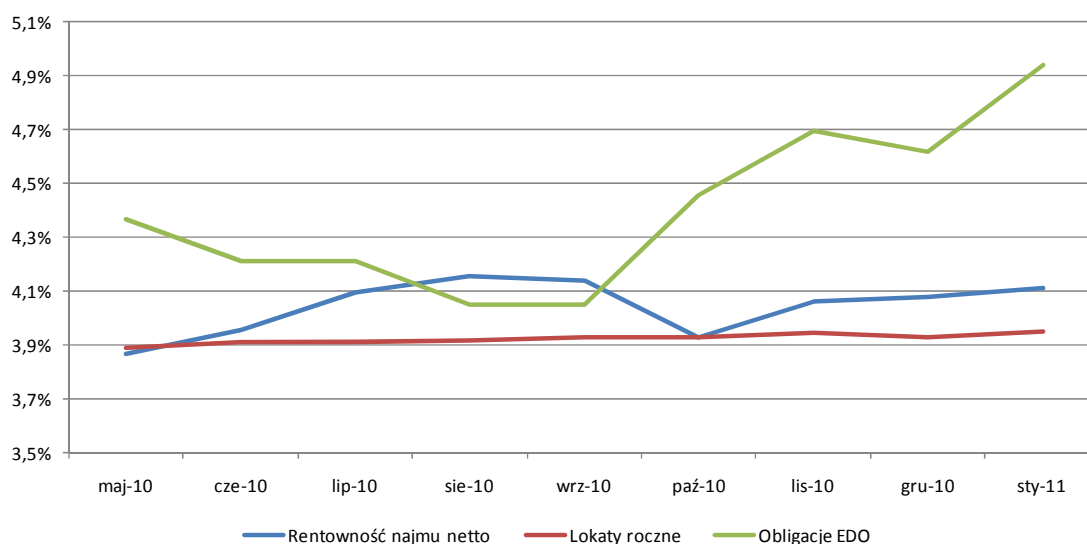
kolei w Warszawie co prawda stawki najmu nie zmieniły się, jednak nastąpił wyraźny, przekraczający 1 proc. wzrost średniej ceny transakcyjnej.

Za nieznacznym ożywieniem, dającym nadzieję na rozpoczęcie procesu wychodzenia rynku z sezonowego letargu, może przemawiać rosnąca liczba ofert zamieszczanych w serwisie Domiporta.pl, która w styczniu zanotowała wzrost o 4 proc., co zdarzyło się po raz pierwszy od września ubiegłego roku.

### Co lepsze – wynajem, obligacje, lokata bankowa?

Inflacja wystrzeliła i w grudniu sięgnęła 3,1 proc. W ślad za wskaźnikiem cen podażyło też oprocentowanie obligacji skarbowych. Obecnie sprzedawane przez Ministerstwo Finansów obligacje dziesięcioletnie (nazwa skrócona EDO) w pierwszym rocznym okresie odsetkowym dają 5,75 proc. W kolejnych latach, przy założeniu niezmienności inflacji, roczne odsetki wyniosłyby 6,1 proc. (po odliczeniu 19-proc. podatku od odsetek – 4,94 proc.).

**Rentowność netto wynajmu, obligacji i lokat**



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

Przy tak wysoko ustawionej poprzeczce, rentowność netto rzędu 4,11 proc., jaką oferuje wynajem mieszkania, trudno uznać za atrakcyjną. Jeszcze słabiej wypadają bankowe depozyty. Średnia rentowność netto oferowanych teraz lokat jednorocznych to 3,95 proc.

**Porównanie rentowności najmu mieszkania, lokaty bankowej i obligacji  
dziesięcioletnich**

<b>Rodzaj inwestycji</b>	<b>Rentowność brutto</b>	<b>Rentowność netto</b>
zakup mieszkania na wynajem	4,58%	4,11%
roczna lokata bankowa*	4,88%	3,95%
obligacje 10-letnie**	6,10%	4,94%

\*średnia dla 34 banków z 03.02.2011 r.;

\*\*oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 0,35 proc.

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

Trzeba oczywiście 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 przestoju, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

**Bernard Waszczyk, Open Finance**