



## Czy warto inwestować w mieszkania na wynajem

**Coraz więcej osób kupuje mieszkania, wynajmuje je i czerpie z tego zysk. Tym większy im taniej kupili i drożej wynajęli. To jedna z bezpieczniejszych form lokowania kapitału, ale wymaga znacznie więcej wysiłku niż założenie bankowej lokaty i przy obecnych stawkach czynszowych wcale nie przynosi zbyt wysokich korzyści finansowych. Dlatego zanim zdecydujesz się zostać kamienicznikiem, zastanów się czy temu sprostasz oraz dokładnie policz, czy rzeczywiście doczekasz się zysków.**

Policzyliśmy – przyjmując średnią wysokość czynszu oraz średnie bankowe oprocentowanie - czy przy obecnych stawkach inwestycja w mieszkanie na wynajem może przynieść większy zysk, niż bankowa lokata. Korzystając z naszego wzoru, sam możesz policzyć jak wysoki powinien być czynsz za twoje mieszkanie, aby wynajem przyniósł zysk.

Cena mieszkania - 300.000,00 zł  
Roczna  
bankowa lokata w wysokości 300.000,00 zł  
odsetki 6% ..... 18.000,00 zł  
podatek Belki 19% ..... - 3.420,00 zł  
.....  
roczny zysk 14.580,00 zł

Roczny  
wynajem mieszkania kupionego za 300.000,00 zł  
czynsz 1.500,00 zł/miesiąc ..... 18.000,00 zł  
podatek ryczałtowy 8,5% ..... - 1.530,00 zł  
.....  
roczny zysk 16.470,00 zł

Cena mieszkania – 250.000,00 zł  
Roczna  
bankowa lokata w wysokości 250.000,00 zł  
odsetki 6% ..... 15.000,00 zł  
podatek Belki 19% ..... - 2.850,00 zł  
.....  
roczny zysk 12.150,00 zł

Roczny  
wynajem mieszkania kupionego za 250.000,00 zł  
czynsz 1.300,00 zł/miesiąc ..... 15.600,00 zł  
podatek ryczałtowy 8,5% ..... - 1.326,00 zł  
.....  
roczny zysk 14.274,00 zł

Z naszych wyliczeń wynika, że wynajem może być korzystniejszy, niż lokata, ale... nie uwzględniliśmy wysokich kosztów jakie się z nim wiążą i mogą „zjeść” cały zysk. Jakież?

- Rzadko się zdarza, aby mieszkanie miało stałych najemców przez wiele lat. Zmieniają się często, a zanim znajdziemy następnego lokal może stać pusty – i przynosić straty – nawet kilka miesięcy.
- Po każdym najemcy mieszkanie trzeba przygotować do następnego wynajmu, co czasem wiąże się z kosztownym remontem.

# Zysk z najmu

Na Dolnym Śląsku największym rynkiem prywatnego najmu jest Wrocław. To tutaj co roku dochodzi do największej ilości zawieranych umów najmu mieszkań. Równocześnie to tutaj nieruchomości są najdroższe i stawki czynszu najwyższe. Jednak w ostatnich latach podaż znacznie wzrosła, więc właściciele – aby znaleźć najemcę – nie mogą żądać zbyt dużo. Od lat największą grupą osób poszukujących mieszkań są studenci, a oni przede wszystkim chcą płacić jak najmniej. Standard wykończenia i wyposażenia lokalu mają dla nich znacznie mniejsze znaczenie. Najemców dysponujących o wiele większymi kwotami na czynsz i mających wysokie wymagania co do jakości mieszkania jest znacznie mniej. Tak więc, jeżeli zamierzasz zainwestować w drogi apartament na wynajem, możesz na tym nawet stracić.

Jeżeli zamierzasz kupić mieszkanie na wynajem za bankowy kredyt, to czynszem możesz spłacić raty kredytu, ale na bieżący zysk raczej nic nie zostanie. Taka transakcja może być doskonałą inwestycją emerytalną. Spłacisz kredyt po 20-30 latach, a przechodząc na emeryturę możesz go nadal wynajmować, ale już z zyskiem lub korzystnie sprzedać. Ceny nieruchomości na pewno będą rosły. ■