

Ile przedsiębiorca może zarobić na wynajmie?

Ze względu na bardzo niskie oprocentowanie lokat bankowych inwestycje w wynajem mieszkań stają się coraz bardziej popularne. Perspektywa kolejnej redukcji stóp procentowych NBP dodatkowo zwiększa zainteresowanie najmem. W obecnych warunkach alternatywy dla bankowych depozytów szukają również firmy. Zatem warto sprawdzić, które z krajowych miast zapewnia przedsiębiorcom największą rentowność wynajmu.

W metropoliach zyski z najmu są znacznie wyższe

Przedsiębiorcy, którzy rozważają prowadzenie najmu na terenie jednego z dużych miast powinni przeanalizować poniższą tabelę. Została w niej porównana szacunkowa opłacalność wynajmu mieszkania deweloperskiego (M1 oraz M2). Zaprezentowane kalkulacje prócz opłat notarialnych i kosztów wykończenia nowego lokalu uwzględniają wydatki związane z naprawami i czynszem dla wspólnoty mieszkaniowej. Dla celów obliczeniowych przyjęto, że wynajmujący płaci podatek dochodowy na zasadach ogólnych i amortyzuje kupione mieszkanie (stawka amortyzacyjna: 1,5%/rok). Uwzględniony sposób rozliczeń z fiskusem jest dostępny także dla osoby prowadzącej działalność gospodarczą (w przeciwieństwie do ryczałtu ze stawką 8,5%). W kontekście podatków warto przypomnieć, że firmy prowadzące wynajem lokali mieszkalnych

nie mogą rozliczać VAT-u ze względu na zwolnienie przedmiotowe (patrz art. 43 ust. 1 pkt 36 ustawy o VAT).

Po sprawdzeniu wyników zamieszczonych w poniższym zestawieniu okazuje się, że najlepszym wyborem dla inwestora są krajowe metropolie. Wśród nich przoduje Warszawa. W trakcie pierwszych pięciu lat przykładowy zysk z wynajmu stołecznej kawalerki przekracza 35 000 zł. Wynik obliczony dla mieszkania dwupokojowego jest wyższy o jedną trzecią. Pod względem zysków z inwestycji wyróżniają się również takie ośrodki miejskie jak:

- Gdańsk
- Gdynia
- Katowice
- Kraków
- Lublin
- Poznań
- Szczecin
- Wrocław

Trzeba zwrócić uwagę, że Łódź to jedyne większe miasto, które nie gwarantuje ponadprzeciętnych zysków z wynajmu. W przypadku tej lokalizacji dodatkowym problemem są niekorzystne procesy demograficzne. Z prognoz GUS-u wynika, że stolica województwa łódzkiego do 2020 r. może stracić nawet 4% - 5% mieszkańców. Depopulacja Łodzi z pewnością negatywnie wpłynie na poziom czynszów.

Porównanie zysków z wynajmu nowego mieszkania (M1, M2) w największych miastach kraju

Lokalizacja	Średni miesięczny czynsz za M1 o powierzchni 30 mkw. (dobry standard lokalu)*	Średni miesięczny czynsz za M2 o powierzchni 45 mkw. (dobry standard lokalu)*	Średnia cena nowego M1 o powierzchni 30 mkw.**	Średnia cena nowego M2 o powierzchni 45 mkw.**	Suma kosztów wynajmu M1 w okresie 5 lat***	Suma kosztów wynajmu M2 w okresie 5 lat***	Zysk z wynajmu M1 w okresie 5 lat	Zysk z wynajmu M2 w okresie 5 lat
Białystok	870 zł	1 120 zł	151 086 zł	212 629 zł	41 400 zł	52 650 zł	3 333 zł	-1 314 zł
Bydgoszcz	900 zł	1 200 zł	154 658 zł	214 560 zł			4 734 zł	2 320 zł
Gdańsk	1 330 zł	1 700 zł	186 450 zł	258 910 zł			24 556 zł	25 469 zł
Gdynia	1 130 zł	1 630 zł	164 348 zł	228 510 zł			15 238 zł	21 902 zł
Gorzów Wielkopolski	680 zł	970 zł	95 874 zł	159 329 zł			-5 982 zł	-8 798 zł
Katowice	1 150 zł	1 580 zł	132 175 zł	223 202 zł			15 705 zł	19 575 zł
Kielce	930 zł	1 160 zł	138 176 zł	210 655 zł			5 864 zł	463 zł
Kraków	1 350 zł	1 770 zł	206 444 zł	286 328 zł			25 728 zł	28 996 zł
Lublin	1 190 zł	1 620 zł	149 037 zł	207 848 zł			17 737 zł	21 172 zł
Łódź	1 070 zł	1 450 zł	185 864 zł	222 631 zł			12 822 zł	13 704 zł
Olsztyn	970 zł	1 090 zł	129 394 zł	192 976 zł			7 550 zł	-2 932 zł
Poznań	1 120 zł	1 540 zł	195 906 zł	273 080 zł			15 213 zł	18 444 zł
Rzeszów	980 zł	1 350 zł	146 402 zł	219 561 zł			8 230 zł	9 153 zł
Szczecin	1 170 zł	1 560 zł	149 037 zł	217 236 zł			16 835 zł	18 592 zł
Warszawa	1 550 zł	2 150 zł	227 727 zł	333 794 zł			35 035 zł	46 775 zł
Wrocław	1 360 zł	1 800 zł	191 514 zł	258 603 zł			25 977 zł	29 975 zł
Zielona Góra	980 zł	1 100 zł	102 900 zł	151 258 zł			7 643 zł	-3 044 zł

