

UNIwersytet Gdański – Wydział Ekonomiczny

Emil Filipowicz

Kierunek studiów: **EKONOMIA**

Numer albumy: **258245**

**Analiza porównawcza opłacalności inwestycji
w nieruchomości – wynajem długoterminowy,
a wynajem krótkoterminowy**

Praca Licencjacka wykonana
w Instytucie Transportu i Handlu
Morskiego
Zakład Gospodarki Elektronicznej
pod kierunkiem
dr hab. Jacek Winiarski

Sopot 2020

Spis treści

WSTĘP	3
ROZDZIAŁ 1. CHARAKTERYSTYKA RYNKU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	5
1.1. POJĘCIE, RODZAJE ORAZ FUNKCJE NIERUCHOMOŚCI	5
1.2. REGULACJE PRAWNE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI W POLSCE.....	9
1.3. POJĘCIE I RODZAJE WYNAJMU NIERUCHOMOŚCI W POLSCE	11
1.4. CHARAKTERYSTYKA WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI	16
ROZDZIAŁ 2. KONCEPCJA INWESTOWANIA NA RYNKU NIERUCHOMOŚCI.....	19
2.1. POJĘCIE, CELE ORAZ KLASYFIKACJA INWESTOWANIA	19
2.2. OPIS RYZYKA INWESTYCYJNEGO	22
2.3. PRZESŁANKI DOTYCZĄCE INWESTOWANIA W NIERUCHOMOŚCI.....	25
ROZDZIAŁ 3. ANALIZA PORÓWNAWCZA OPLACALNOŚCI INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI POD WYNAJEM	28
3.1. METODYKA PRZEPROWADZANIA ANALIZY PORÓWNAWCZEJ.....	28
3.2. KUPNO MIESZKANIA POD INWESTYCJE W OBSZARACH GDAŃSK – WARSZAWA.....	30
3.3. DOPASOWANIE INWESTYCJI POD WZGLĘDEM MAKSYMALIZACJI ZYSKU	35
3.4. CENY WYNAJMU DŁUGOTERMINOWEGO I KRÓTKOTERMINOWEGO NA PODSTAWIE OBSZARU GDAŃSKA ORAZ WARSZAWY	38
3.5. PORÓWNANIE WYNIKÓW POD WZGLĘDEM OPLACALNOŚCI INWESTYCJI W NIERUCHOMOŚCI NA WYNAJEM NA OBSZARZE GDAŃSKA ORAZ WARSZAWY	42
ZAKOŃCZENIE	47
BIBLIOGRAFIA	49
SPIS TABEL	51
SPIS RYSUNKÓW	52

Wstęp

Na przestrzeni kilku lat w polskiej gospodarce odnotowany został znaczny wzrost gospodarczy, co pozwala na rozwój poszczególnych dziedzin i gałęzi gospodarki. Idący za tym czynnikiem wzrost zamożności społeczeństwa oferuje i stwarza wiele perspektyw inwestycyjnych osobom fizycznym, jak i osobom prawnym. Szeroki wachlarz możliwości uzyskania środków finansowych, intratnych, a zarazem bezpiecznych i efektywnych sposobów ich wykorzystania, kształtuje potrzebę znalezienia przez potencjalnych inwestorów optymalnego miejsca na ulokowanie środków. W ostatnich latach interesującym miejscem inwestowania, uzyskującym coraz większą rzeszę interesariuszy, stał się rynek nieruchomości. Pozwala on na bezpieczne i efektywne osiągnięcie przez inwestora pożądanego zysku. Specyfika tego rynku pozwala na występowanie wielu sposobów ulokowania kapitału, z których mogą skorzystać podmioty zainteresowane pomnażaniem własnego majątku. W ten sposób inwestor może wybrać, który z nich będzie dla niego najkorzystniejszy. Rynek pokazuje, że najczęstszym wyborem cieszy się inwestowanie w celu wynajmu nieruchomości, a różne jego metody pozwalają na podejście do inwestycji wyjątkowo elastycznie.

