

# Zysk z najmu

**Z**naczenie spadły opłaty za wynajem wrocławskich mieszkań od początku 2010 do końca 2014 roku. Tak wynika z danych Narodowego Banku Polskiego. Oczywiście dotyczy to najmu okazjonalnego, czyli prywatnych lokali. W I kwartale 2010 roku średnia stawka czynszu za metr kwadratowy wynajmowanego mieszkania wynosiła 30,13 złotych. Natomiast w I kwartale 2015 roku już tylko 29,10 złotych. W ciągu 5 lat przeciętny koszt wynajęcia wrocławskiego mieszkania zmniejszył się o 3,40 procent. Po uwzględnieniu inflacji, spadek czynszu sięga aż 11,47 procent.

**M**imo to, popularność indywidualnych inwestycji w mieszkania na wynajem stale rośnie. Według raportów NBP, prawie 40 procent kupujących na polskim rynku pierwotnym (w tym spora część we Wrocławiu) zamierza zarabiać na wynajmie nowo nabytych nieruchomości. Nie zniechęca ich fakt, że zaledwie nieco ponad 4 procent ludności mieszka w lokalach wynajętych na zasadach rynkowych. Grubo poniżej średniej europejskiej.

**C**zy w takiej sytuacji warto rezygnować z bankowych lokat i za oszczędności kupować mieszkania na wynajem?

**R**oczny zysk z lokaty to około 1 procent. Przy 200 000 zł, po roku oszczędzania, otrzymamy 2 000 zł. Gdy za 200 000 zł kupimy mieszkanie i go wynajmiemy, rocznie - po odliczeniu podatku i kosztów związanych z wynajmem - zarobimy około 10 000 zł. Aż 5 razy więcej, niż z bankowej lokaty. To ogromna pokusa. Jednak rynek najmu jest o wiele mniej bezpieczny, niż bankowa lokata. Wymaga sporej wiedzy oraz umiejętności, aby wynajmowana nieruchomość rzeczywiście przyniosła zyski i - co ogromnie ważne - nie straciła na wartości. Jak to zrobić? Pytamy współpracujących z nami wrocławskich pośredników w obrocie nieruchomościami.



**Zbigniew Sieradzki**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
rzecoznawca majątkowy  
Biuro Nieruchomości AGAMAS

**P**rzy aktualnym oprocentowaniu lokat bankowych oraz stanu przedzawałowego polskiej giełdy, ludzie posiadający zasoby finansowe szukają bezpiecznej przystani. Takim portem wydaje się lokata w nieruchomości na wynajem. Nieruchomość generuje zysk bieżący oraz zabezpiecza wartość wprowadzonej gotówki. Na pozór wszystko jest proste. Tylko zauważmy, że ostatnio tak robi wielu. Co to może spowodować?

**D**uża podaż powoduje bieżące spadki cen najmu. Według statystyk NBP czynsz najmu w okresie 2010 - 2015 spadł o 3,4%, po uwzględnieniu inflacji spadek czynszu sięga aż 11,47%. Zauważmy, że jest bardzo dużo mieszkań, które

w najbliższym czasie wejdą na rynek. Czyli co? Dalsze spadki czynszu?

**N**iekoniecznie. Spadać będą ceny mieszkań z jakich względów nieatrakcyjnych: czy to lokalizacyjnie, czy to funkcjonalnie. Należy się skupić na wyszukaniu ofert wartościowych. Przykład z życia: Mieszkanie dobrze zlokalizowane, estetycznie wykończone, w „dobrym” budynku. W 2012 roku czynsz najmu 1.100 zł/miesiąc, 2014 - 1.300 zł/miesiąc, 2016 - 1.450 zł/miesiąc. Cena ze stałym trendem wzrastowym. Dlatego kupujemy, ale nie byle kupić, tylko „z głową”. Pomóc może dobry pośrednik. Zlećmy mu to, zaufajmy, a on z pewnością znajdzie coś fajnego.



**Wanda Piotrowska**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości KORAL

**Z** mojego doświadczenia wynika, że każde mieszkanie można wynająć. Jednak nie zawsze za czynsz jakiegoś oczekuje właściciel nieruchomości. Dlatego, aby inwestycja w mieszkanie na wynajem przyniosła zysk, trzeba poznać chociaż podstawowe zasady rządzące rynkiem nieruchomości. Niefortunny zakup może przynieść straty i przykre rozczarowanie po pewnym czasie.

