**Zamiast mieszkania można mieć lokaty na 1,00%**

**Niektóre osoby zastanawiają się, na jakie oprocentowanie lokaty mogłyby liczyć po sprzedaży mieszkania. Odpowiadamy na tak zadane pytanie.**

**Najniższy w historii poziom stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego dwojako wpływa na rynek nieruchomości. Po pierwsze, skutkuje on bardzo niskim oprocentowaniem nowych kredytów mieszkaniowych w PLN wynoszącym np. 2,20% - 2,50%. Obniżka stóp procentowych NBP oraz WIBOR-u w marcu, kwietniu i maju br. tylko po części została skompensowana przez wzrost bankowych marż. Taka sytuacja zachęca do zaciągania kredytów mieszkaniowych pomimo kryzysu związanego z epidemią koronawirusa. Warto również pamiętać, że sytuacja dotycząca stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego ma jeszcze inny wpływ na rynek nieruchomości. Chodzi o to, że bardzo niskie oprocentowanie depozytów zniechęca do sprzedaży mieszkania i założenia lokaty z użyciem otrzymanych pieniędzy. Sprawdziliśmy, na jakie oprocentowanie lokaty może liczyć osoba wybierająca takie rozwiązanie.**

**Banki nie cenią posiadaczy dużych depozytów**

Osoby znające ofertę depozytową krajowych banków dobrze wiedzą, że te instytucje oferują najciekawsze promocje w przypadku niewielkich lokat o wartości 5000 zł - 10 000 zł i okresie spłaty wynoszącym zwykle 3 miesiące. Opisywana sytuacja wynika z faktu, że przeciętne polskie gospodarstwo domowe posiada lokaty o łącznej wartości wynoszącej zaledwie 10 000 zł - 15 000 zł. „*Warto również pamiętać, że krótki czas trwania promocyjnych depozytów oraz ich niewielka wartość chroni banki przed koniecznością wypłacania dużych odsetek*” - komentuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Lokaty o wartości typowej dla przeciętnego polskiego mieszkania (np. 300 000 zł - 400 000 zł) są dość rzadkie w rodzimych warunkach, a ich posiadacze raczej nie mogą liczyć na szczególnie wysokie oprocentowanie. „*Trzykrotna obniżka głównej stopy procentowej Narodowego Banku Polskiego (w marcu, kwietniu i maju 2020 r.) oczywiście dodatkowo pogorszyła sytuację*” - dodaje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Lokata na kwartał lub półrocze nie jest lepsza**

Jeżeli sprawdzimy aktualną ofertę lokat z krajowych banków, to okaże się, że osoba deponująca 200 000 zł, 300 000 zł lub 400 000 zł na rok (w ramach jednej lokaty), może liczyć na oprocentowanie wynoszące co najwyżej 1,60%. Najbardziej zyskowna jest Lokata Facto z Banku Facto, który funkcjonuje w formie oddziału włoskiej instytucji kredytowej. „*Osoby zainteresowane lokatą gwarantowaną przez krajowy system ochrony depozytów, mogą liczyć na stawkę wynoszącą co najwyżej 1,25% pod warunkiem założenia konta osobistego i aktywności na nim (patrz: ekolokata Plus z Banku Ochrony Środowiska)*” - wyjaśnia Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Wybór kilku mniejszych, rocznych lokat z różnych banków (np. 4 x 100 0000 zł) nie pozwoli zwiększyć analizowanego oprocentowania. Lokaty półroczne i kwartalne o wartości 200 000 zł - 400 000 zł zapewniają natomiast zbliżone lub jeszcze gorsze wyniki pod względem zyskowności. Dzielenie dużej kwoty (np. 300 000 zł) na wiele trzymiesięcznych lokat o niskiej wartości może nieco poprawić poziom zysków, ale jest bardzo kłopotliwe. „*W tym kontekście warto pamiętać, że praktycznie każdy bank przewiduje ograniczenie dotyczące liczby i wartości promocyjnych lokat*” - podkreśla Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Nie warto uwzględniać podczas analizy pojedynczego depozytu o wartości większej niż 100 000 euro, ponieważ nie będzie on w całości objęty ochroną zapewnianą przez Bankowy Fundusz Gwarancyjny. Wyjątek dotyczy tylko pierwszych trzech miesięcy od wpłaty środków pochodzących ze sprzedaży prywatnego domu lub prywatnego mieszkania. „*W tym okresie, limit ochrony oszczędności przez BFG wynosi 200 000 euro minus suma innych środków w danym banku lub SKOK-u*” - informuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

**Lepiej wynajmować z przerwami niż sprzedać**

Wyniki powyższej analizy dobrze tłumaczą, dlaczego wiele osób nie kwapi się do sprzedaży mieszkania i wpłaty pieniędzy na lokatę terminową. Istnieje bowiem pewność, że oprocentowanie takiego depozytu będzie znacznie mniejsze od poziomu aktualnej inflacji. Inwestycje na rynkach kapitałowych w obecnej sytuacji gospodarczej zniechęcają natomiast osobę unikającą ryzyka. Trudno się zatem dziwić, że wielu inwestorów mieszkaniowych woli jednak wynajmować „M” i czekać na poprawę koniunktury rynkowej w 2021 roku oraz 2022 roku. „*Dotyczy to zwłaszcza inwestorów, których lokale dużo zyskały na wartości w czasie poprzednich 4 lat - 5 lat*” - zauważa Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

Osoba posiadająca mieszkanie na wynajem w metropolii nadal może osiągnąć roczną rentowność przekraczającą poziom inflacji - nawet jeśli uwzględnimy przerwę w najmie trwającą np. 2 - 3 miesiące rocznie. W pewnych sytuacjach, może się nawet okazać, że wynajem tylko przez 5 - 6 miesięcy rocznie nadal generuje wyższą stopę rocznego zysku niż najlepsze lokaty na jeden rok. W tym kontekście warto pamiętać, że powyżej analizowaliśmy tylko najlepsze depozyty terminowe. „*Tymczasem na rynku jest dostępnych również wiele lokat o dużej wartości, których stawka oprocentowania nawet nie przekracza 1,00%. Chodzi oczywiście o roczny poziom zysku bez uwzględnienia podatku Belki*” - podsumowuje Leszek Markiewicz, ekspert portalu NieruchomosciSzybko.pl.

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