Celem pracy jest porównanie i scharakteryzowanie opłacalności inwestycji w nieruchomości na podstawie dwóch rozciągniętych w czasie rodzajów wynajmu, którymi są wynajem długoterminowy i wynajem krótkoterminowy. Przez ich zestawienie, na podstawie określonych modeli ukazać, która z alternatyw wynajmu może stać się wydajniejsza i najbardziej dochodowa, a zarazem zweryfikować te, które są mniej opłacalne. Wybrać i opisać tą, która modelowo przyniesie potencjalnemu inwestorowi największy zysk w najkrótszym czasie i pozwoli na szybsze i bezpieczniejsze podjęcie decyzji odnośnie tej szczególnej inwestycji.

Autor pracy postanowił pochylić się nad aspektem inwestowania w nieruchomości ze względu na ważność i aktualność tego zjawiska. W ciągu ostatnich lat kupno mieszkań w celu jego wynajęcia stało się popularnym trendem, co argumentuje rosnąca liczba podpisanych aktów notarialnych w sprawie sprzedaży nieruchomości, co potwierdzone jest w badaniach Głównego Urzędu Statystycznego. Dodatkowo sam autor jest zaintrygowany zgłębieniem tej dziedziny wiedzy z powodu charakteru tego typu inwestycji, ze względu na jego opłacalność i bezpieczeństwo. To ciekawe zjawisko skłania do zainteresowania nie tylko działających w tej branży, ale także osoby ubiegające się o dołączenie do tej grupy oraz poszukujące dobrego sposobu na ulokowanie swojego kapitału. Kwestią inwestowania w nieruchomości zainteresowanych jest wiele grup społecznych, od najprostszych obywateli po różne grupy biznesowe. Łączy ich jednak jeden cel, a jest nim osiągnięcie zysku i zadowolenie z wyboru

ulokowania swoich środków. Dlatego temat ten powinien zostać opisany w sposób szczegółowy oraz wyczerpujący.

W badanym problemie głównym opisem i obserwacją zostanie objęty rynek nieruchomości w Trójmieście, który w sposób rzetelny ukaże rzeczywistość dotyczącą inwestowania w nieruchomości w Polsce.

W pierwszym rozdziale autor opisał ogólną wiedzę na temat rynku nieruchomości w Polsce. Wiedzę podstawową, która umożliwi prostsze odnalezienie się w rzeczywistości zagadnień opisywanych w pracy, jak i w badanym problemie. W dogłębny sposób zostaną wyjaśnione takie aspekty jak pojęcie rynku nieruchomości, podstawy prawne rządzące tym rynkiem, rodzaje i możliwości wynajmu, a także charakterystyka wartości nieruchomości.

Drugi rozdział został poświęcony wyjaśnieniu elementarnych wiadomości na temat inwestowania, a także opisowi specyfiki trójmiejskiego rynku nieruchomości. Objąsnione zostaną tu aspekty związane z podażą i popytem oraz kształtowaniem się cen na tym rynku.

W trzecim rozdziale znajdują się opis badawczy, metody związane z wynajmem krótkoterminowym i długoterminowym i modele zostały użyte do wyjaśnienia badanego problemu. Wyniki uzyskane z porównania modeli pozwolą na ukształtowanie się opinii i wiedzy na temat opłacalności tej formy inwestycji.

Autor umożliwił rozwiązanie problemu przez wybór określonych i rzetelnych metod badawczych. Do przeprowadzanej analizy zostały użyte dwie: metoda statystyczna oraz metoda obserwacyjna. Odpowiednie dobranie ich pozwoliło na wysuniecie interesujących wniosków i merytoryczne oszacowanie uzyskanych wyników.

