

Wynajem mieszkań

Vs.

Kupno za Kredyt

The background features a low-angle shot of a modern skyscraper on the left, with a semi-transparent map of Europe overlaid on the right. The map is rendered in shades of purple and white. The entire scene is overlaid with a grid of thin purple lines.

redNet Property Group Sp. z o.o.
ul. Dywizjonu 303 129B Warszawa
tel.: +48 22 318 72 00
faks: +48 22 318 72 10
raporty@rednetproperty.com
www.raporty.rednetproperty.com

Sąd Rejestrowy: Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy
KRS: 0000043992
NIP: 632-17-99-435
Kapitał zakładowy: 57 500 PLN
Prezes Zarządu Robert Chojnacki
Wiceprezes: Michał Kosyrz

Mieszkania deweloperskie na wynajem

Obecnie w niemal każdej lokalizacji widnieje szeroka oferta mieszkań już wybudowanych. Na pięciu największych rynkach mieszkaniowych (Warszawa, Kraków, Wrocław, Poznań i Trójmiasto) na nabywców czeka około 14 tys. lokali już gotowych, co stanowi prawie 30% wszystkich lokali dostępnych w sprzedaży. Wprawdzie mieszkania oddane do użytkowania cieszą się większym zainteresowaniem nabywców, z uwagi na mniejsze ryzyko inwestycyjne, niższe koszty utrzymania (w przypadku mieszkań w budowie spłata rat kredytu następuje jeszcze przed zamieszkaniem) oraz możliwość fizycznego zapoznania się z produktem, a w strukturze sprzedaży stanowią znaczącą pozycję. Upięknienie tych mieszkań w dotychczas obserwowanym tempie, zajmie jeszcze co najmniej kilkanaście miesięcy – w analizowanych miastach w II kwartale 2012 roku sprzedało się niespełna 2 tys. mieszkań już wybudowanych. Należy dodatkowo wziąć pod uwagę, że mieszkania gotowe, projektowane kilka lat temu, bardzo często nie są dopasowane do obecnej charakterystyki popytu. Oferta ich jest już mocno przebrana i obfituje w lokale zbyt duże jak daną funkcjonalność, położone w gorszych częściach budynku, bądź też z mniej atrakcyjną ekspozycją względem stron świata.



Informacje płynące z rynku nie wskazują, aby już trudna sytuacja na rynku nieruchomości mieszkaniowych miała się poprawić w najbliższym czasie. Obecna podaż mieszkań w większości dużych miast osiąga rekordowe wartości. Czynniki popytowe natomiast nie wskazują na to, aby tempo sprzedaży miało przyspieszyć. Zaostrzenie warunków udzielania kredytów hipotecznych sprawia, że coraz trudniej uzyskać finansowanie na zakup nieruchomości. Pogarszająca się sytuacja makroekonomiczna oraz sytuacja na rynku pracy nie sprzyja podejmowaniu decyzji odnośnie zaciągania poważnych zobowiązań finansowych, w tym m.in. kredytów hipotecznych.

W obliczu tak znacznej podaży mieszkań – w dużej części już wybudowanych i gotowych do zamieszkania, rozwiązaniem dla deweloperów mógłby się okazać wynajem mieszkań. Utrzymanie mieszkań wybudowanych jest kosztowne, a wpływy z wynajmu mieszkań mogłyby stanowić dodatkowe źródło dochodu. Dodatkową zaletą takiego rozwiązania byłoby przeczekanie spadków

cen notowanych w ostatnim czasie na niemalże wszystkich rynkach lokalnych. W momencie zmiany sytuacji rynkowej na bardziej korzystną, lokale te mogłyby w zasadzie natychmiast zasilić podaż.

Czynnikiem, który wydaje się być główną przeszkodą dla stosowania takich rozwiązań jest polskie prawodawstwo. Zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów sprawiają, że wynajem mieszkań jest obecnie bardzo ryzykowny, gdyż praktycznie uniemożliwia eksmisję np. osób bezrobotnych, niepełnosprawnych, nieletnich czy kobiet w ciąży. Jest szansa, że sytuacja ta ulegnie zmianie, gdyż obecnie trwają prace nad zmianami ustaw regulujących kwestię najmu mieszkań. W świetle nowych zapisów również dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą dopuszczona zostanie formuła najmu okazjonalnego lokali mieszkalnych (obecnie najem okazjonalny dopuszczalny jest tylko w przypadku osób fizycznych). Zgodnie z wymaganiami ustawy do umowy najmu okazjonalnego najemca dołącza oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji i zobowiązuje się do opróżnienia i wydania lokalu we wskazanym terminie po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu. W oświadczeniu najemca wskazuje również miejsce, gdzie będzie mógł zamieszkać i jego rzeczy będą mogły być przewiezione, wraz ze zgodą osoby dysponującej wskazanym lokalem, po rozwiązaniu umowy.

