**Niższe oprocentowanie lokat plusem dla najmu?**

**Oprocentowanie lokat spada już od pewnego czasu. Wyjaśniamy, jakie znaczenie ma taka sytuacja z punktu widzenia opłacalności wynajmu.**

**Zaskakująco duża obniżka stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego z początku września 2023 r. była komentowana głównie w kontekście wysokości rat kredytowych. Trudno się dziwić, bo sytuacja kredytobiorców była w ostatnim czasie dość trudna - nawet pomimo wprowadzonych przez rząd wakacji kredytowych. Trzeba jednak pamiętać, że wrześniowe posunięcie Rady Polityki Pieniężnej będzie miało wpływ również na oprocentowanie lokat. Rentowność depozytów dla konsumentów spadała już od pewnego czasu, a obniżka kosztu pieniądza w gospodarce dodatkowo przyspieszy ten proces. Warto na podstawie danych Narodowego Banku Polskiego zaprezentować wspomniany spadek oprocentowania lokat. Będzie on miał stymulujący wpływ na rynek najmu. Stanie się tak pomimo faktu, że oprocentowanie obligacji skarbowych nadal jest stosunkowo atrakcyjne.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Przeciętne oprocentowanie lokat nie zaczęło spadać w odpowiedzi na wrześniową decyzję RPP o obniżce stóp procentowych. Taka negatywna dla oszczędzających zmiana zaczęła być widoczna o wiele wcześniej.***

l ***Spadek oprocentowania lokat oznacza relatywny wzrost atrakcyjności inwestycji w najem. Sytuacja na rynku depozytów nieco zmieni położenie rynku najmu, który odczuwa spadek popytu względem sytuacji sprzed roku. Warto również pamiętać o rosnących cenach zakupu mieszkań.***

l ***Rząd niedawno podniósł oprocentowanie obligacji skarbowych, które również są konkurencyjne względem najmu, ale można przypuszczać, że taka zmiana ma jedynie charakter czasowy.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji na temat zyskowności wynajmu i wpływu, jaki na ten parametr wywiera spadek oprocentowania lokat.***

**Oprócz inflacji spadają również zyski z nowych lokat**

Warto mieć świadomość, że oprocentowanie lokat zaczęło spadać jeszcze przed ogłoszeniem zaskakującej, wrześniowej obniżki głównej stopy procentowej NBP aż o 0,75 punktu procentowego. Dane Narodowego Banku Polskiego dobrze potwierdzają taką obserwację. Wskazują one bowiem, że średnie oprocentowanie nowych lokat dla gospodarstw domowych zmieniało się następująco:

l sierpień 2022 r. - 5,25%

l wrzesień 2022 r. - 5,56%

l październik 2022 r. - 5,68%

l listopad 2022 r. - 6,07%

l grudzień 2022 r. - 6,25%

l styczeń 2023 r. - 6,04%

l luty 2023 r. - 5,81%

l marzec 2023 r. - 5,76%

l kwiecień 2023 r. - 5,70%

l maj 2023 r. - 5,68%

l czerwiec 2023 r. - 5,80%

l lipiec 2023 r. - 5,53%

l sierpień 2023 r. - 5,28%

Jak nietrudno zauważyć, średnie oprocentowanie nowych lokat dla klientów z sektora gospodarstw domowych było najwyższe w grudniu 2022 roku. Od tamtego czasu, widoczne były niemal ciągłe spadki. Co ważne, powyższe statystyki nie uwzględniają jeszcze września 2023 roku, czyli tego miesiąca, w którym Rada Polityki Pieniężnej mocno obniżyła stopy procentowe. Można przypuszczać, że decyzja RPP dodatkowo przyspieszy spadkowy trend na rynku lokat dla konsumentów. „*Poza tym dezinflacja widoczna w oficjalnych statystykach zwiększa prawdopodobieństwo kolejnych obniżek stóp procentowych do końca 2023 roku*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Rynkowi najmu przyda się dodatkowa stymulacja?**

Z punktu widzenia posiadaczy lokat, opisywana powyżej sytuacja oczywiście nie może być pozytywna. Tym bardziej, że oficjalna inflacja nadal jest znacząco wyższa niż przeciętne oprocentowanie lokat po odliczeniu podatku Belki. Należy jednak mieć świadomość, że malejące oprocentowanie lokat to czynnik korzystny dla rynku najmu jako stymulant zainteresowania inwestorów. Historyczne dane pokazują, że rentowność najmu na ogół przewyższa stopę zysku zapewnianą przez obligacje skarbowe oraz lokaty. „*Ostatnie kwartały pod tym względem stanowiły na pewno wyraźny wyjątek od ogólnej reguły. Wszystko wskazuje jednak, że sytuacja będzie powoli wracać do normy*” - zaznacza Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Relatywny wzrost opłacalności najmu może przyczynić się do zwiększenia podaży, która nadal jest mniejsza niż w okresie poprzedzającym wybuch wojny na Ukrainie. Innymi słowy, najem stanie się bardziej korzystnym rozwiązaniem względem lokat (porównując stopy zwrotu), ale same warunki działania dla inwestorów niekoniecznie będą lepsze. W tym kontekście warto pamiętać o wzroście cen metrażu, który ogranicza rentowność wynajmu dla osób zamierzających kupić pierwsze lub kolejne lokum. Jednakże bardziej doświadczeni inwestorzy nie powinni narzekać, ponieważ wartość ich wcześniej kupionego nieruchomościowego majątku odczuwalnie wzrosła. „*Jeżeli chodzi o dłuższą perspektywę, to wiele będzie zależało od polityki imigracyjnej, która może kompensować wynajmującym skutki lepszej dostępności kredytów mieszkaniowych i wyjazdu Ukraińców*” - przewiduje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Nowa oferta obligacji skarbowych nie zmieni sytuacji**

W kontekście nowej sytuacji dla rynku najmu, którą generuje niższe oprocentowanie lokat, warto z pewnością wspomnieć o obligacjach skarbowych, które tak samo jak lokaty stanowią alternatywę dla inwestycji w najem (zwłaszcza dla osób niezainteresowanych bliżej rynkiem finansowym). Nieruchomości, lokaty i obligacje skarbowe - te trzy klasy aktywów nieprzypadkowo są dość często porównywane (np. w analizach NBP). Warto zatem zwrócić uwagę, że pod koniec września 2023 roku rząd ogłosił wzrost oprocentowania obligacji skarbowych. Przykładowo, w październiku 2023 r. na rynek trafią obligacje roczne ze stopą oprocentowania 6,50% w pierwszym okresie odsetkowym, a także obligacje dwuletnie oprocentowane stawką 6,75% w pierwszym okresie odsetkowym. Ma także wzrosnąć zyskowność obligacji na dłuższe okresy. „*Nowa oferta Ministerstwa Finansów wydaje się atrakcyjna, ale trudno przypuszczać, że zostanie ona utrzymana dłużej w obliczu spodziewanych spadków stóp procentowych NBP*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Źródło: Magdalena Markiewicz, ekspert portalu** [**NieruchomosciSzybko.pl**](https://nieruchomosciszybko.pl/)