

Mieszkania: Rentowność najmu przestała spadać

Mimo znaczących zmian w poszczególnych miastach średnia rentowność najmu mieszkań wyniosła w marcu 4,45 proc., czyli tyle samo co miesiąc wcześniej. Trend spadkowy został wyhamowany.

W porównaniu do sytuacji sprzed miesiąca, rentowność netto inwestycji pod wynajem mieszkań spadła w Gdańsku, Gdyni, Poznaniu i w Warszawie, wzrosła natomiast w Krakowie, Łodzi i Wrocławiu, dając ostatecznie średnią identyczną jak miesiąc wcześniej. Nadal utrzymuje się ona na najniższym poziomie odkąd rozpoczęliśmy przeprowadzanie podobnych porównań (czyli od sierpnia 2009 roku). Liczba dostępnych ofert najmu nadal pozostaje wysoka, co ma związek z sezonowością rynku i jest konsekwencją wcześniejszego boomu inwestycyjnego. Ponadto spadek cen transakcyjnych mieszkań w największych miastach uległ w ostatnich miesiącach wyhamowaniu, co dodatkowo obniża atrakcyjność inwestycji w mieszkania pod wynajem.

Rentowność najmu mieszkań w poszczególnych miastach w lutym 2010 roku

Miasto	Cena (w PLN za m ²)	Stawka najmu (w PLN za m ²)	Rentowność brutto (w proc.)	Rentowność netto (w proc.)
Gdańsk	5838	33,25	5,31	4,65
Gdynia	5465	28,50	4,60	4,13
Kraków	6349	33,25	4,55	4,09
Łódź	4096	24,70	5,16	4,62
Poznań	5869	35,15	5,29	4,77
Warszawa	7732	42,75	4,87	4,38
Wrocław	6186	35,15	4,99	4,49
Średnia	-	-	4,97	4,45

Źródło: ceny transakcyjne Open Finance za luty; oferty najmu z serwisu Oferty.net, zaktualizowane w czasie ostatnich 30 dni (od 9 marca wstecz) i 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 w wysokości 8,5 proc.

Rentowność netto z zakupu mieszkań pod wynajem wciąż utrzymuje się powyżej średniego oprocentowania lokat bankowych, głównie jednak ze względu na niższą stawkę podatkową dotyczącą dochodów z najmu okazjonalnego (8,5 proc. wobec 19 proc. stawki ryczałtowej od zysków kapitałowych). Należy jednak uznać, że premia w wysokości 24 pkt bazowych jest zbyt niska by uznać

ją za zachęcającą, skoro wynik inwestycji z lokaty bankowej można z góry przewidzieć (a także łatwo podwyższyć, wybierając spośród lokat oprocentowanych powyżej średniej), natomiast dochody z najmu stanowią pewną niewiadomą. W szczególności należy przy tym pamiętać, że powyższe obliczenia mają wyłącznie charakter poglądowy i opierają się na średnich. W rzeczywistości na rentowność najmu mieszkania wpływ mają takie czynniki jak cena zakupu (wraz z dodatkowymi opłatami), wynegocjowana wysokość czynszu, okresy przestoju, koszty remontów, wysokość opłat dla administracji czy wreszcie zmiana wartości samego mieszkania.

Nadal w klasie inwestycji bezpiecznych przewagę zachowują 10-letnie obligacje skarbowe, które dzięki nieznacznie wyższej niż przed miesiącem marży (o 10 pkt bazowych) po pierwszym roku ich życia prezentują się nawet korzystniej niż w lutym. Warto jednak podkreślić, że oprocentowanie obligacji skarbowych jest obecnie wysokie ze względu na utrzymującą się wysoką inflację w styczniu. Tymczasem według prognoz Ministerstwa Finansów, inflacja w lutym ma obniżyć się do 3,0 proc., co przy zachowaniu proporcji przy obniżaniu oprocentowania obligacji, zmniejszyłoby różnicę między nimi i rentownością najmu do 20 pkt bazowych z obecnych 93 pkt (prawie 1 pkt proc.). Oczekiwany dalszy spadek inflacji w kolejnych miesiącach pierwszego półrocza może sprawić, że w perspektywie kilku miesięcy to inwestycja w mieszkania pod wynajem wypadnie najkorzystniej w naszym zestawieniu.

Porównanie rentowności najmu mieszkania, lokaty bankowej i obligacji 10-letnich

Rodzaj inwestycji	Rentowność brutto (w proc.)	Rentowność netto (w proc.)
Zakup mieszkania na wynajem	4,97	4,45
Roczna lokata bankowa	5,20	4,21
Obligacje 10-letnie*	6,35	5,06

*oprocentowanie po pierwszym roku życia obligacji, przy założeniu utrzymania inflacji. W pierwszym roku oprocentowanie jest promocyjnie wyższe. Źródło: obliczenia Open Finance.

Emil Szveda, Open Finance