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych RynekPierwotny.pl oraz Trovit.pl

*- Założenia: podana stawka z wliczonym czynszem dla wspólnoty mieszkaniowej nie uwzględnia kosztu mediów, które w całości pokrywa najemca, wynajmujący opłaca podatek dochodowy na zasadach ogólnych (stawka 18%), mieszkanie jest wynajmowane przez 11 miesięcy w roku, czynsze płacone przez najemcę podlegają waloryzacji o inflację.

** - Założenia: średnie ceny ofertowe za ukończony lokal w stanie deweloperskim zostały obniżone o rabat negocjacyjny (3%), doliczono koszty notarialne wynoszące 0,6% wartości mieszkania (M1) lub 0,5% wartości mieszkania (M2).

***- Założenia: na koszty wynajmu składa się czynsz dla wspólnoty mieszkaniowej (miesięczna stawka: 8 zł/mkw.), który jest waloryzowany o inflację, koszt wykończenia (stawka: 800 zł/mkw. dla M1 i 750 zł/mkw. dla M2) oraz koszt napraw i remontów (100 zł/mkw.). Koszty wykończenia oraz koszty notarialne powiększają wartość początkową mieszkania, które jest amortyzowane (stawka roczna: 1,5%). Wydatki na czynsz dla wspólnoty mieszkaniowej oraz remonty i naprawy zostają wliczone bezpośrednio do kosztów uzyskania przychodu.

Wynajem kawalerki zapewnia nawet 2,90% „czystego” zysku

Wyniki zaprezentowane w powyższej tabeli pozwalają na obliczenie rentowności analizowanych inwestycji w wynajem. Po wyznaczeniu średniorocznej stopy zwrotu okazuje się, że największy procentowy zysk osiągnie właściciel warszawskiej kawalerki. Przykładowa rentowność inwestycji w wynajem stołecznego M1 to 2,90%.

