

# GDZIE NAJBARDZIEJ OPŁACA SIĘ wynajem lokalu?

Niskie oprocentowanie depozytów zachęca do kupowania mieszkań na wynajem. Świadczy o tym wzrost udziału transakcji realizowanych bez kredytu. Przed dokonaniem zakupu mieszkania w celach inwestycyjnych warto najpierw przyjrzeć się warunkom panującym w poszczególnych miastach. Stosunek między średnim poziomem czynszu a kosztem nabycia mieszkania jest ważnym, ale nie jedynym kryterium.



## NAJLEPSZĄ RELACJĄ CZYNSZU I CENY METRAŻU CECHUJE SIĘ BYDGOSZCZ

W Polsce tylko NBP regularnie bada średni poziom czynszów w miastach wojewódzkich. Najnowsze i szczegółowe dane Narodowego Banku

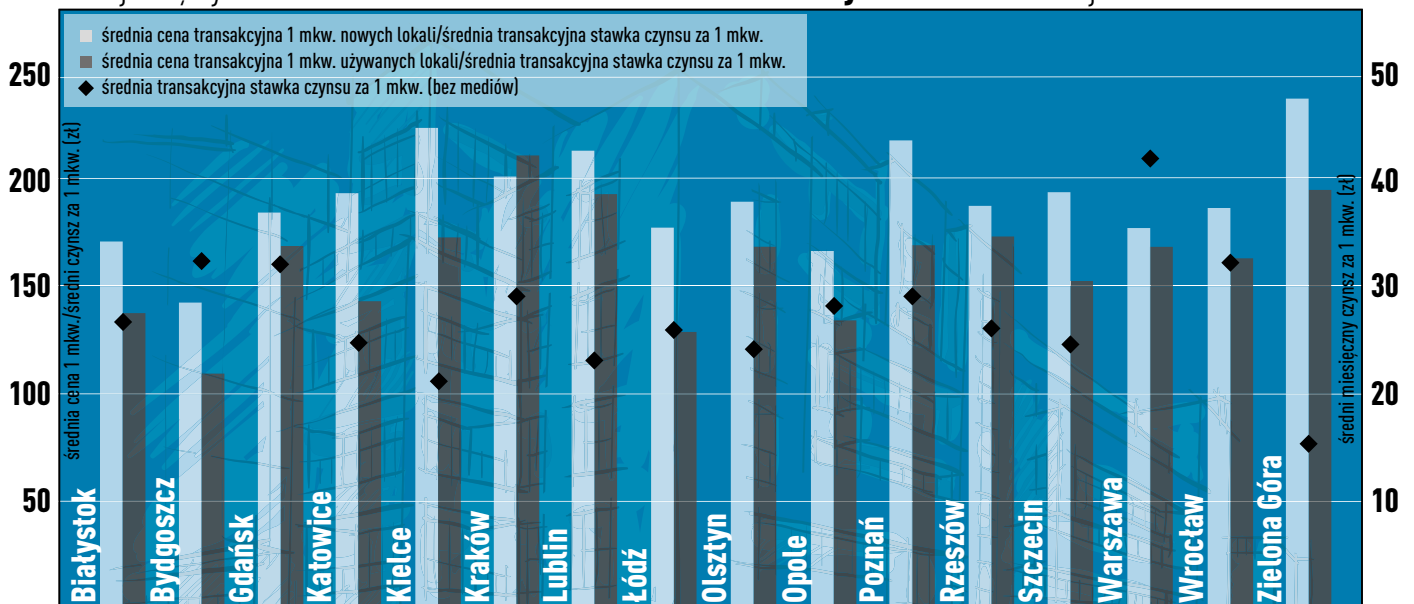
Polskiego, które znajdziemy w rocznym raporcie tej instytucji, pochodzą z końca I kw. 2015 r. Wspomniane statystyki można uznać za przydatne, gdyż informacje z rynku najmu sugerują, że nie doszło do dużych wahań poziomu czynszów.

