**Pomimo wzrostów cen, na mieszkaniach nadal można zarobić**

**Najnowsze wyliczenia prezentuje sieć biur nieruchomości Metrohouse.**

**Wzrosty cen mieszkań spowodowały zmniejszenie zainteresowania zakupami inwestycyjnymi pod wynajem. Jednak nadal na wynajmie mieszkań można dobrze zarobić. Najnowsze wyliczenia prezentuje sieć biur nieruchomości Metrohouse.**

Zakup mieszkań pod wynajem od wielu lat jest biznesem, który przyciąga coraz więcej osób, poszukujących alternatywnych form lokowania swoich nadwyżek finansowych. O tym, że Polacy przeznaczali na zakup mieszkań swoje oszczędności może świadczyć fakt, że w ostatnich latach odsetek zakupów gotówkowych był wyższy niż tych, gdzie klienci wspierali się kredytem hipotecznym. Nieruchomości są uważane za bezpieczny sposób lokowania pieniędzy, choć w przeciwieństwie choćby do lokat w banku, wymaga znacznie większego zaangażowania ze strony inwestorów. Nie odstrasza to jednak kolejne osoby do wejścia w rolę właścicieli mieszkań na wynajem.

**Wyższa podaż bez istotnego wpływu na czynsze**

Pojawienie się na rynku coraz większej liczby ofert mieszkań na wynajem nie spowodowało spodziewanej stagnacji w kształtowaniu wysokości czynszów ofertowych. Jednakże, jak zauważają eksperci z Metrohouse poprawa standardu mieszkań sprawiła, że z roku na rok średnie czynsze ulegają nieznacznemu zwiększeniu. Natomiast z pewnością można mówić o coraz większym rozwarstwieniu w wysokości czynszów. Na przykład mieszkanie o tej samej powierzchni, ale w różnej lokalizacji i standardzie może być oferowane w Warszawie w widełkach cen od 1500 do 3000 zł. Wyliczenie średniego modelowego czynszu dla potrzeb rentowności jest pewnym kompromisem, ale pozwala na orientację, w których miastach inwestowanie w mieszkania na wynajem jest najbardziej opłacalne.

Do naszych wyliczeń przyjęliśmy mieszkanie z rynku wtórnego o powierzchni 40 m kw. zakupione na rynku wtórnym w cenach transakcyjnych opartych na danych z raportu Metrohouse i Gold Finance z I kw. 2019 r. Przy obliczaniu efektywnej rentowności przyjęto opłaty na rzecz wspólnoty mieszkaniowej oraz podatek ryczałtowy od wynajmu. Nie zostały jednak uwzględnione koszty dostosowania lokalu do potrzeb wynajmu – należy pamiętać, że część z lokali po zakupie jest przystosowywana do wynajmu (różny zakres remontu), co także ma istotne przełożenie na końcową opłacalność przedsięwzięcia.

Wśród analizowanych miast, najbardziej lukratywny jest Gdańsk, gdzie rentowność z zakupu mieszkania na wynajem wynosi 5,8 proc. Wysoka rentowność dotyczy też mieszkań nabywanych w Łodzi (5,6 proc.) oraz we Wrocławiu (5,4 proc.). W porównaniu do innych lokalizacji najniższa rentowność z wynajmu uzyskamy w Poznaniu (4,7 proc.) i w Krakowie (4,6 proc.). W Warszawie rocznie możemy zarobić 5,3%. Niniejsze wyliczenia należy jednak traktować bardzo poglądowo, ponieważ, jak wspomnieliśmy powyżej, istnieją duże różnice w standardzie i lokalizacji nabywanych mieszkań, co ma przełożenie na ceny ofertowe.

**Kupić czy wynajmować?**

Jak zwykle potencjalni najemcy mieszkań mają dylemat, czy bardziej opłaca się kupić, czy wynajmować mieszkanie. Jak pokazują dane przygotowane przez ekspertów kredytowych Gold Finance, odpowiedź na tak postawione pytanie nie jest jednoznaczna. Przyjmujemy, że interesuje nas kredyt na 25 lat, który zaciągamy wpłacając wkład własny w wysokości 10 proc. ceny mieszkania. Przykładowo w Łodzi, miesięczna rata takiego kredytu dla modelowego mieszkania 40 m kw. wyniosłaby 950 zł, podczas, gdy średni czynsz dla właściciela mieszkania wynosi 1450 zł (choć przecież znajdziemy też tańsze mieszkania). Pamiętajmy jednak, że czynsz dla właściciela uwzględnia opłaty dla wspólnoty mieszkaniowej/spółdzielni (średnio 300-400 zł), które w tym przypadku musimy ponosić samodzielnie. Mimo wszystko zakup mieszkania może okazać się nieznacznie bardziej korzystny niż wynajem (przynajmniej w sytuacji, gdy uśredniamy dane). Natomiast nieco inną sytuację zastajemy w Krakowie, gdzie miesięczny koszt obsługi kredytu to 1500 zł, co oznacza, że dodając do raty czynsz za mieszkanie, kwota ta może przewyższyć opłaty jakie ponosimy wynajmując mieszkanie.