

## Wiadomości mieszkaniowe

Szukaj wiadomości

SZUKAJ

Najnowsze

Nieruchomości

Regionalne

Wyposażenie wnętrz

Finanse

Porady

Prawo i podatki

Blog

Z życia portalu

30 stycznia 2017

Finanse

### Rynek Najmu - Raport Mieszkanicznika

Stowarzyszeni Mieszkanicznik monitoruje corocznie publikowane statystyki z zakresu PIT – podatków od osób fizycznych, pod kątem ilości osób zgłaszających i rozliczających przychody z najmu. Znowż zanotowano znaczący wzrost, czyli w 2015 roku było już ponad 611 tysięcy podatników, ponad 40 tysięcy „nowych”. Pojawia się też grupa, która ma przychody wyłącznie z najmu. Ale wygląda na to, że wcale nie przestaje pracować.



Już pod koniec wakacji opublikowano dane dotyczące osób rozliczających się ryczałtem, ale dopiero pod koniec października pojawiły się zestawienia dla skali podatkowej. Dodatkowo jeszcze poprosiliśmy Ministerstwo Finansów o uzupełnienie tych ostatnich statystyk o podatników, którzy nie wykazali dochodów z najmu w 2015 roku, ale mieli przychód – niższy niż wykazywane koszty.

### Ile zeznań?

Ilu było w 2015 roku podatników wykazujących przychody z najmu, podnajmu i dzierżawy? Znowż o 42 352 zeznań więcej było od podatników rozliczających przychody z najmu ryczałtem, czyli **458 415** zeznań – co stanowi 45% wszystkich „ryczałtowców”. To liczba określająca zeznania dotyczące wyłącznie przychodów z najmu, a do niej możemy dodać jeszcze podatników rozliczających ryczałtem przychody z działalności gospodarczej, w tym również przychody z najmu: **10 585** zeznań. Ale można

- Reklama -

**NORDIC Living**

**MIEJSCE POSTOJOWE GRATIS\***

**Goctaw**  
ul. Perkuna/Filomatów

\*Szczegóły promocji w Biurze Sprzedaży

SPRAWDŹ!

#### Porady

Podwyżka czynszu: o czym należy pamiętać?

Sprzątamy dom po świętach i pakujemy dekoracje.

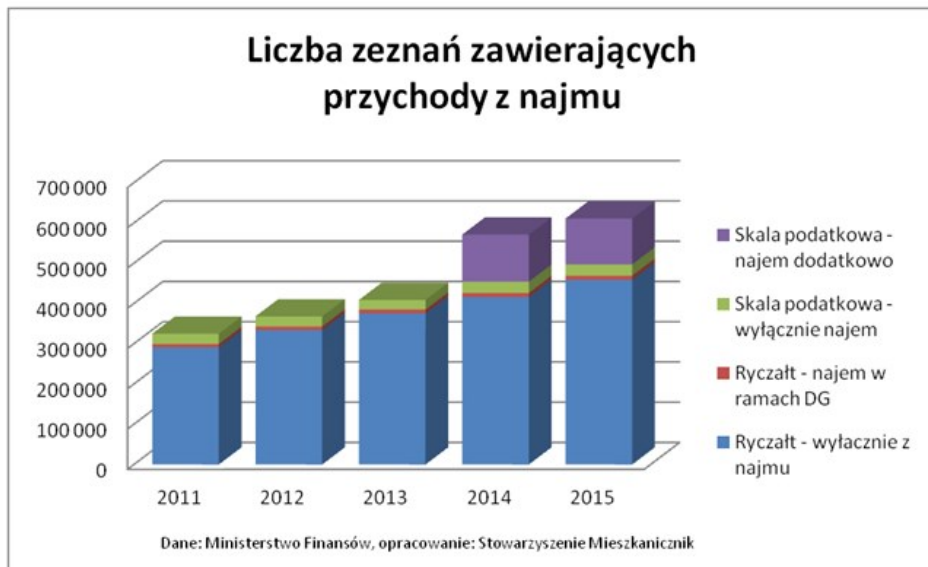
Smog – postrach polskich miast. Jak sobie z nim radzić?