Stabilnością cechują się też transakcyjne ceny nowych i używanych lokali.

Informacje Narodowego Banku Polskiego wskazują, że w miastach wojewódzkich przeciętny transakcyjny czynsz za 1 mkw. lokalu

Andrzej Prajsnar

Relacja między średnimi cenami 1 mkw. mieszkań i stawkami czynszu w miastach wojewódzkich



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NBP (z I kw. 2015 r.)

(bez wliczenia mediów) waha się od 15,30 zł/m-c (Zielona Góra) do 41,90 zł/m-c (Warszawa). Średnia stawka dla 16 analizowanych miast to 27,28 zł/m-c.

Jeśli porównamy ze sobą średnie transakcyjne ceny metrażu i przeciętne stawki za wynajem 1 mkw. lokali, to okaże się, że sytuacja w miastach wojewódzkich jest zróżnicowana (patrz wykres). Najlepszą relacją pomiędzy kosztem zakupu mieszkania i przeciętnym czynszem cechuje się Bydgoszcz. W stolicy województwa kujawsko-pomorskiego 1 mkw. statystycznego lokalu można kupić za:

- ▶ 143 jednostkowe czynsze (143 × 32,30 zł) – wynik dla nowych mieszkań
- ▶ 109 jednostkowych czynszów (109 × 32,30 zł) – wynik dla używanych mieszkań.

Możliwość szybszego pokrycia kosztów zakupu „M” przy pomocy czynszu sygnalizuje, że inwestycja w wynajem obecnie jest bardziej opłacalna. Wśród analizowanych lokalizacji dobrą relacją pomiędzy czynszem a ceną metrażu odznaczają się też miasta: Opole, Łódź, Białystok i Katowice. W grupie krajowych metropolii przoduje natomiast Warszawa i Wrocław (patrz wykres). Najgorszym stosunkiem między poziomem czynszu a cenami mieszkań cechuje się Lublin, Zielona Góra oraz Kraków.

### NAJLEPSZE PERSPEKTYWY DEMOGRAFICZNE MA WARSZAWA I RZESZÓW

Osoba planująca długoterminową inwestycję w wynajem mieszkania nie powinna brać pod uwagę tylko aktualnej relacji pomiędzy czynszem a kosztami zakupu metrażu. Ważne są także perspektywy rozwoju danego miasta. Dobrym przykładem może być Bydgoszcz. Prognozy GUS-u wskazują, że do 2040 roku to miasto utraci nawet -18% ludności. Jeszcze



fol. Dmytro Grankin

większy ubytek liczby mieszkańców jest prognozowany w Łodzi (-22% do 2040 r.), Katowicach (-22%) i Kielcach (-21%). Problemy demograficzne czekają również Stolicę Wielkopolski (-18%). W przypadku Poznania można jednak oczekiwać, że wielu mieszkańców tego miasta przeprowadzi się do okolicznych gmin. Migracja poznaniaków jest już widoczna od dłuższego czasu. Wspomniany proces sprawił, że populacja powiatu poznańskiego przez 20 lat (od 1995 r. do 2014 r.) wzrosła o 49% (zobacz dane GUS). Inna sytuacja panuje w Łodzi, Katowicach i Kielcach. Te miasta tracą młodych pracowników na rzecz pobliskich metropolii (Warszawy oraz Krakowa).

Wyniki najnowszej prognozy GUS-u wskazują, że tylko dwa miasta do 2040 r. będą miały spore szanse na zachowanie obecnej liczby mieszkańców. Mowa o Rzeszowie oraz Warszawie (patrz tabela). W obecnej sytuacji wydaje się, że to właśnie stolica jest najlepszym wyborem dla osób zainteresowanych inwestycyjnym wynajmem lokalu mieszkalnego. W mieście stołecznym dopływ nowych

pracowników i studentów powinien najlepiej kompensować niekorzystne zmiany demograficzne. ♦

Miasta wojewódzkie: prognozowany wzrost lub spadek liczby ludności do 2040 r.

