

Wynajem mieszkania zyskowniejszy od lokaty

Open Średnia rentowność najmu mieszkań w największych polskich miastach w grudniu wyniosła netto 4,08 proc. To mniej niż miesiąc wcześniej, ale więcej niż pół roku temu.

Publikowany co miesiąc przez Open Finance wskaźnik, liczony w oparciu o oferty wynajmu zamieszczone w portalu **Domiporta.pl**, ma na celu zademonstrowanie, na jaką stopę zwrotu w skali roku może liczyć osoba dysponująca mieszkaniem, która zastanawia się, czy lepiej je wynajmując czy może sprzedać i uzyskane w ten sposób środki zainwestować w inny sposób.

W porównaniu z poprzednim miesiącem liczona przez nas rentowność najmu spadła, ale bardzo nieznacznie, bo o 0,01 pkt proc. Natomiast od maja 2010 roku, czyli od czasu opublikowania pierwszego raportu w oparciu o dane z **Domiporta.pl**, dochodowość wynajmu poprawiła się o nieco ponad 0,2 pkt proc.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w grudniu 2010 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	5408 zł	31,06 zł	5,14%	4,63%
Gdynia	5553 zł	27,14 zł	4,27%	3,83%
Kraków	6474 zł	29,96 zł	3,93%	3,52%
Łódź	4327 zł	24,21 zł	4,77%	4,27%
Poznań	5500 zł	28,77 zł	4,62%	4,15%
Warszawa	7917 zł	41,56 zł	4,60%	4,13%
Wrocław	6059 zł	31,67 zł	4,50%	4,03%
Średnia	-	-	4,55%	4,08%

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.

Patrząc na każde z miast oddzielnie, rentowność najmu spadła w większości spośród siedmiu obserwowanych przez nas ośrodków. Najbardziej w Krakowie i Łodzi – o 0,21 proc. W Gdańsku i Gdyni zanotowaliśmy z kolei wzrosty, po odpowiednio: 0,39 i 0,11 proc. Tam gdzie rentowność najmu wzrosła, przybyło też ofert, z kolei wszędzie, gdzie ceny spadły, ofert było mniej. Generalnie w grudniu zamieszczono o 12 proc. mniej ofert.

Sytuacja wygląda podobnie pod względem wysokości stawek najmu w przeliczeniu na metr kwadratowy powierzchni mieszkania. Największy wzrost zaobserwowaliśmy w Gdańsku (o 7,5 proc.) i Gdyni (2,45 proc.), zaś największe spadki w Krakowie (4,4 proc.) i Łodzi (3,7 proc.).

Jeśli ktoś rozważa inwestycję w mieszkanie na wynajem i taka rentowność go nie zadowala, powinien zerknąć na alternatywne formy ulokowania kapitału. W tym punkcie tradycyjnie przywołujemy depozyt w banku i obligacje skarbowe. Średnią rentowność netto rocznych depozytów bankowych na początku stycznia podliczyliśmy na 3,93 proc. To mniej niż średnia stopa zwrotu z najmu, ale z pewnością trzymanie pieniędzy na lokacie w banku nie jest tak absorbujące, jak wynajmowanie mieszkania. Korzystniej od obydwu powyższych wypada jednak inwestycja w obligacje skarbowe. Rentowność netto oferowanych obecnie papierów dziesięcioletnich (tzw. EDO), przy założeniu utrzymania inflacji na aktualnym poziomie, począwszy od drugiego roku życia obligacji wynosi bowiem 4,62 proc.

Porównanie rentowności najmu mieszkania, lokaty bankowej i obligacji dziesięcioletnich

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
zakup mieszkania na wynajem	4,55%	4,08%
roczna lokata bankowa*	4,85%	3,93%
obligacje 10-letnie**	5,70%	4,62%

*średnia dla 34 banków z 05.01.2011 r.;

**oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie brutto jest niższe o 0,45 pkt 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 przestojów, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania w czasie.

Autor: Bernard Waszczyk – Open Finance