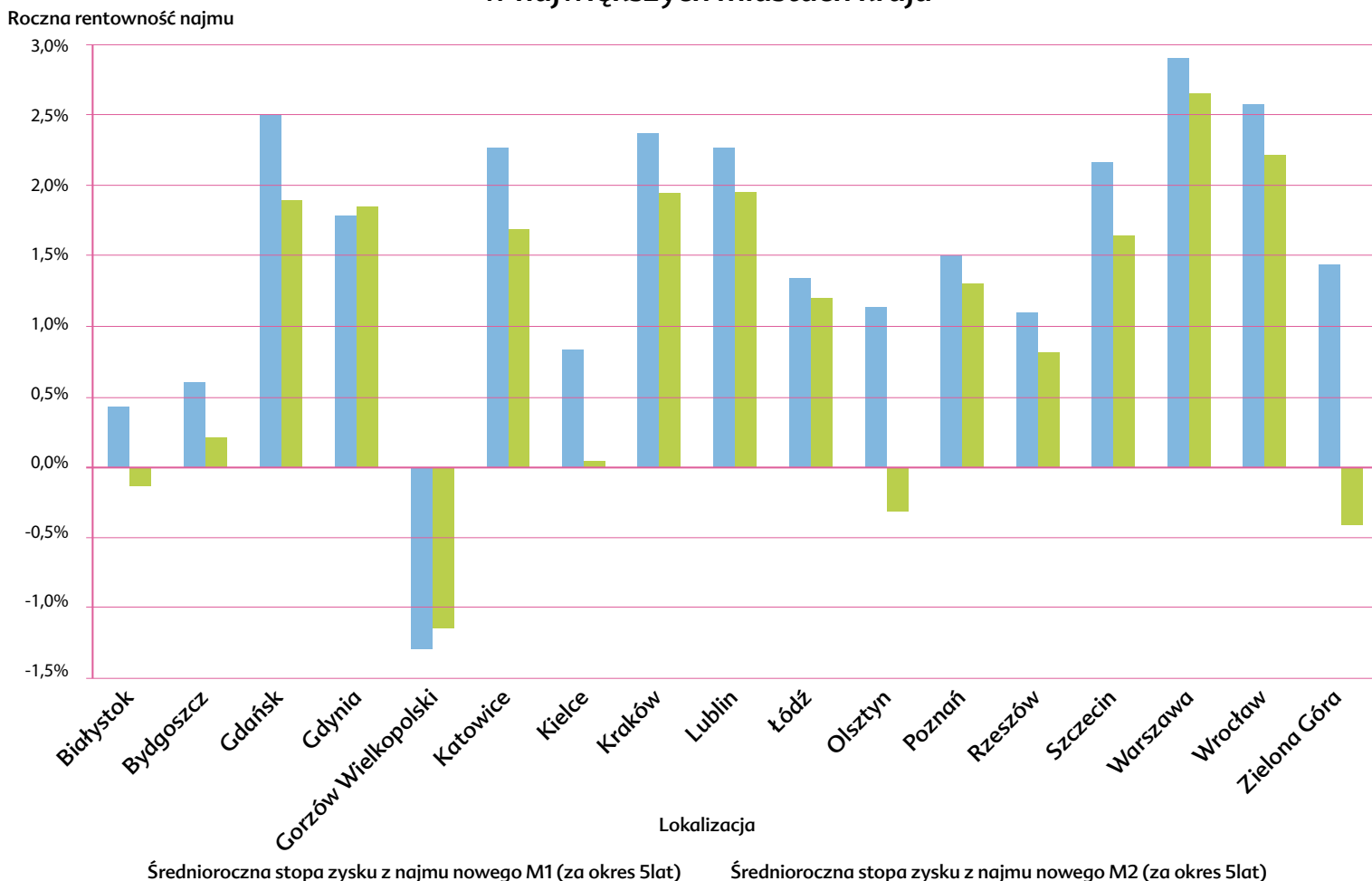
Dla mieszkania dwupokojowego szacunkowy zysk jest niewiele niższy (2,66%). Warto pamiętać, że podane

wartości w przeciwieństwie do oprocentowania lokat bankowych uwzględniają inflację oraz opodatkowanie zysków.

Prócz Warszawy dobrą lokalizacją dla inwestycji w najem może być jedno z następujących miast:

- Gdańsk
- Katowice
- Kraków
- Lublin
- Szczecin
- Wrocław

Porównanie rentowności wynajmu nowego mieszkania (M1,M2) w największych miastach kraju



Jak za granicą wspiera się najem?

Jeszcze w tym roku Fundusz Mieszkań na Wynajem (FMnW) ma udostępnić najemcom pierwsze lokale. Zgodnie z planami rządu ta instytucja zakupi od deweloperów aż 20 000 nowych mieszkań. Lokale z zasobów FMnW zostaną wynajęte po cenie niższej od rynkowej. Taka forma interwencji na rynku mieszkaniowym budzi liczne wątpliwości. Kilka innych państw podjęło bardziej przemyślane próby wspierania najmu. Rządowe programy, które zostały wprowadzone w tych krajach zamiast popytu stymulują podaż mieszkań na wynajem

Francuski rząd proponuje wynajmującym ulgi podatkowe

Ciekawe pomysły na wspieranie najmu ma kilka krajów. Wśród nich zdecydowanie wyróżnia się Francja. Nad Sekwaną obecnie funkcjonują dwa programy związane z wynajmem mieszkań (Loi Pinel oraz Loi Duflot). We Francji konsekwentna polityka wspierania najmu jest prowadzona już od dłuższego czasu. Tamtejsze władze traktują wynajem jako równoprawny sposób zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Warto też pamiętać, że francuskie rodziny nie mają oporów przed długoterminowym najmem.

Zgodnie z danymi Eurostatu pod koniec 2012 r. w wynajmowanym lokum mieszkało ponad 36%

Francuzów. Najem jest szczególnie popularny w miastach, które odznaczają się bardzo wysokimi cenami 1 mkw. mieszkań (np. Paryżu i Bordeaux). We wrześniu b.r. francuski rząd uruchomił najnowszy program wspierania najmu (Loi Pinel). Za jego wdrożenie odpowiada Sylvia Pinel, minister równości terytorialnej i mieszkalnictwa w rządzie Manuela Vallsa. Jej poprzedniczka, Cécile Duflot opracowała program Loi Duflot, który działa od stycznia 2014 r.

