

Inwestycja w wynajem coraz bardziej opłacalna

Ceny mieszkań spadają, a stawki żądane przez wynajmujących trzymają poziom. W efekcie wskaźnik średniej rentowności wynajmu mieszkań po wrześniu wzrósł do 4,6 proc. Statystycznie jest więc teraz wyraźnie korzystniejszy od bankowej lokaty.

Kupno mieszkania na wynajem jawi się jako coraz lepsza inwestycja. Spadające ceny nieruchomości przy stabilnym poziomie ofertowych stawek wynajmu sprawiają, że jego rentowność staje się coraz bardziej atrakcyjna, zwłaszcza, jeśli porównać ją z alternatywnymi lokatami bankowymi czy obligacjami skarbowymi. Wskaźnik średniej rentowności netto wynajmu mieszkań, liczony na bazie ofert wynajmu zamieszczanych w serwisie Domiporta.pl oraz cen z realizowanych przez klientów Open Finance transakcji kupna lokali, wyniósł po wrześniu 4,58 proc. Poprzedni odczyt wskaźnika, z lipca br., sięgał 4,4 proc. Wyraźną poprawę widać także w ujęciu rocznym. We wrześniu 2011 roku średnia rentowność wynajmu wynosiła bowiem 4,16 proc.

Na zachowanie rentowności wynajmu mieszkań najbardziej rzutują ceny nieruchomości, które systematycznie od ponad czterech lat obniżają się. Ostatnich kilkanaście miesięcy przyniosło wyraźne przyspieszenie spadku, co ilustruje zachowanie indeksu cen transakcyjnych mieszkań Open Finance i Home Broker, który w ostatnich 12 miesiącach stracił 13,6 proc., a tylko w tym roku 11,8 proc.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach we wrześniu 2012 roku

Miasto	Cena m ² mieszkania	Stawka najmu w przeliczeniu na m ²	Rentowność brutto	Rentowność netto
Gdańsk	4807 zł	30,57 zł	5,68%	5,11%
Gdynia	5522 zł	26,24 zł	4,12%	3,70%
Kraków	5333 zł	30,83 zł	4,94%	4,43%
Łódź	3741 zł	23,04 zł	5,18%	4,63%
Poznań	5263 zł	27,38 zł	4,55%	4,09%
Warszawa	6403 zł	43,10 zł	5,94%	5,34%
Wrocław	5203 zł	31,96 zł	5,30%	4,75%
Średnia	-	-	5,10%	4,58%

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za wrzesień; oferty najmu z serwisu domiporta.pl z września 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.

Kolejny raz z rzędu umacnia się trend z jakim mamy do czynienia od wielu miesięcy. Duża podaż mieszkań na rynku przy stosunkowo niewielkim popycie skutkuje ciągłymi spadkami cen nieruchomości. Ale trzeba pamiętać, że jednym z głównych czynników, który w dużej mierze ma wpływ na malejący popyt, to nie brak potrzeby posiadania mieszkania, ale problem z dostępnością finansowania. Ten sam czynnik jest motorem umacniania i wzrostu rentowności z najmów. Brak zdolności kredytowej uniemożliwia zaciągnięcie kredytu na zakup własnego M i w wielu przypadkach wymusza konieczność wynajmowania. Tu proporcje podaży do popytu odwracają się na korzyść posiadaczy mieszkań. Oczywiście nie skutkuje to drastycznymi wzrostami cen najmu, ale sprawia, że transakcje te są stosunkowo pewne i gwarantują stabilne przychody przy zmniejszającym się ryzyku długotrwałych przestojów” – wyjaśnia Agnieszka Grotkowska, dyrektor ds. projektów specjalnych serwisu Domiporta.pl.

Rzecz jasna zakup mieszkania na wynajem to raczej inwestycja długoterminowa, dlatego jego cena ma znaczenie w momencie kupna, zaś późniejsze wahania cen nieruchomości nie powinny mieć dla ich właścicieli kluczowego znaczenia, może poza sytuacją, gdy stanowią zabezpieczenie kredytu. Istotna jest oczywiście stawka, za jaką mieszkanie można wynająć. I choć stawki z ofert zamieszczanych w serwisie Domiporta.pl w monitorowanych przez nas miastach są niższe średnio o 1,1 proc. niż przed rokiem (dane dla Gdańska, Gdyni, Krakowa, Łodzi, Poznania, Warszawy i Wrocławia), to w porównaniu z poprzednim naszym raportem sprzed dwóch miesięcy, zanotowaliśmy ich wzrost o 0,3 proc.

Uśmiech na twarzach wynajmujących może nieco przygasnąć, gdy pokusić się o wyliczenie realnego zwrotu z inwestycji, czyli uwzględniając utratę wartości przez nieruchomość oraz inflację (we wrześniu rok do roku wyniosła 3,8 proc). Okazuje się bowiem, że średni realny zwrot z dokonanej przed rokiem inwestycji w mieszkanie na wynajem wynosi – już po odliczeniu dochodów z tytułu wynajmowania mieszkania przez ostatnie 12 miesięcy – minus 9,15 proc. Jeśli więc ktoś z jakichś powodów musi szybko spieniężyć mieszkanie, ma raczej niewielkie szanse na to, aby na tym nie stracić.

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
Gdańsk	-0,98%	-11,58%	-7,01%	-10,42%
Gdynia	-0,25%	6,03%	9,96%	5,93%
Kraków	0,96%	-17,70%	-14,10%	-17,25%
Łódź	-1,20%	-11,59%	-7,43%	-10,82%
Poznań	-6,83%	-5,43%	-1,21%	-4,83%
Warszawa	1,42%	-17,73%	-13,41%	-16,58%
Wrocław	-1,86%	-11,01%	-6,68%	-10,10%
ŚREDNIE	-1,25%	-9,86%	-5,70%	-9,15%

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

W naszym tradycyjnym porównaniu opłacalności wynajmu z rocznymi lokatami bankowymi i dziesięcioletnimi obligacjami skarbowymi, cały czas prowadzą te ostatnie. Ich przewaga jednak znacznie stopniała i teraz, w pierwszym roku życia obligacji, obligatariusz może liczyć na zysk netto rzędu 4,7 proc. Ponieważ ich oprocentowanie jest uzależnione od wskaźnika inflacji, do którego dolicza się marżę, wynoszącą w pierwszym okresie odsetkowym 2 pkt proc., a w kolejnych 2,5 pkt proc., w kolejnych latach, zakładając inflację w takiej wysokości jak obecnie, dziesięćlatki dawałyby co roku 5,1 proc. na czysto. Najmniej do zaoferowania mają jak zwykle banki. Na rocznym depozycie zakładanym we wrześniu można zarobić średnio 4,28 proc.

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

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto	Rentowność netto
Zakup mieszkania na wynajem	5,10%	4,58%
Roczna lokata bankowa*	5,28%	4,28%
Obligacje 10-letnie	5,8% **/6,3%***	4,7% **/5,10%***

*Średnia dla 36 banków z 06.09.2012 r.;

**oprocentowanie w pierwszym rocznym okresie odsetkowym;

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

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

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 roczne okresy przestojów, koszty remontów czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Bernard Waszczyk, Open Finance