W wyborze źródeł autor kierował się ich rzetelnością i ich kompetencją. W ten sposób do opisanego rozdziału pierwszego i drugiego została wybrana literatura umożliwiająca osiągnięcie odpowiednio precyzyjnego efektu. Rozdział trzeci oparty jest na podstawie własnych wniosków i wyników z obranych metod badawczych oraz na materiałach źródłowych pomocnych w analizie badanych zagadnień.

Informacje zaprezentowane zostały na podstawie obliczeń liczbowych, wykresów ukazujących zmianę zależności na rynku nieruchomości oraz tabel szczegółowych i raportów odpowiadających na nurtujące pytania związane z badanym problemem.

Niniejsza praca w sposób odpowiedni i rzetelny opisuje obraną tematykę, pozwala na ukształtowanie wiedzy o wynajmie nieruchomości i rządzących się na nim praw. W późniejszym etapie, po zapoznaniu się z całością, pomaga w wyborze korzystnej i bezpiecznej drogi alokacji środków finansowych potencjalnemu inwestorowi, co jest głównym czynnikiem pożądanym przy każdej operacji inwestycyjnej.

Rozdział 1. Charakterystyka rynku nieruchomości w Polsce

1.1. Pojęcie, rodzaje oraz funkcje nieruchomości

Nieruchomości, jako dobra rzeczowe w sposób szczególny zaspokajają podstawowe potrzeby ludzkie oraz stanowczo wpływają na wiele płaszczyzn związanych z codzienną egzystencją człowieka. „Zapewniają życie rodzinne, zawodowe, obywatelskie, wypoczynkowo-rekreacyjne, podróżnicze czy duchowe”¹. Wiele osób wiąże z nimi swój „majątek pieniężny, wypatrując w nim możliwości na zdobycie stałego źródła dochodu, dodatkowych korzyści majątkowych bądź zabezpieczenia finansowego”². Dzięki swojej użyteczności pełnią kluczowe role w sferach państwowych, gospodarczych, obywatelskich oraz społecznych. Ich specyfika wzbudza także zainteresowanie wielu dziedzin naukowych, np. ekonomii, prawa bądź geografii, które przekształcają je w przedmiot badań. To sprawiło, że na przestrzeni lat zostały wielokrotnie zdefiniowane oraz sklasyfikowane.

Odpowiednie zrozumienie opisywanego w pracy zjawiska wymaga objaśnienia definicji rynku nieruchomości, nieruchomości, jako dobra rzeczowego oraz opisanie jej rodzajów oraz funkcji.

Na wstępie rozważań nad wybranym tematem, należy zdefiniować oraz zinterpretować gałąź rynku, która pozwala na podejmowanie przedsięwzięć gospodarczych w sferze nieruchomości. Rynek nieruchomości doczekał się wielu wersji swojej definicji, które opisują go jako:

- aktywne działania oraz czynności między ludźmi, charakteryzujące się kupnem, sprzedażą, rozwojem i wymianą nieruchomości;
- ogół związków między osobami wymieniającymi nieruchomości na inne aktywa, np. aktywa pieniężne;
- ogół warunków umożliwiających transfer prawa własności do nieruchomości między kupującym a sprzedającym, podparte umową opisującą prawa i obowiązki władającego nieruchomością;
- umowa, w trakcie której kupujący i sprzedający, ustalają cenę, po której zostanie wymieniona określona własność³.

Definicje te wskazują, że rynek nieruchomości nie odbiega stricte od podstawowego pojęcia ekonomicznego charakteryzującego sam rynek (miejsce zawarcia transakcji między

¹ R. Strzelczyk. Prawo nieruchomości, C.H. Beck, Warszawa 2019, ISBN: 978-83-8128-795-1, s. 45.

² E. Kucharska-Stasiak, Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości-ujęcie teoretyczne, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2005, ISSN 0208-0618, s. 77.