Rozwiązanie kwestii prawnych najmu mogłoby sprawić, że nabywaniem mieszkań w celu czerpania zysków z najmu zainteresowałyby się np. fundusze inwestycyjne włączając do swojego portfela zarówno poszczególne lokale mieszkalne, jak i całe budynki mieszkalne. Tutaj istotna jest kwestia zyskowności. Rozwiązanie to stosowane było przez lata w projekcie Holland Park – właściciele poszczególnych budynków czerpali przychody z wynajmu lokali mieszkalnych. Oferta kierowana była do klienta zamożnego, a najemcami były głównie zagraniczne firmy zgłaszające zapotrzebowanie na mieszkania dla menedżerów delegowanych do pracy w Warszawie.

Mieszkania oferowane na wynajem są pożądanym produktem w prężnych ośrodkach biznesowych oraz dużych ośrodkach akademickich o wysokim saldzie migracji. Najatrakcyjniejsze są tutaj lokalizacje zapewniające dobrą dostępność miejsc pracy oraz szkół wyższych. Nie wyklucza to zasadności wynajmu mieszkań w lokalizacjach obrzeżnych, bądź gorzej skomunikowanych z centrum – te, przy niższych czynszach, będą bardziej pożądane przez mniej zamożne rodziny.

Obecnie deweloperzy zaczynają testować rynek najmu. Możliwość wynajmu wybudowanych mieszkań dla studentów zaproponował J.W. Construction. Decyzja o zakupie wynajmowanego mieszkania w odpowiednim terminie będzie skutkować zwrotem części poniesionych na wynajem kosztów.

Powstaje natomiast pytanie czy dla przeciętnego mieszkańca Warszawy wynajem mieszkania jest dobrą alternatywą dla zakupu mieszkania na kredyt. Rozważmy dwuosobowe gospodarstwo domowe. Każdy z jego członków zarabia wysokość średniego miesięcznego wynagrodzenia w Warszawie, co daje łącznie 9 640 zł brutto. Nie mają zgromadzonych znacznych oszczędności. Obsługujący ich agent nieruchomości znalazł na rynku wtórnym mieszkanie, w którym chcieliby zamieszkać. Mieszkanie zlokalizowane jest na warszawskim Ursynowie w odległości do 10 minut spacerem do metra. Jest to lokal dwupokojowy z osobną kuchnią o powierzchni 50 mkw. Właściciel rozważa dwie możliwości – sprzedaż bądź wynajem. Cena sprzedaży wynosi 450 tys. zł., natomiast miesięczny czynsz został ustalony na poziomie 2 tys. zł.