[PORADNIK] Program Mieszkanie Plus – niejednolite zasady organizacji naboru

Nowy domownik - jak przygotować dom na przybycie niemowlaka?

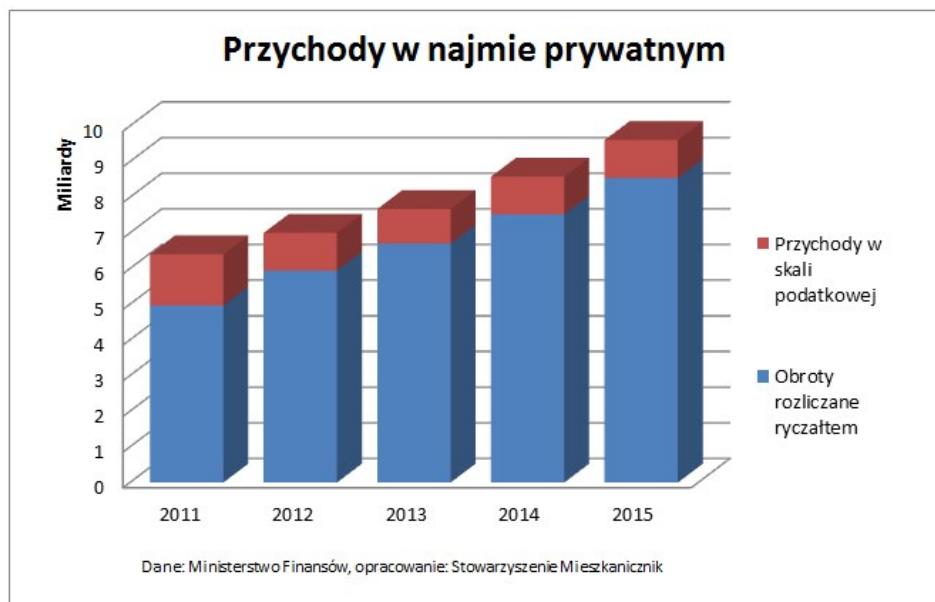
- Reklama -

jeszcze rozliczać najem prywatny na zasadach ogólnych, czyli wg skali, na formularzu PIT-36. Ponieważ w zestawieniach Ministerstwo Finansów publikuje dane dotyczące podatników, którzy wykazali dochód, Mieszkanicznik poprosił o bardziej ogólne dane: ilu podatników wykazało przychody z najmu. I tak **142 tysiące** zeznań dotyczyło przychodów z najmu, z czego 28 tysięcy zawierało przychody wyłącznie z tego tytułu. Podsumowując: **611 002** zeznań wykazujących przychody z najmu złożyli podatnicy za 2015 rok.



## Przychody w najmie prywatnym

Jest to kontynuacja trendu z ostatnich lat: corocznie przybywa około 40 tysięcy podatników rozliczających najem, i coraz większe są obroty sektora najmu prywatnego, jak i odprowadzane podatki. Dokładne obroty są prezentowane jedynie dla rozliczających podatek ryczałtem, przy skali jest jednak pokazywany wyłącznie dochód, którego nie wykazał w 2014 i 2015 roku 17 tysięcy podatników. Można jednak już pokazać skalę i związanego z najmem rynku usług. Przynajmniej 10% obrotów, które już przekroczyły w 2015 roku 9,6 miliarda złotych, przeznaczane jest na drobne remonty, wyposażenie, usługi pośredników, księgowych, fotografów, czy w końcu sprzątanie i zarządzanie. Do dynamicznego wzrostu sfery usług wspierających najem przyczyniają się przede wszystkim osoby traktujące mieszkania na wynajem jako inwestycję – wolą zapłacić za poszukiwanie najemcy, remont, a finanse zlecić wyspecjalizowanej firmie księgowej, niż zajmować się tym samemu. Dobra obsługa może również zwiększyć bezpieczeństwo najmu i całościowy zysk.