³ Ibidem, s. 79.

kupującym i sprzedającym dobra, bądź usługi), a przytoczone definicje rynku nieruchomości ukazują pewne ogólne podobieństwa, w których:

- podmiotami rynku nieruchomości są sprzedający oraz kupujący prawa własności do nieruchomości,
- rynek nieruchomości nie ma ściśle określonego miejsca, ani siedziby,
- rynek nieruchomości doprowadza do czynności wymiennych,
- ściśle określony jest przedmiot transakcji⁴.

Jednak przybliżając wiedzę o analizowanym rynku, trzeba spojrzeć na niego w szerszym kontekście. Wymiana zawarta we wcześniejszych definicjach, to nie tylko transakcje kupna oraz sprzedaży, ale także określone umową użytkowanie nieruchomości w konkretnych celach zawartych w tej umowie (najem, użytkowanie powierzchni, działalność komercyjna). Dodatkowo należy szerzej spojrzeć na podmioty rynkowe, gdzie szersze spojrzenie opisuje je nie tylko, jako sprzedających oraz kupujących, lecz jako wszystkich uczestników tego rynku, kształtujących popyt i podaż na różnych płaszczyznach tej gałęzi rynkowej⁵.

Te informacje sprawiają, że klarowniejsza staje się właściwa istota rynku nieruchomości sensu largo, w której rynek ten jest ogółem relacji wymiany oraz powiązań uczestników tego rynku, kształtujących popyt i podaż w tym segmencie rynkowym, poprzez zawieranie transakcji kupna i sprzedaży nieruchomości oraz sprzedaży praw do określonego umową użytkowania, gdzie ustalana jest cena między stronami transakcji w aurze negocjacji. Ta definicja w sposób szeroki utożsamia rynek nieruchomości jako pojęcie.

W następnej kolejności opisując tą gałąź rynku należy rozbić rynek nieruchomości na inne składowe i opisać je rozpoczynając od wyjaśnienia i zdefiniowania nieruchomości jako dobra rzeczowego. Dziedziny nauki w różny sposób definiują pojęcie nieruchomości. Ze źródeł wynika, że podstawową i najczęściej używaną jest ta, która opisuje je, jako „oddzielony teren ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami znajdującymi się w granicach określonego obszaru”⁶.

W Polskim prawie definicje tą ściśle opisuje art. 46 Kodeksu cywilnego, w którym można znaleźć informacje, że „nieruchomość to część powierzchni ziemskiej stanowiąca unikalny przedmiot własności (grunt, określony obszar ziemi), a także budynki związane z tym gruntem w sposób trwały oraz ich części (lokale mieszkalne), jeśli tylko stanowią one na mocy określonego prawa odrębny przedmiot własności”⁷. W ten sposób pojęcie nieruchomości opisują prawo cywilne. Jednak polski system prawny przewiduje definicje tego słowa także w inny sposób, mowa

⁴ R. Strzelczyk. Prawo nieruchomości, op. cit., s. 54.

⁵ E. Kucharska-Stasiak, Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości-ujęcie teoretyczne, op. cit., s. 85.

⁶ A. Otrębska, Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości, Aktualne zmiany w rachunkowości, 2005, nr 33, s. 191-210.

⁷ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz. U. 2019.0.1145, art. 46 § 1.

tu o ujęciu wieczysto-księgowym, które opisuje art. 24 ust. 1 ustawy o księgach wieczystych i hipotece, gdzie „nieruchomość to część obszaru ziemi (gruntu), dla którego to stworzono księgę wieczystą”⁸.

Biorąc pod uwagę prawne definicje nieruchomości, jako dobro rzeczowe można wywnioskować o nich ogólną prawdę. Nieruchomość jest to dobro nieprzeciętne, charakteryzujące się wieloma zmiennymi, odgrywającymi w gospodarce ogromną rolę na płaszczyznach gospodarczych i społecznych. Jednocześnie są trudne do zakwalifikowania do konkretnej dziedziny. Jednak kodeks cywilny ułatwia te zadanie wyróżniając w swojej interpretacji trzy grupy nieruchomości, które oddzielnie opisywane są w innych przepisach prawnych⁹.