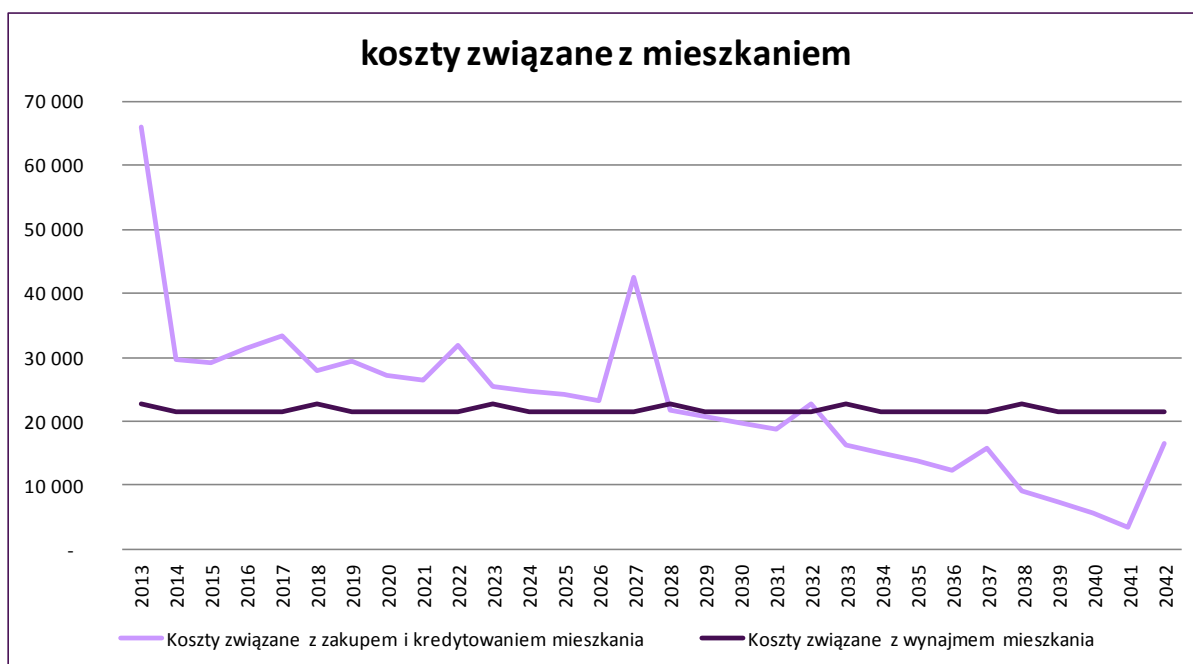


Jeden z największych polskich banków, przy osiągniętych dochodach i braku innych zobowiązań, wyliczył im zdolność kredytową do 550 tys. zł w ratach równych – kredytując nieruchomość w 100% mogliby więc pozwolić sobie na zakup. Z przeprowadzonej symulacji wynika, że przy aktualnym oprocentowaniu kredytu mieszkaniowego wynoszącego 6,62% (LIBOR 3M – 4,95% + 1,67 marża banku zakładając konto w tym banku i nie korzystając z dodatkowych produktów) i 30 letnim okresie spłaty, miesięczna rata będzie kształtowała się na poziomie 2 882 zł, a łączna wartość odsetek wyniesie 586 406 zł czyli o 30% więcej niż wartość samej nieruchomości.

Zaciągając tak poważne zobowiązanie rodzina zaczyna się zastanawiać czy jest to dla nich najlepsze rozwiązanie.

Analizując co wybrać, zestawiają koszty związane zarówno z zakupem i kredytowaniem jak i wynajmem.

WARIANT 1. – stała wartość nieruchomości i stała stawka czynszu



Na początku 30 letniego okresu koszty związane z zakupem są wyraźnie wyższe niż koszty związane z najmem. Widoczne jest to zwłaszcza w momencie zakupu mieszkania i zaciągania kredytu. W pierwszym roku inwestycji nakłady sięgają blisko 66 tys. zł, podczas, gdy najem łącznie z prowizją agencji to koszt rzędu niespełna 23 tys. zł. Mając na uwadze, że obecnie nie da się skredytować żadnych dodatkowych kosztów – rodzina dokonująca zakupu mieszkania musi wykorzystać całkiem spore oszczędności własne. Do 2028 roku, czyli przez połowę analizowanego okresu, koszty związane z posiadaniem mieszkania i utrzymaniem kredytu znacząco przewyższają te związane z wynajmem. Różnicę tę co kilka lat powiększają remonty niezbędne do utrzymania lokalu w stanie niepogorszonym. Koszty związane z najmem są stałe – powiększa je jedynie (nieznacznie) prowizja płacona agencji przy zamianie mieszkania co kilka lat. Dopiero po 16 latach koszty kredytu i utrzymania mieszkania będą obciążać budżet domowy w mniejszym stopniu niż najem.

Taka relacja kosztów nie jest korzystna z punktu widzenia młodej rodziny, która zaczyna życie „na swoim” i jest na początku swojej kariery zawodowej. Obciążenia z tytułu kredytu mogą się okazać za wysokie do udźwignięcia. A potrzeby finansowe związane z utrzymaniem rodziny (wychowanie i edukacja dzieci) w tym okresie są wysokie. Korzystniejsza relacja na rzecz zakupu ma miejsce dopiero po 16 latach.