Nazwa miasta	Prognozowana zmiana liczby ludności od 2015 r. do 2040 r.
Białystok	-6,85%
Bydgoszcz	-18,34%
Gdańsk	-6,30%
Katowice	-22,08%
Kielce	-20,93%
Kraków	-4,13%
Lublin	-14,76%
<b>Łódź</b>	<b>-22,37%</b>
Olsztyn	-9,15%
Opole	-16,65%
Poznań	-18,12%
<b>Rzeszów</b>	<b>+2,39%</b>
Szczecin	-11,09%
Warszawa	+1,14%
Wrocław	-6,17%
Zielona Góra	-6,75%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

# DUŻE LOKATY NADAL zyskowne i bezpieczne?

Kolejne obniżki stóp procentowych NBP oraz obciążenia sektora bankowego (m.in. podatek od aktywów, wyższe wpłaty do BFG) negatywnie wpłynęły na oprocentowanie lokat. Mimo tego depozyty terminowe nadal są podstawowym wyborem dla osoby, która ma awersję do ryzyka i nie chce lokować kapitału np. w nieruchomościach.



Andrzej Prajsnar

**B**anki często reklamują promocyjne lokaty z niewielkim wkładem (np. 10 tys. zł). Warto sprawdzić, jakie oprocentowanie uzyskają osoby posiadające znacznie większe oszczędności.

## NAJLEPSZE LOKATY NA 100 TYS. ZŁ MAJĄ OPROCENTOWANIE 3,20%–3,25%

Osoby zainteresowane lokatami zwykle poszukują najprostszego rozwiązania, czyli produktu

z niezmienną stawką oprocentowania. Po przeanalizowaniu oferty takich rocznych i kwartalnych depozytów o wartości 100 tys. zł okazuje się, że oprocentowanie najlepszych propozycji wynosi:

PREZENTACJA NAJZYSKOWNIEJSZYCH LOKAT O WARTOŚCI 100 000 ZŁ*			
Nazwa banku Nazwa lokaty	Oprocentowanie w skali roku	Wysokość odsetek po zakończeniu oszczędzania	Dodatkowe informacje
<b>Okres oszczędzania – 3 miesiące</b>			
<b>Idea Bank</b> <i>Lokata Happy Plus</i>	3,25%	658,13 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Oferta dla nowych klientów Idea Banku</li> <li>Wartość lokaty do 100 000 zł</li> <li>Niewymagane konto w Idea Banku</li> </ul>
<b>BGŻ Optima</b> <i>Lokata Bezkarne</i>	3,20%	648,00 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wartość lokaty do 100 000 zł</li> <li>Oferta dla osób otwierających konto oszczędnościowe w BGŻ Optima i nieposiadających takiego rachunku przez ostatnie 12 miesięcy</li> <li>Możliwa wypłata środków bez utraty odsetek</li> </ul>
<b>Okres oszczędzania – 12 miesięcy</b>			
<b>Santander Consumer Bank</b> <i>Lokata Direct+ Online</i>	2,60%	2 106,00 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wartość lokaty bez limitu</li> <li>Niewymagane konto w Santander</li> <li>Oferta jest przewidziana dla nowych środków (ponad saldo z 30.09.2015 r.)</li> </ul>
<b>BOŚ</b> <i>EKOlokata z Bonusem</i>	2,50%	2 025,00 zł	<ul style="list-style-type: none"> <li>Wartość lokaty bez limitu</li> <li>Niewymagane konto w BOŚ</li> <li>Oprocentowanie podwyższone do 3,00% jeśli klient utrzyma na swoim koncie saldo wynoszące min. 10% lokaty i zapłaci kartą za zakupy wynoszące min. 300 zł/m-c</li> </ul>

\* Uwzględniono lokaty z oprocentowaniem niezmiennym w całym okresie oszczędzania  
Źródło: opracowanie własne na podstawie informacji z banków (dane aktualne na 11.02.2016 r.)