Pierwszym rodzajem nieruchomości wymienionym w definicji kodeksu prawnego jest nieruchomość gruntowa, której definicja obecna jest w art. 4 ust. 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami, która opisuje ją, jako „grunt łącznie z elementami składowymi, z wykluczeniem budynków oraz lokali, jeżeli zaliczają się do własności odrębnej”¹⁰. Idąc tokiem rozumowania definiowania tych pojęć przez prawo można określić, że nieruchomość gruntowa jest to obszar ziemi odrębny własnościowo wraz z budynkami (magazyn, biuro, budynek mieszkalny) na nim się znajdującymi oraz innymi składowymi będącymi nie rozłącznym elementem tego gruntu (drzewa, rośliny), gdzie właściciel jednocześnie ma prawo własnościowe do gruntu oraz do składowych części na nim się znajdujących, jednak tylko wtedy, gdy nie stanowią one odrębnego przedmiotu własności.

Drugim rodzajem nieruchomości przytaczanym przez prawo polskie są nieruchomości budynkowe, które regulują przepisy kodeksu cywilnego w art. 235. W pierwszym przedstawionym rodzaju nieruchomości, mowa była o tym, że budynek jest elementem nieruchomości gruntowej, o ile nie jest własnością odrębną. Chociaż z reguły nie jest możliwe przeniesienie takiego budynku z gruntu, może on stanowić oddzielną własnościowo nieruchomość. Prawo polskie odpowiednio definiuje nieruchomości budynkowe, jako: „budynki oraz inne urządzenia utworzone na gruntach państwowych bądź gruntach przynależnych do samorządów terytorialnych przez użytkownika wieczystego są jego własnością. Ta zasada dotyczy również budynków bądź urządzeń nabytych zgodnie z przepisami prawa w oparciu o umowę o oddaniu gruntu w wieczyste użytkowanie”¹¹. Definicję tą można podsumować mówiąc, że nieruchomość budynkowa to, budynek, który nie stanowi elementu nieruchomości gruntowej oraz został prawnie zakwalifikowany, jako przedmiot własności odrębnej od gruntu.

⁸ Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147, art. 24 ust. 1.

⁹ M. Uhruska, Efektywność zarządzania wartością nieruchomości komercyjnych w wybranych obiektach biurowych, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie.

¹⁰ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2020.0.65, art. 4 ust. 1.

¹¹ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz. U. 2019.0.1145, art. 235.

Polski kodeks cywilny w definicji nieruchomości wyróżnia także trzeci jej rodzaj, kluczowy z perspektywy analizowanego w pracy zjawiska, jakim jest nieruchomość lokalowa. Z art. 46 kodeksu cywilnego można wywnioskować, że są to nieruchomości oddzielone od jej formy macierzystej, od gruntu bądź budynku, w celu uzyskania odrębnego przedmiotu własności¹². Do nieruchomości lokalowych zaliczane są lokale mieszkalne oraz lokale użytkowe o innym przeznaczeniu. To pojęcie w szerszy sposób zostało opisane w ustawie o własności lokali z 24 czerwca 1994, w której zostało omówione, jakie wymogi musi spełniać taki lokal, aby był mógł być prawnie zakwalifikowany do trzeciego rodzaju nieruchomości¹³. Lokal ten musi zaspokajać potrzeby ludzkie mieszkaniowe oraz inne, zależne od przeznaczenia lokalu, gdzie pomieszczenia muszą zapewnić odpowiedni standard pobytu dla ludzi, musi być także wydzielony ścianami oraz składać się z izby lub zespołu izb znajdujących się w otoczeniu budynku. Nieruchomości lokalowe mają również swoje elementy składowe, którymi są dodatkowe pomieszczenia np. garaż, piwnica czy komórka¹⁴.