Koszty łączne przez cały trzydziestoletni okres przedstawiają się następująco:

Koszty związane z zakupem nieruchomości:

Prowizja agencji nieruchomości	11 250 zł
Opłaty notarialne	3 000 zł
Podatek od czynności cywilno-prawnych	9 000 zł
Koszty związane z kredytem:	
Koszty związane z uruchomieniem kredytu (prowizja banku 2%, operat szacunkowy, kontrola inwestycji)	9 700 zł
Ubezpieczenia kredytowanego wkładu własnego w wysokości 20% (co 36 mies.)	8 500 zł
Łączny koszt odsetek	586 406 zł
Koszty związane z utrzymaniem mieszkania	
Remonty*	55 000
Podatek od nieruchomości	1 500
Ubezpieczenie mieszkania	7 500
RAZEM	691 850 zł

*mały remont co 5 lat – 100 zł/mkw., oraz duży remont co 15 lat – 400 zł/mkw.

W przypadku zaciągnięcia kredytu, po 30 latach spłaty mają do dyspozycji własną nieruchomość – pytanie tylko ile będzie wtedy warta. Dla uproszczenia obliczeń nie biorą pod uwagę zmiany wartości nieruchomości ani inflacji. Zakładając wartość mieszkania na niezmienionym poziomie po 30 latach (450 tys. zł), **różnica pomiędzy kosztami poniesionymi na zakup, a wartością mieszkania wyniesie -241 850 zł.**

Z kolei wynajmując mieszkanie przez okres 30 lat (wynajmowane mieszkanie będzie zmieniane co 5 lat) za czynsz w wysokości 1,8 tys. zł – łączny koszt wynajmu wyniesie 654 tys. zł (czynsz + prowizja agencji). Nadwyżkę finansową (różnicę pomiędzy wysokością raty kredytu a wysokością czynszu oraz środki zainwestowane w zakup nieruchomości i uruchomienie kredytu) mogą przecież odkładać na lokacie bankowej. Zakładając oprocentowanie lokaty na poziomie 5% (dla uproszczenia obliczeń nadwyżki wpłacane na lokatę raz w roku, kapitalizacja roczna) ich oszczędności po 30 latach będą opiewać na około 645 tys. zł. Wobec tego, **różnica pomiędzy kosztami poniesionymi na najem mieszkania a oszczędnościami z tytułu posiadanych nadwyżek finansowych wyniesie 208 tys. zł.**

Zestawiając wyniki netto dwóch powyższych rozwiązań (zakładając, że nadwyżki finansowe będą odkładane na lokacie bankowej) rysuje się przewaga wynajmu mieszkania nad zakupem na kredyt.

ZAKUP MIESZKANIA	
Koszty związane z zakupem, kredytem i utrzymaniem	-692 tys. zł
Wartość nieruchomości	450 tys. zł
Wynik netto	-242 tys. zł
WYNAJEM MIESZKANIA	
Koszty związane z wynajmem	-654 tys. zł
Wartość lokaty bankowej	862 tys.