## Przeciętny podatnik rozliczający się z najmu

Średni przychód podatnika, który dokonał zgłoszenia umowy najmu okazjonalnego wyniósł w 2015 roku 11543 złote rocznie, natomiast przychód przeciętnego ryczałtowca osiągającego przychody wyłącznie najmu wyniósł 18 238 zł w skali roku. Ze względu na rozmaite odliczenia od przychodu podatników rozliczających najem wg skali podatkowej nie można podać podobnych wartości średnich, jednak bardzo interesująca jest w tej kategorii grupa 17 tysięcy podatników nie wykazujących przychodu lub wykazujących straty z najmu.

Nie da się też oszacować, jak wiele osób utrzymuje się z najmu: jeśli rozliczają te przychody w ryczałcie, to pozostałe mogą rozliczać na zasadach ogólnych. W latach 2014 i 2015 aż 28 tysięcy podatników rozliczających się na zasadach ogólnych osiągało przychody wyłącznie z najmu, ale nadal nie da się tego

**OSTATNIA SZANSA NA MDM!**



**Redakcja**

Nasi dziennikarze

Biuro prasowe

Archiwum wiadomości

- Reklama -

**Trio Shiraz** EBR GROUP

**BAŁWAN GORĄCO POLECA RODZINNE MIESZKANIE NA ZIMĘ**

**607-777-619** [www.trio.shiraz.pl](http://www.trio.shiraz.pl)

odnieść do gospodarstw domowych – jedno z małżonków może rozliczać najem mieszkania, a drugie mieć pracę na etacie. Statystyki GUS, szczególnie dotyczące aktywności ekonomicznej ludności, osoby osiągające przychody z najmu klasyfikują razem z przedsiębiorcami jednoosobowymi, przez co nie można odnieść danych z podatków do danych GUS.

Biorąc jednak pod uwagę średnie przychody w odniesieniu do przeciętnych stawek czynszów najmu, czyli miesięczny przychód na podatnika rejestrującego umowy najmu okazjonalnego – około 1000 złotych, i ryczałtowca – ponad 1500 złotych, jak również informacje od członków Stowarzyszenia Mieszkanicznik, można domniemywać, że zaczyna się wykształcać grupa profesjonalnych właścicieli, posiadających kilka nieruchomości na wynajem i utrzymujących się z najmu prywatnego, poza działalnością gospodarczą. Dla ludzi wolnych zawodów i drobnych przedsiębiorców może to być wręcz podstawowy sposób na zapewnienie sobie regularnego dochodu, a w przyszłości emerytury.

## Najem - Szara strefa

Rynek najmu rozwija się dynamicznie, ale wciąż bardzo stabilnie – zachęcają do tego wciąż bardzo niskie stopy procentowe, co skłania do lokowania w mieszkaniach na wynajem i oszczędności, i pieniędzy z kredytów. Szara strefa niewątpliwie istnieje, ale raczej nie jest to celowe omijanie opodatkowania, a problemy z wyjaśnieniem różnych sytuacji, brak wiedzy i pełnomocnictwo, jasnych instrukcji w kwestiach podatkowych. Dla osób świadomie inwestujących w lokale pod wynajem podatki są kwestią bezdyskusyjną, jakiegokolwiek postępowania karno-skarbowe mogą ich wręcz pozbawić podstawowych źródeł dochodu.

Podział zasobów mieszkaniowych w Polsce wg tytułu prawnego

	2011	2012	2013	2014	2015
Właściciel	82,1	82,4	83,8	83,5	83,7
Najemca- czynsz rynkowy	3,5	4	4,2	4,3	4,5
Najemca- czynsz obniżony	14,5	13,6	12	12,3	11,8

Źródło: Eurostat, (ilc\_lvho02), opracowanie: Mieszkanicznik

Uwzględniając wielkość rynku najmu – 4,5% gospodarstw domowych w 2015 roku – podawaną przez Eurostat dla Polski, czyli około 635 tysięcy mieszkań (z 14119500) i to, że kilka do kilkunastu procent podatników (611 tysięcy zeznań) może mieć więcej niż jedno mieszkanie na wynajem, to szara strefa wydaje się być bardzo mała – około 15-20 tysięcy lokali w całej Polsce. W poprzednim Raporcie Mieszkanicznika, gdzie również opracowywane były dane z podatków za 2014 rok, nie była uwzględniona liczba podatników rozliczających się na zasadach ogólnych z najmu jako jednego ze źródeł przychodów.