Obydwa wymienione programy (Loi Duflot oraz Loi Pinel) zapewniają ulgi podatkowe dla osób prowadzących długoterminowy najem. Inwestor uczestniczący w Loi Duflot może pomniejszyć swój podatek dochodowy o 18% kosztów zakupu mieszkania. Roczny limit odliczenia w dziewięcioletnim okresie wynajmu to 2% ceny lokalu (do 6000 euro). Program Loi Pinel zapewnia wynajmującym większe korzyści finansowe. Jego uczestnicy zapłacą podatek niższy o 12%, 18% lub 21% ceny kupionego mieszkania. Wysokość odliczenia zależy od długości zadeklarowanego okresu wynajmu (6 lat, 9 lat albo 12 lat). Maksymalna suma oszczędności podatkowych dla uczestnika Loi Pinel to 63 000 euro.

Preferencje podatkowe w ramach programów Loi Duflot oraz Loi Pinel są zarezerwowane dla osób, które prowadzą wynajem na terenie większych miast (powyżej 50 000 mieszkańców). Dodatkowy warunek jest związany z maksymalnymi stawkami czynszu.

W zależności od lokalizacji miesięczne limity wynoszą od 8,69 euro/mkw. do 16,72 euro/mkw. Uczestnicy programu Loi Duflot muszą też przestrzegać ograniczeń dotyczących ceny kupowanego mieszkania i dochodów najemcy.

Francuskie programy wspierania najmu jako przejaw interwencjonizmu państwowego budzą zrozumiałe kontrowersje. Trzeba jednak przyznać, że sposób działania Loi Duflot i Loi Pinel jest przejrzysty oraz przemyślany. Rząd Manuela Vallsa wybrał zachęty podatkowe, które w mniejszym stopniu destabilizują rynek mieszkaniowy niż bezpośrednie inwestycje publiczne.

Na Antypodach też opracowano ciekawe rozwiązanie

Jeden z wielu innych przykładów wspierania wynajmujących można znaleźć na drugiej stronie globu. Mowa o australijskim programie NRAS (ang. National Rental Affordability Scheme). Został on wdrożony, aby złagodzić mieszkaniowe problemy klasy niższej i średniej. W ramach opisywanej inicjatywy Australijczycy osiągający niskie lub umiarkowane dochody mogą wynająć lokum za preferencyjny czynsz. Jego stawka jest przynajmniej o 20% niższa od rynkowej średniej. Wynajmujący, którzy obniżyli czynsz do odpowiedniego poziomu otrzymują od rządu bezpośrednią premię. Alternatywny wariant polega na przyznaniu inwestorowi ulgi podatkowej. Właściciele wynajmowanych domów i lokali dodatkowo mogą być premiovani przez władze poszczególnych stanów.

Program NRAS ma wspierać długoterminowy wynajem. Dlatego finansowe premie są przyznawane inwestorowi przez 10 kolejnych lat. Podobnie jak w przypadku francuskich inicjatyw (Loi Pinel, Loi Duflot)

na pomoc mogą liczyć osoby wynajmujące nowe lokum. W niektórych przypadkach program NRAS obejmuje też mieszkania po kompleksowym remoncie.

Podobne programy trudno będzie wprowadzić w Polsce...

Program, który jest podobny do wymienionych inicjatyw (Loi Pinel, Loi Duflot, NRAS) można uruchomić również w Polsce. Na razie taki scenariusz wydaje się jednak mało prawdopodobny. Działania związane z masowym zakupem lokali na wynajem są już zaawansowane. Ich zmiana na rok przed wyborami parlamentarnymi oznaczałaby spore ryzyko polityczne dla rządu. Trzeba również wziąć pod uwagę kontrowersje, jakie może wywołać program zwiększający podaż lokali na wynajem. W polskich warunkach taka inicjatywa raczej nie zostałaby dobrze przyjęta. Wiele osób mogłoby zarzucić rządowi, że bezpośrednio wspiera tylko przedsiębiorców, a nie najuboższych obywateli. Z punktu widzenia polityków działania, które obecnie prowadzi FMnW są korzystne wizerunkowo i mniej ryzykowne.

Andrzej Prajsnar

Ekspert ds. nieruchomości
RynekPierwotny.pl