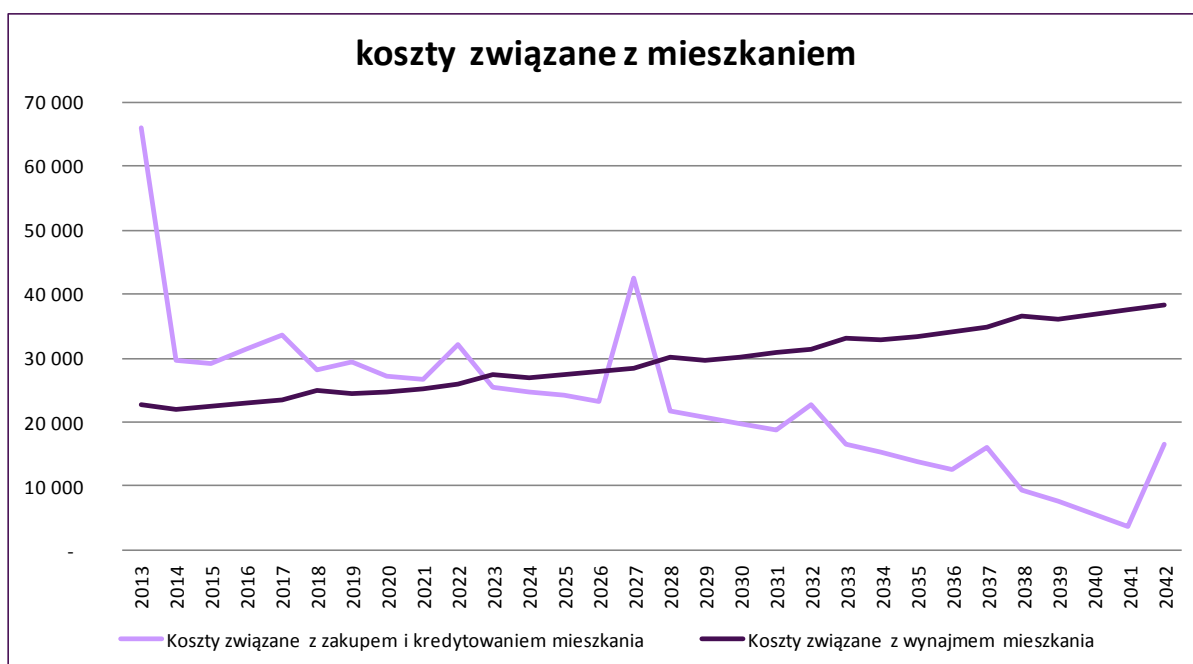
Wynik netto

208 tys. zł

Okazuje się, że koszty związane z obsługą kredytu oraz utrzymaniem nieruchomości przewyższają te poniesione na wynajem lokalu. Fakt, po 30 latach gospodarstwo domowe ma nieruchomość z czystą hipoteką. Jednak, nie zakładając zmiany jej wartości, lokata bankowa opiewa na znacznie wyższą kwotę, za którą jest spora szansa nabyć nowe mieszkanie zgodne z obecnymi wymaganiami tej rodziny (mniejsze, większe, w tej czy innej lokalizacji). Poza tym, uproszczony model przewiduje wpłatę nadwyżek raz w roku i kapitalizację roczną – przy częstszych wpłatach i częstszej aktualizacji zyski z lokaty będą wyższe.

WARIANT 2. – wzrost cen nieruchomości i czynszu o 2% w skali roku

Jak będzie przedstawiać się sytuacja, gdy wartość nieruchomości wzrośnie? Małżeństwo przyjmuje roczny wzrost cen nieruchomości na poziomie 2% i taki sam wzrost czynszu.



W przypadku wzrostu wartości nieruchomości oraz czynszu za wynajem okres, w którym wydatki związane z obsługą kredytu i utrzymania lokalu przewyższają wydatki na wynajem jest znacznie krótszy i trwa 10 lat, jednak w momencie przeprowadzania po 15 latach użytkowania generalnego remontu koszty związane z posiadaniem lokalu znów wyraźnie rosną.

Zestawiając wyniki netto dwóch powyższych rozwiązań (nadwyżki finansowe odkładane na lokacie bankowej) otrzymujemy następujące wyniki:

ZAKUP MIESZKANIA	
Koszty związane z zakupem, kredytem i utrzymaniem	-694 tys. zł
Wartość nieruchomości*	559 tys. zł
Wynik netto	-135 tys. zł
WYNAJEM MIESZKANIA	
Koszty związane z wynajmem	-882 tys. zł
Wartość lokaty bankowej	503 tys.
Wynik netto	- 379 tys. zł

