**Rentier: jaki dochód z nieruchomości będzie potrzebny?**

**Pasywny dochód z nieruchomości to marzenie wielu osób. Sprawdzamy, jak duży kapitał trzeba by zainwestować w celu prowadzenia życia rentiera.**

**Dla wielu osób, nawet interesująca praca bywa czasem przykrym obowiązkiem. Nie wspominając już nawet o pracownikach, którzy raczej nie darzą sympatią swojego miejsca pracy. Właśnie dlatego idea dochodu pasywnego wzbudza tak duże zainteresowanie. Wielu rodaków kojarzy ją najbardziej z nieruchomościami, które mogą generować pasywny dochód w postaci czynszu z najmu lub dzierżawy. Rodzi się jednak pytanie, jak duży dochód z nieruchomości pozwala na prowadzenie wygodnego życia rentiera. W tym kontekście znaczenie mają oczywiście potrzeby gospodarstwa domowego, które rosną wraz z liczbą członków. Można jednak oszacować, jaki poziom zainwestowanego kapitału pozwala wygenerować odpowiednie dochody pasywne z nieruchomości. Postanowiliśmy zaprezentować obliczenia dotyczące tego tematu. Przy okazji zwracamy również uwagę na usługę zarządzania najmem. Sprawia ona bowiem, że dochód z nieruchomości staje się naprawdę pasywny i osiągany bez konieczności zaangażowania czasowego właściciela.**

***Nasz artykuł w dużym skrócie:***

l ***Kapitał potrzebny do stania się rentierem zależy przede wszystkim od zakładanej stopy zwrotu oraz potrzeb gospodarstwa domowego. W obliczeniach trzeba uwzględniać również konieczność zapłaty podatku i zgromadzenia pewnych rezerw „na czarną godzinę”.***

l ***Przy założeniu stopy zwrotu z kapitału (netto) na poziomie 3% rocznie, majątek o wartości 5 mln zł może wygenerować 150 000 zł rocznego dochodu. Dla bardzo wielu rodaków taki pułap finansowy jest niedostępny. Dochód z nieruchomości może jednak pełnić rolę uzupełniającą i stabilizować budżet domowy.***

l ***Wiele osób osiągających dochód z nieruchomości w sposób pasywny wybiera usługę zarządzania wynajmem. Sprawia ona bowiem, że zaangażowanie właściciela wynajmowanej nieruchomości (zwykle lokalu) jest minimalne.***

***Poniżej prezentujemy więcej ciekawych informacji, które odpowiadają nie tylko na tytułowe pytanie.***

**Mniejsze potrzeby to mniejszy wymagany dochód z nieruchomości**

Jeżeli chcemy odpowiedzieć na pytanie o to, jaki dochód z nieruchomości jest potrzebny do stania się rentierem, to warto przede wszystkim zwrócić uwagę na pewne założenia obliczeniowe. Po pierwsze, trzeba najpierw ustalić, jakiego dochodu pasywnego potrzebuje gospodarstwo domowe w celu pokrycia swoich potrzeb i zbudowania pewnych oszczędności. Taki poziom miesięcznego i rocznego dochodu może być bardzo różny. Przyjmijmy, że mowa o kwocie 150 000 zł rocznie, ponieważ gospodarstwo domowe ma już zaspokojone wszystkie podstawowe potrzeby (m.in. mieszkaniowe). Pamiętajmy, że każdy może samodzielnie obliczyć wartość kapitału, który generuje określony dochód z nieruchomości. „*Trzeba jednak znać drugi element prostego wzoru matematycznego*” - przypomina Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

Drugim czynnikiem określającym dochód z nieruchomości i wartość kapitału będzie stopa zwrotu z najmu lub dzierżawy po odliczeniu podatku. Jeżeli chodzi o wynajem mieszkania, to można konserwatywnie założyć wspomnianą stopę na poziomie 3,00% rocznie. Jest to wynik, który bez problemu można osiągnąć w przypadku wynajmu mieszkania na terenie jednego z największych krajowych miast. „*Po przyjęciu wspomnianych założeń, nietrudno obliczyć, że dochód netto na poziomie 150 000 zł rocznie przy trzyprocentowej stopie zwrotu wygeneruje majątek nieruchomy o wartości 5 mln zł*” - komentuje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

**Dla większości inwestorów dochód z nieruchomości to uzupełnienie**

Trudno ukryć, że dla większości rodaków próg wartości zainwestowanego kapitału na poziomie 5 mln zł jest abstrakcyjnie wysoki. Nie zmienia to jednak faktu, że dochód z nieruchomości może być traktowany jako uzupełnienie dla budżetu gospodarstwa domowego, a same nieruchomości zwykle są tylko jednym z wybieranych aktywów (np. obok lokat, obligacji i akcji). „*W większości przypadków sytuacja wygląda właśnie tak*” - podkreśla Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

W ramach kolejnego przykładu, weźmy pod uwagę na przykład mieszkanie o wartości 400 000 zł, które przy trzyprocentowej stopie zwrotu z najmu generuje w skali roku 12 000 zł dochodu. Dodatkowy dochód (jeszcze niezrealizowany) może być związany ze wzrostem wartości lokalu. Tego czynnika nie uwzględnialiśmy wcześniej w obliczeniach, ale stanowi on dość ważne kryterium dla wielu osób. „*Oczywiście, wzrost wartości nieruchomości trzeba postrzegać jako proces długookresowy, w przypadku którego mogą się zdarzyć kilkuletnie odchylenia od trendu. W polskich warunkach przykładem są lata 2009 - 2013*” - mówi Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

**Zarządzanie wynajmem prócz oszczędności czasu ma inne zalety …**

Skoro już wiemy, że pasywny dochód z nieruchomości nie musi finansować całego budżetu gospodarstwa domowego, to warto zwrócić uwagę na usługę, z jakiej dość często korzystają nie tylko rentierzy. Mowa o zarządzaniu wynajmem, czyli rozwiązaniu wybieranym nawet przez osoby posiadające jedno mieszkanie. W ramach takiej usługi specjalna firma przejmuje na siebie praktycznie wszystkie zadania i obowiązki wynajmującego pobierając prowizję w ramach zapłaty. „*Dochód z nieruchomości jest zatem mniejszy, ale jednocześnie właściciel lokalu zyskuje więcej czasu, który może dowolnie wykorzystać. Chociażby na hobby, pracę lub życie rodzinne*” - dodaje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

Warto też wiedzieć, że zarządzanie najmem nie zawsze ogranicza się do przejęcia obowiązków, które ma właściciel nieruchomości (włącznie ze znajdowaniem nowego najemcy). Wspomniana usługa ze względu na rynkową konkurencję rozwija się zyskując nowe funkcjonalności. Przykładem jest tak zwany rent pooling. To rozwiązanie, które polega na włączeniu mieszkania na wynajem do puli wielu wynajmowanych lokali. Dzięki wspomnianemu rozwiązaniu, firma zarządzająca najmem może udzielić gwarancji czynszu w razie braku najemcy. Dochodzi bowiem do rozłożenia ryzyka związanego z pustostanem na wiele wynajmowanych mieszkań. Kolejna ciekawa usługa, jaką oferują firmy zarządzające wynajmem to nadzór nad remontami mieszkań. „*Mogą to być okazyjnie kupione lokale, które następnie trafią na rynek wynajmu i będą zarządzane przez tę samą profesjonalną firmę*” - podsumowuje Magdalena Markiewicz, ekspert NieruchomosciSzybko.pl

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