|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Artykuł ekspercki:  Rośnie popularność mieszkań na wynajem | Data:  22.03.2017 | Grupa Geo |

Rośnie popularność mieszkań na wynajem

Polacy wciąż bardzo dużą uwagę przykładają do tego, czy mieszkają na swoim, czy też wynajmują lokum. Dla większości, to pierwsze kojarzy się ze stabilnością i dlatego dążą do posiadania własnego M. Jednak ten trend zaczyna się zmieniać. Inwestorów, którzy przeznaczają zakupione lokale na wynajem przybywa, a procent najemców się zwiększa. Dlaczego tak się dzieje?

Dane Eurostatu nie pozostawiają złudzeń; aż 84% Polaków mieszka “na swoim” w domu lub mieszkaniu, a zaledwie 4,5% Polaków wynajmuje lokal. Znaczna część, bo aż 43% młodych ludzi w wieku 25-34 lat wciąż mieszka w domu rodzinnym. Z drugiej strony raport przygotowany przez Fundację Habitat for Humanity na temat mieszkalnictwa w Polsce, prognozuje, że w ciągu najbliższych 10 lat ponad 30% lokali powinno być przeznaczonych na wynajem.

Choć dziś odsetek procentowy osób wynajmujących mieszkanie jest bardzo niski, najemców na rynku przybywa. Wystarczy spojrzeć na dane z poprzednich lat. Według Europejskiego Urzędu Statystycznego w 2007 roku tylko 2,6% Polaków wynajmowało mieszkanie (średnia w Unii Europejskiej wyniosła wówczas 12,6), 4 lata później było to już 3,5% (UE 17,8%), a w 2015 zanotowano 4,5% (UE 19,8%). Oczywiście daleko nam do takich krajów jak Niemcy, gdzie odsetek wynajmujących to 39,9% (2015), ale tendencja wzrostowa jest wyraźnie widoczna. Od 2007 roku liczba najemców niemal się podwoiła.

- *To skutek niskich stóp procentowych* - komentuje Piotr Kijanka, dyrektor ds. Sprzedaży i Marketingu w Grupie Deweloperskiej Geo. - *Przy tak niskim oprocentowaniu lokat, nie opłaca się umieszczać oszczędności w bankach. Inwestorzy kupują nowe lokale i przeznaczają je na wynajem, bo zyski jakie mogą osiągnąć są znacznie większe niż w przypadku lokat* - dodaje.

Jak rozliczyć się z najmu?

Dochód uzyskany z najmu lokalu podlega opodatkowaniu.

- *Można wybrać dwie formy rozliczenia - skalę podatkową, gdzie oprocentowanie może wynosić 18% lub 32% w zależności od wysokości dochodów, albo ryczałt od przychodów ewidencjonowanych* - wyjaśnia Piotr Kijanka. - *Decydując się na pierwszą opcję, wyboru nie trzeba zgłaszać do urzędu skarbowego, ale ryczałt tego wymaga. Pamiętajmy wtedy o przestrzeganiu terminów. Wybór zgłaszamy do 20 dnia miesiąca po tym, w którym uzyskaliśmy pierwszy dochód z najmu, lub do 20 lutego nowego roku* - dodaje.

Przy rozliczaniu się według skali podatnik bierze pod uwagę przychód z najmu i pomniejsza go o kwotę poniesionych kosztów (np. prace naprawcze w mieszkaniu). Natomiast w przypadku ryczałtu ważny jest wyłącznie przychód, od którego obliczamy podatek w wysokości 8,5%.

Nie można zapomnieć o odprowadzaniu zaliczek na podatek dochodowy. Obowiązek taki powstaje, kiedy faktycznie otrzymamy przychód z najmu. Jednak rozliczając się według skali, pierwszą zaliczkę odprowadzamy, dopiero wtedy kiedy nasz dochód, licząc od początku roku, przekroczy kwotę wolną od podatku. Należności podatkowe należy płacić do 20 dnia następnego miesiąca, w którym wystąpił przychód.

W deklaracji rocznej taki dochód musi zostać wykazany. Rozliczanie najmu na zasadach ogólnych wymaga złożenia deklaracji PIT-u 36 (termin składania mija 30 kwietnia), a w przypadku ryczałtu PIT-u 28 (do 31 stycznia).

Więcej inwestorów, więcej najemców

Zapotrzebowanie mieszkaniowe Polaków wciąż jest duże, a deweloperzy budują na potęgę. Największym popytem cieszą się obecnie lokale o niewielkich metrażach (40-60 mkw), a także kawalerki. Jeśli jednak uwzględnić przyszłościowe tendencje, warto wziąć pod uwagę mieszkania dwu i trzypokojowe. Poza wielkością, to również jakość wykończenia jest czynnikiem warunkującym zakup lokalu.

- *Zauważyliśmy zwiększone zainteresowanie inwestorów lokalami* *o podwyższonym standardzie* - mówi ekspert z Grupy Deweloperskiej Geo - *Dla przykładu, Fabryka Czekolady znajdująca się w centrum Krakowa jest atrakcyjna także dla cudzoziemców. Tutaj mieszkania szybko znajdują najemców, ponieważ ich standard przewyższa wiele innych lokali w mieście, gdzie przeważa stara zabudowa. Coraz więcej naszych Klientów jest w stanie zapłacić więcej, aby uzyskać wyższy komfort* - dodaje.

Program MdM znacznie zwiększył popyt na nowe lokale, ale powoli przechodzi do historii. Nowy rządowy projekt Mieszkanie + odnosi się już do rynku najmu. W swoich założeniach ma umożliwić tańsze wynajęcie lokum z opcją dojścia do własności. Ostatnio popularność zyskuje także powstały przed kilku laty Fundusz Mieszkań na Wynajem. To komercyjne przedsięwzięcie Banku Gospodarstwa Krajowego ma na celu poszerzenie oferty tanich mieszkań przeznaczonych do najmu. Chętnych nie brakuje, a lokali w zasobach funduszem przybywa.

. . . . . . . . . . . . . . . . .

Więcej informacji:

Katarzyna Krupicka

e-mail: katarzyna.krupicka@primetimepr.pl

tel. 12 313 00 87