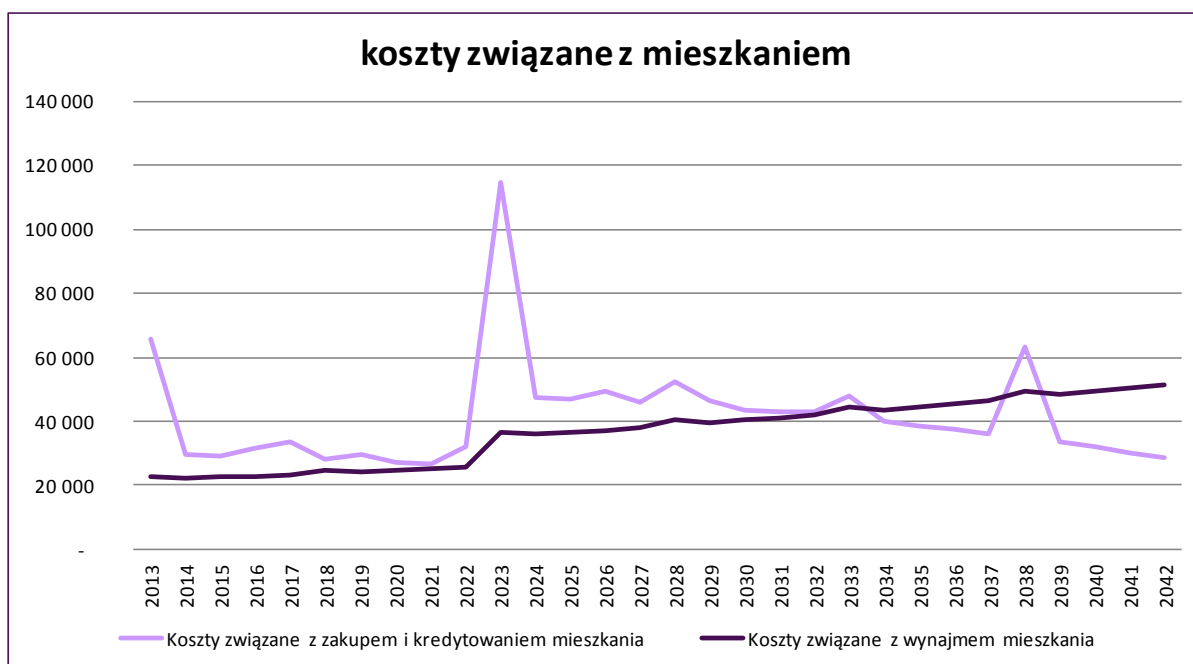
*zakłada się, że wartość rynkowa nieruchomości trzydziestoletniej będzie o 30% niższa niż cena nowych w tym czasie mieszkań.

Biorąc pod uwagę wzrost wartości nieruchomości oraz kosztów wynajmu okazuje się koszty związane z kredytem i utrzymaniem mieszkania są niższe niż koszty wynajmu, a różnica opiewa na blisko 200 tys. zł. Wartość nieruchomości (nawet przy założeniu, że cena rynkowa mieszkania 30 letniego będzie niższa o 30% niż cena nowych w tym czasie mieszkań) jest wyższa niż wartość lokaty, na której byłyby gromadzone nadwyżki finansowe. W tym wariantcie zakup nieruchomości okazuje się korzystniejszym rozwiązaniem.

WARIANT 3. – zamiana mieszkania na większe

Analizowane rodzina jest aktualnie młodym, dwuosobowym gospodarstwem domowym, które zakłada powiększenie rodziny. W związku z tym liczy się z tym, że w momencie pojawienia się dzieci dwupokojowe mieszkanie będzie dla nich za małe. Obecnie nie posiada wkładu własnego ani zdolności kredytowej na większe mieszkanie w tej lokalizacji, ale liczą na to, że z biegiem czasu ich sytuacja finansowa się poprawi. Wtedy, najpóźniej za 10 lat (kiedy dzieci podrosną i bezsprzecznie będą potrzebowały przynajmniej jednego dodatkowego pokoju), będą chcieli zamienić dwupokojowy lokal na trzypokojowy. Przyjmują założenie, że drugie mieszkanie będzie również kupione na kredyt. Różnica pomiędzy ceną sprzedaży mieszkania a wartością pozostałego do spłacenia kapitału oraz prowizją za wcześniejszą spłatę oraz opłatami związanymi z zakupem i kredytowaniem nowego mieszkania (wynosząca 45 tys. zł) będzie stanowić wkład własny. Dla uproszczenia obliczeń przyjmują, że sprzedaż starego mieszkania i spłata kredytu odbędzie się w mniej więcej w tym samym momencie co zakup i zaciągnięcie nowego kredytu. W przypadku wynajmu – po 10 latach również zamieniają mieszkanie trzypokojowe – w związku z tym w dalszym okresie wzrastają obciążenia z tytułu czynszu.

Przy założeniu wzrostu cen mieszkań i czynszów o 2% w skali roku oraz zamiany mieszkania na większe po 10 latach relacja kosztów przedstawia się następująco:



W tym rozwiązaniu koszty związane z zakupem mieszkania na kredyt przewyższają te związane z wynajmem aż przez 21 lat.