- ▶ 3,20–3,25% dla trzymiesięcznego okresu oszczędzania
- ▶ 2,50–2,60% dla rocznego okresu oszczędzania.

Posiadacze najlepszych kwartalnych lokat z wkładem 100 tys. zł, zarobią około 650 zł (wynik uwzględnia podatek Belki). Analogiczna wartość odsetek dla najbardziej zyskownych rocznych depozytów wynosi 2 025 zł i 2 106 zł (zobacz tabela). Osoby wybierające lokaty na rok, mimo niższego oprocentowania ofert, również muszą zwracać uwagę na różne „haczyki”. W przypadku oferty Banku Santander, ograniczeniem jest konieczność wpłacenia nowych środków (patrz tabela). Idea Bank kieruje atrakcyjną propozycję (Lokata Happy Plus) do nowych klientów, a BGŻ Optima wymaga otwarcia konta oszczędnościowego do Lokaty Bezkarnej.

### W JEDNYM BANKU NIE WARTO PRZECHOWYWAĆ WIĘCEJ NIŻ 400 TYS. ZŁ...

Główną motywacją do wyboru lokat jest ich bezpieczeństwo i gwarancja BFG. Osoby posiadające duże oszczędności muszą jednak pamiętać o ograniczeniach związanych z systemem gwarantowania depozytów. Od końca grudnia 2010 r. limit środków

gwarantowanych przez BFG wynosi 100 tys. euro. Tę kwotę przelicza się po średnim kursie NBP z dnia, w którym KNF decyduje o zawieszeniu działalności banku/SKOK-u i złożeniu wniosku o jego upadłość. Ustawa o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, nazywa tę datę dniem spełnienia warunku gwarancji. Klienci SK Banku, który upadł w listopadzie 2015 r., mogą odzyskać kwotę wynoszącą do 423 950 zł. Ich roszczenie wobec Bankowego Funduszu Gwarancyjnego wygaśnie po pięciu latach od dnia spełnienia warunku gwarancji.

System gwarancyjny obejmuje prawie wszystkie depozyty w bankach i SKOK-ach, należące do prywatnych oraz firmowych klientów. Na zwrot gwarantowanej części wkładu (do 100 tys. euro) nie mogą liczyć między innymi:

- ▶ członkowie zarządu i rady nadzorczej banku oraz dyrektorzy w centrali banku
- ▶ osoby posiadające przynajmniej pięcioprocentowy pakiet akcji banku
- ▶ członkowie zarządu i rady nadzorczej SKOK-u.

Polski system gwarancyjny nie chroni również depozytów należących do Skarbu Państwa, banków,

SKOK-ów, OFE, funduszy inwestycyjnych i zakładów ubezpieczeń.

Zgodnie z przepisami limit gwarantowanych oszczędności (100 tys. euro) dotyczy wszystkich kont i lokat, które deponent posiadał w niewypłacalnym banku lub SKOK-u. Warto zdawać sobie sprawę, że jeden klient może otrzymać zwrot gwarantowanych depozytów z kilku banków. Dlatego osoby posiadające lokaty o dużej wartości, powinny tak podzielić swój kapitał, aby kwota przechowywana w każdym banku, nie była wyższa od limitu gwarantowanych środków. Ze względów bezpieczeństwa trzeba wziąć pod uwagę możliwy spadek kursu EUR/PLN.

Warto wiedzieć, że ustawa o BFG już niebawem zostanie zmieniona. Przyczyną jest konieczność wprowadzenia unijnej dyrektywy BRR. Wspomniana dyrektywa przewiduje m.in. możliwość użycia niegwarantowanej części depozytów (np. lokat powyżej 100 tys. euro) do restrukturyzacji banku bez pomocy podatników. Taka forma konfiskaty oszczędności ma być stosowana jako ostateczność. Tym niemniej osoby i firmy posiadające duże depozyty powinny wiedzieć o planowanych zmianach w polskim prawie. ♦