

## Spadające ceny mieszkań obniżają opłacalność najmu

**Kupno przed rokiem mieszkania pod wynajem nie przyniosło zysków. W ujęciu realnym, czyli po uwzględnieniu inflacji, strata z takiej inwestycji średnio wyniosła 4,5 proc.**

4,15 proc. – takiego średniego dochodu netto, czyli już po zapłaceniu 8,5-proc. podatku ryczałtowego, może oczekiwać osoba, która rozważa inwestycyjny zakup mieszkania z myślą o jego wynajmowaniu (nie posiłkując się kredytem). Liczony i podawany przez nas w połowie każdego miesiąca wskaźnik średniej rentowności netto wynajmu mieszkań liczony jest 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. Średnia, potencjalna rentowność wynajmu od czterech miesięcy nie ulega większym wahaniom i utrzymuje się w przedziale 4,1-4,2 proc.

Po sezonie wakacyjnym, w którym zwyczajowo ofertowe stawki najmu są nieco wyższe niż w pozostałej części roku, w październiku zanotowaliśmy ich wyraźny spadek. Średnia dla siedmiu monitorowanych przez nas miast (Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Warszawa i Wrocław) w ubiegłym miesiącu obniżyła się o blisko 1,8 proc. w porównaniu z wrześniem. Jednocześnie obserwujemy postępującą przecenę mieszkań – indeks cen transakcyjnych Open Finance i Home Broker stopniał w październiku o 0,65 proc., notując kolejne w historii minimum.

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

Miasto	Cena m <sup>2</sup> mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m <sup>2</sup>	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%
<b>Średnia</b>	-	-	4,62%	4,15%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za październiki; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z października 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.

W porównaniu z poprzednim miesiącem w październiku odnotowaliśmy nieznaczny, bo sięgający raptem kilkunastu sztuk, spadek liczby ofert wynajmu zamieszczonych w serwisie Domiporta.pl, które uwzględniliśmy przy wyliczaniu naszego wskaźnika. Największy spadek, o 24 proc., dotknął Kraków, zaś wzrost liczby ofert nastąpił w Gdyni (38 proc.) i Gdańsku (21 proc.). W pozostałych miastach zmiana czy to na plus, czy na minus nie przekraczała 4 proc.

Według ostatnich danych GUS roczny wskaźnik inflacji wyniósł 4,3 proc. W tym czasie liczony przez nas indeks cen transakcyjnych mieszkań stracił na wartości o 3,7 proc. W ujęciu realnym daje to więc spadek o blisko 7,7 proc. Jednocześnie stawki ofertowe najmu średnio wzrosły w ciągu roku o 0,7 proc. Nie powinno być więc zaskoczeniem, że inwestycja w mieszkanie pod wynajem dokonana przed rokiem przyniosła raczej mizerne zyski. Nominalny zwrot z takiej inwestycji w skali roku podliczyliśmy średnio na -0,37 proc., ale już po uwzględnieniu inflacji strata urasta do niemal 4,5 proc. Najbardziej stratni są ci, którzy zainwestowali w Gdańsku (minus 10,5 proc.) i Gdyni (minus 8,5 proc.). Mniej ucierpieli inwestorzy w Poznaniu (minus 1,2 proc.), Warszawie (minus 1,8 proc.) oraz Krakowie (minus 2 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
<b>Gdańsk</b>	1,89%	-10,57%	-6,68%	<b>-10,53%</b>
<b>Gdynia</b>	-1,56%	-8,28%	-4,54%	<b>-8,48%</b>
<b>Kraków</b>	-2,25%	-1,43%	2,20%	<b>-2,01%</b>
<b>Łódź</b>	1,12%	-3,26%	0,91%	<b>-3,25%</b>
<b>Poznań</b>	4,97%	-0,88%	3,08%	<b>-1,17%</b>
<b>Warszawa</b>	0,70%	-1,74%	2,39%	<b>-1,83%</b>
<b>Wrocław</b>	0,00%	-3,95%	0,05%	<b>-4,08%</b>
<b>ŚREDNIE</b>	<b>0,70%</b>	<b>-4,30%</b>	<b>-0,37%</b>	<b>-4,48%</b>

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

Pomimo tego, że aż w trzech czwartych przypadków roczna lokata założona przez 12 miesiącami w jednym z ponad 35 monitorowanych przez nas banków również przyniosła realną stratę, to jednak jej skala była zdecydowanie niższa (średnio minus 0,47 proc.). Także dochód z dziesięcioletnich obligacji skarbowych (nazwa skrócona EDO), nawet jeśli uwzględnić niższe oprocentowanie z pierwszego okresu odsetkowego (5 proc. brutto w skali roku), wypadł zdecydowanie lepiej, choć również nie ochroniłyby w pełni wartości zainwestowanych pieniędzy, realna stopa zwrotu wyniosła minus 0,24 proc.).

Ponieważ nie spodziewam się, aby w najbliższym roku ceny mieszkań mogły się wykazać tendencją wzrostową, oczekuję, że inwestycja w mieszkanie pod wynajem w dalszym ciągu wypadać będzie gorzej niż alternatywne lokaty bankowe czy choćby obligacje skarbowe. Trzeba oczywiście mieć na uwadze, że rynek nieruchomości jest tak zróżnicowany, że każdą inwestycję powinno się rozpatrywać indywidualnie. Ponadto, dla niektórych niewątpliwie istotnym argumentem przemawiającym za lokowaniem kapitału w nieruchomościach może być widmo kryzysu finansowego. W skrajnych przypadkach zawsze lepiej być właścicielem mieszkania niż papierów wartościowych.

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

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	4,62%	4,15%
Roczna lokata bankowa*	5,26%	4,26%
Obligacje 10-letnie**	6,90%	5,59%

\*średnia dla 36 banków z 04.11.2011 r.;

\*\*oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 1,15 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**