**W**e Wrocławiu najłatwiej wynająć małe mieszkanie z niskim czynszem i niskimi opłatami eksploatacyjnymi, blisko centrum, wyższych uczelni oraz skupisk zakładów pracy (np. Nowy Dwór, Krzyki, Śródmieście). Lokatorzy chcą mieszkać jak najbliżej miejsca nauki lub pracy, gdyż dzięki temu oszczęd-

niają na kosztach dojazdów oraz czają się jaki należy przeznaczyć na dotarcie do pracy czy szkoły. Najtrudniej wynajmując duże mieszkanie, z wysokim czynszem, na peryferiach miasta, daleko od przystanków komunikacji miejskiej.

**D**zisiaj czynsz najmu 2-pokojowego mieszkania jest zbliżony do czynszu najmu 3-pokojowego, ale cena kupna drugiego jest wyższa, niż pierwszego, co w ogólnym rozrachunku, może mieć znaczenie. Dlatego kupno mniejszego mieszkania może przynieść większy zysk i szybszy zwrot z inwestycji, niż drugie rozwiązanie. Jeżeli więc, ktoś zdecyduje się kupić mieszkanie na wynajem za własne oszczędności, powinien dobrze to przemyśleć i wybrać takie na jakie go stać, biorąc pod uwagę



**Mirosław Juszcak**  
licencjonowany pośrednik w obrocie nieruchomościami  
Biuro Nieruchomości  
ŚWIAT NIERUCHOMOŚCI - BRACIA JUSZCZAK

**D**zisiaj we Wrocławiu o wiele bardziej opłaca się inwestować w mieszkania na wynajem, niż trzymać gotówkę na bankowej lokacie. Zysk z najmu może być kilka razy wyższy, niż oprocentowanie lokaty. Jednak, aby tak się stało, trzeba kupować odpowiednie mieszkania, czyli małe, tanie, blisko centrum i w budynkach o dobrym stanie technicznym. Takie najłatwiej wynająć, wymagają najmniej nakładów finansowych i czas zwrotu zainwestowanych pieniędzy jest najszybszy.

**B**ardzo istotny element to dobry stan techniczny budynku, gdyż wygląd wejścia do budynku, schodów, windy i korytarza ma wpływ na cenę najmu. Natomiast remont części wspólnych

budynku jest bardzo kosztowny i - co najważniejsze - wymaga zgody wszystkich mieszkańców. Na to wiele osób nie zwraca uwagi, więc ich inwestycje bywają znacznie mniej rentowne, niż się spodziewali.

**Z**anim zdecydujemy się na kupno nieruchomości, warto także dokładnie sprawdzić koszty bieżącego utrzymania mieszkania, czyli wysokość czynszu i innych regularnych opłat jak ogrzewanie, woda, gaz, podatek od nieruchomości itp.

**C**o prawda, w ostatnich latach ceny najmu we Wrocławiu spadły, ale i tak, najem przynosi spore dochody. Nawet wówczas, gdy uwzględnimy koszty

stopę zwrotu, dobrą lokalizację, stan budynku, potencjalnych najemców, zasobność ich portfela oraz aktualną wysokość czynszów najmu. Obecnie najkorzystniej mieszkania na wynajem kupować na rynku wtórnym. Inwestycja na pewno będzie opłacalna, ale... najem jest o wiele trudniejszy i generuje większe koszty, niż lokata w banku.

**W**ynajmując mieszkanie musimy liczyć się z „przestojami” w momencie kończących się wynajmów oraz niewykluczonymi remontami po skończonym najmie. Powinniśmy również przygotować umowę chroniącą przed nieuczciwymi lokatorami. Głównie takimi, którzy niszczą, nie chcą płacić czynszu i nie zamierzają się wyprowadzić.

remontów i przestojów związanych z wymianą najemców. Sądzę, że najemców będzie przybywać, gdyż z jednej strony o kredyt hipoteczny coraz trudniej, a z drugiej - coraz więcej osób nie chce zaciągać „dożywotnich” zobowiązań kredytowych. Przybywa także osób zmieniających miejsce pracy i zamieszkania co kilka lat.

**J**edynym zagrożeniem dla tego rodzaju inwestycji jest prawo, które bardziej chroni lokatora, który dewastuje mieszkanie i nie płaci czynszu, niż właściciela nieruchomości. Trudno się pozbyć takiego lokatora i trudno wyegzekwować zaległy czynsz. Z tymi niedogodnościami trzeba się liczyć, kupując mieszkanie na wynajem.