## Rentierzy czy inwestorzy?

Stabilny i dynamiczny wzrost rynku najmu jak na razie jest zasługą w yłącznie inwestorów indywidualnych. Pierwsze oferty inwestorów instytucjonalnych – a konkretnie **Funduszu Mieszkań na Wynajem**, pojawiły się właśnie w 2015 roku – 380 mieszkań w Poznaniu, Piasecznie i Gdańsku. Aktywność osób fizycznych, kupujących mieszkania w celach inwestycyjnych, a nie tylko dla zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, niewątpliwie spowodowana jest coraz niższym oprocentowaniem depozytów i spadającą atrakcyjnością papierów wartościowych i bardziej zaawansowanych instrumentów finansowych. Powoli, ale wzrasta też jednak zamożność Polaków, a dostępność odpowiedniej oferty – niewielkich mieszkań, często oferowanych razem z obsługą najmu, i to również na rynku wtórnym – ułatwia znacznie zaangażowanie większych środków, często również kredytu, w namacalną i widoczną nieruchomość. Sporo osób, które uznały ten sposób inwestowania za bezpieczny, nie poprzestaje jednak na jednej nieruchomości, wykorzystując kredyty i uznawanie przez banki przychodów z najmu już posiadanych nieruchomości inwestują w kolejne, remontują wyposażają i udostępniają – na czym zyskuje cała gospodarka, od branży budowlanej, poprzez wszelkie usługi, do końcowych klientów, czyli najemców, którzy mogą wybierać i w ramach bardzo stabilnych czynszów znajdują coraz lepszy standard. Stowarzyszenie Mieszkanicznik będzie promować również dobre standardy w obsłudze najmu i relacjach pomiędzy stronami umów najmu, szczególnie ważne w odniesieniu do nieruchomości mieszkalnych.

### Źródła:

- Dane Ministerstwa Finansów dotyczące rozliczeń PIT za lata 2011-2015: <http://www.finanse.mf.gov.pl/pit/statystyki/>
- Dane dot. zeznań PIT uzyskane w drodze zapytania o informację publiczną
- GUS – zasoby mieszkaniowe: <http://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/infrastruktura-komunalna-nieruchomosci/nieruchomosci-budynki-infrastruktura-komunalna/gospodarka-mieszkania-w-2015-r-7,11.html>
- Eurostat: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_statistics/pl](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_statistics/pl) - Źródło do wykresu drugiego, czyli tabela przestawna ilc\_lvho02
- Dane własne publikowane przez Fundusz Mieszkań na Wynajem: <https://funduszmieszkan.pl/pierwszy-rok-dzialalnosci-funduszu-mieszkan-na-wynajem/>

Podoba Ci się ten artykuł? Udostępnij go!





## ARTYKUŁY POWIĄZANE



1 grudnia 2016, Magdalena Szwed  
**Zakup mieszkania na wynajem zabezpieczeniem na**



20 stycznia 2017, Marzena Zbińska  
**Fundusz Mieszkań na Wynajem realizuje nową inwestycję do końca 2017 roku**



21 grudnia 2016, BGK Nieruchomości  
**Fundusz Mieszkań na Wynajem udostępnia pierwsze mieszkania**



**Stowarzyszenie  
Mieszkaniczyk**

### **Słowa kluczowe**

raport z najmu, najem mieszkań w Polsce, przychody z najmu w 2015 roku, statystyki z zakresu PIT – osób zgłaszających i rozliczających przychody z najmu, najem mieszkań - raport stowarzyszenia Mieszkaniczyk