Wyniki netto dwóch rozwiązań po okresie 30 lat przedstawiają się następująco:

ZAKUP MIESZKANIA	
Koszty związane z zakupem, kredytem i utrzymaniem	-1 253tys. zł
Różnica pomiędzy ceną sprzedaży pierwszego mieszkania, a ceną zakupu*	44 tys. zł
Splacony kapitał do 2023 roku	68 tys. zł
Wartość nieruchomości w 2042 roku**	895 tys. zł
Kapitał pozostający do spłaty po 2042 roku	-405 tys. zł
Wynik netto	-651tys. zł
WYNAJEM MIESZKANIA	
Koszty związane z wynajmem	-1 098 tys. zł
Wartość lokaty bankowej	843 tys.
Wynik netto	-255tys. zł

*zakłada się, że wartość rynkowa nieruchomości dziesięcioletniej będzie o 10% niższa niż cena nowych w tym czasie mieszkań.

**zakłada się, że wartość rynkowa nieruchomości dwudziestoletniej będzie o 20% niższa niż cena nowych w tym czasie mieszkań.

W momencie, gdy rodzina w ciągu analizowanego okresu będzie chciała zamienić mieszkanie na większe i zakup zarówno pierwszego, jak i drugiego lokalu będzie finansować kredytem okazuje się, że łączny koszt obciążeń związanych z kredytem i utrzymaniem mieszkania jest wyższy niż koszt wynajmu. Dodatkowo wartość posiadanej nieruchomości (z niesplaconym jeszcze kredytem na koniec analizowanego horyzontu czasowego) oraz wzrost wartości pierwszego mieszkania do momentu sprzedaży są również niższe niż

wartość lokaty, na którą były wpłacane nadwyżki finansowe z tytułu najmu (vs zakup na kredyt). W tym wypadku bardziej korzystnym rozwiązaniem okazuje się mieszkanie w wynajmowanym lokalu.

Powyższa analiza wskazuje, że odpowiedź na pytanie co bardziej się opłaca: kupić mieszkanie czy wynająć nie jest taka oczywista. Przede wszystkim bardzo duże znaczenie ma czynnik psychologiczny związany z potrzebą posiadania własnego mieszkania jako dobra podstawowego, a także zabezpieczenia na przyszłość. Dlatego bardzo duża część społeczeństwa gotowa jest zadłużyć się (nawet do granic swoich możliwości), by mieć swój „własny kąt”.

W powyższych kalkulacjach (dla celów oszacowania opłacalności ekonomicznej) założono, że nadwyżki finansowe z tytułu różnicy pomiędzy wysokością raty kredytowej (rata kapitałowa i odsetkowa łącznie), a stawką czynszu są gromadzone na lokacie bankowej. Założenie to ma zasadność wtedy, gdy pozostałe koszty utrzymania rodziny pozwalają na taką oszczędność. Może się bowiem okazać, że część rodzin, które zdecydują się na wynajem mieszkania, po uwzględnieniu dodatkowych kosztów, nie będzie mieć wolnych środków, by je odkładać.

Biorąc pod uwagę, że sytuacja finansowa gospodarstwa domowego pozwala na zaciągnięcie i późniejsze utrzymanie kredytu, w przypadku dwóch z trzech rozpatrywanych wariantów okazuje się, że wynajem mieszkania zamiast zakupu na kredyt okazuje się ekonomicznie korzystniejszy – zwłaszcza w przypadku konieczności zamiany mieszkania na większe w niezbyt długiej perspektywie czasu.

Nie biorąc pod uwagę natomiast gromadzenia oszczędności z tytułu nadwyżek finansowych, ponieważ niewiele gospodarstw domowych będzie zdolnych do tak dużej dyscypliny finansowej, lepszym rozwiązaniem będzie zakup nieruchomości. Po spłacie całości kredytu w posiadaniu gospodarstwa domowego będzie mieszkanie z nieobciążoną hipoteką posiadające określoną wartość rynkową, ale również wartość użytkową. Będzie także stanowić zabezpieczenie na przyszłość swoją oraz potomstwa.

Autorzy:

Magdalena Zając

Analitik Rynku Nieruchomości

Oraz

Tomasz Kołodziejczyk

Pełnomocnik Zarządu redNet Property Group