## Zapisz się na newsletter i bądź na bieżąco!

Otrzymasz regularnie informacje o inwestycjach, wydarzeniach oraz promocjach

\* Adres e-mail

Zapisz się

### Oferty

Nowe mieszkania  
Nowe domy  
Nowe lokale użytkowe  
Oferty z dopłatą MDM  
Apartamenty wakacyjne  
Oferty luksusowe  
Oferty promocyjne  
Deweloperzy  
Znajdziemy dla Ciebie  
Dla dewelopera

### Promocje

Aktualne promocje  
Dni otwarte  
Oferty przecenione  
Oferty last minute  
Przedsprzedaż

### Wiadomości

Najnowsze  
Nieruchomości  
Regionalne  
Prawo i podatki  
Wyposażenie wnętrz  
Finanse  
Porady  
Blog  
Biuro prasowe

### Informacje

O nas  
Kariera  
Nasi Partnerzy  
Rekomendacje  
Reklama  
Pytania i odpowiedzi  
Wirtualne spacery  
Regulamin  
Działanie 6.1 POIG  
Działanie 3.3.2. POIG  
Wersja mobilna serwisu

### Mapy strony

Artykuły  
Deweloperzy  
Inwestycje  
Mieszkania wg. województw  
Mieszkania wg. powiatów  
Mieszkania wg. miast  
Domy wg. województw  
Domy wg. powiatów  
Domy wg. miast  
Lokale użytkowe wg. miast  
Lokale użytkowe wg. powiatów  
Lokale użytkowe wg. województw

### Obserwuj nas



Wydawcą portalu  
RynekPierwotny.pl

jest: PropertyGroup Sp. z o.o.

Wirtualne spacery tworzą:



RynekPierwotny.pl to profesjonalny portal prezentujący tylko nowe mieszkania, oraz nowe domy, dzięki któremu można w łatwy sposób znaleźć odpowiednią nieruchomość. Nasza wyszukiwarka pozwala Ci bardzo precyzyjnie zdefiniować kryteria według lokalizacji z dokładnością do dzielnicy, rodzaju nieruchomości, ceny, liczbę pokoi, powierzchni, terminu oddania do użytkowania poszukiwanej oferty, oraz wiele innych bardziej dokładnych parametrów. W celu lepszego zobrazowania lokalizacji ofert możesz skorzystać z interaktywnej mapy prezentującej położenie inwestycji mieszkaniowych w Warszawie.

Każda prezentowana oferta posiada szereg bardzo precyzyjnych informacji określających jej parametry oraz wzbogacona jest o zdjęcia i rzuty. Każda inwestycja jest dokładnie umiejscowiona na mapie i wzbogacona o informacje na temat punktów użyteczności publicznej znajdujących się w okolicy takich jak: szkoły, przedszkola, żłobki, placówki medyczne i szpitale, obiekty sportowe, usługowe, gastronomiczne oraz wiele innych. Ponad połowa inwestycji posiada Wirtualny Spacer umożliwiający w bardzo szybki i ciekawy sposób obejrzeć wszystkie detale i ocenić jakość nie wychodząc z domu. Wszystkie prezentowane oferty możesz porównywać między sobą i oceniać które z nich są dla Ciebie najatrakcyjniejsze.

W dziale ofert promocyjnych znajdziesz atrakcyjne cenowo nieruchomości, między innymi oferty które w ostatnim czasie zostały przecenione przez deweloperów, a także oferty Last Minute oraz nieruchomości będące w przedsprzedaży które deweloperzy sprzedają z rabatami w stosunku do standardowej oferty.

Korzystając naszego systemu powiadomień będziesz na bieżąco informowany o nowych ofertach wprowadzonych do sprzedaży w Warszawie, promocjach oraz zbliżających się Dniach Otwartych.

RynekPierwotny.pl to także doskonałe źródło wiedzy analitycznej na temat aktualnej oferty, najnowsze wiadomości z rynku nieruchomości i finansowego, informacje regionalne oraz dane na temat średnich cen ofertowych w Warszawie i zmiany ich w czasie, ilości aktualnie dostępnych mieszkań i domów oraz wielkości sprzedaży.