W ten sposób polskie prawo definiuje rodzaje nieruchomości. Ważnymi aspektami wartymi opisanie są także ich funkcje, jakie pełnią dla właścicieli oraz gospodarki krajowej. Mogą być one różnie klasyfikowane w zależności od ich rodzajów, celu przeznaczenia oraz wartości użytkowej. Idąc tym tropem wywnioskować można i wyróżnić podstawowe funkcje, jakie niosą za sobą nieruchomości, a są nimi:

- funkcja mieszkaniowa – dotyczy głównie nieruchomości lokalowych, służących do zagospodarowania ich i spełnienia ludzkich potrzeb mieszkaniowych

- funkcja dochodowa – nieruchomości mogą być traktowane towarowo, gdzie jako przedmiot handlu, każda nieruchomość ma określoną wartość i w każdej chwili może być włączona do obiegu rynkowego, inwestycyjnie w rozumieniu lokowania środków pieniężnych w celu pomnożenia majątku oraz spekulacyjnie w sytuacji, gdy nieruchomość zostaje nabyta z zamiarem sprzedaży za wyższą cenę.

- funkcja zastawu – nieruchomości cechują się wysoką wartością pieniężną oraz trwałością miejscową i czasową, dlatego też używane są, jako zabezpieczenie pożyczek lub kredytów, w ten sposób kredytodawcy mogą czuć pewnego rodzaju bezpieczeństwo minimalizując ryzyko niezwrócenia długu przez dłużnika.

- funkcja fiskalna – w wielu krajach na nieruchomości patrzy się także z perspektywy podatków. Jako majątek osób fizycznych oraz prawnych nieruchomość jest podstawą do naliczania podatku majątkowego¹⁵.

¹² Ibidem, art. 46.

¹³ Ustawa z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Dz. U. 2020.0.532, art. 2 ust.1.

¹⁴ E. Kucharska-Stasiak, Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości-ujęcie teoretyczne, op. cit., s. 93.

¹⁵ Ibidem, s. 95.

Nieruchomości stanowią fundament współczesnego świata, niosą za sobą wiele możliwości społecznych jak i gospodarczych. Funkcja dochodowa umożliwiająca pomnożenie majątku pieniężnego poprzez inwestowanie w nieruchomości, a w niniejszej pracy stanowić będzie tą kluczową na tle innych funkcji. Jedną z możliwości uzyskiwania korzyści majątkowych z podejmowania działań zarobkowych korzystając z nieruchomości jest jej wynajem. Na potrzeby pracy i problemu badawczego, opis tej aktywności został ograniczony tylko do działań tego rodzaju w sferze nieruchomości lokalowych, a dokładnie mieszkalnych.

1.2. Regulacje prawne dotyczące nieruchomości w Polsce

Wynajem, jako środek do uzyskiwania korzyści majątkowych z nieruchomości bądź jej składników w gospodarce znany jest od wielu lat. Jednak w Polsce możliwy jest on stosunkowo od niedawna, a dokładnie od przemiany ustrojowej z 1989 roku. Poprzedni ustrój socjalistyczny nakładał ograniczenia prawne w najmie lokalami oraz nacjonalizował mieszkania, gdzie zamieszkiwanie odpowiednich lokali przez obywateli miało charakter przydziałowy. Z przemianą ustrojową zmieniono prawo związane z nieruchomościami lokalowymi i pozwolono na ponowne pojawienie się i rozwój tej działalności na rynku nieruchomości w Polsce.

Wynajem w całości kształtu niniejszej pracy gra kluczową rolę. Charakterystyka tej aktywności gospodarczej oraz możliwości, jakie za sobą niesie pozwalają na uzyskanie korzyści majątkowych z nieruchomości, co jest fundamentem badanego zjawiska.

Prawo polskie definiuje wynajem w art. 659 kodeksu cywilnego, jako czynność podpartą umową prawną, w której „właściciel przedmiotu najmu lub osoba przez niego upoważniona deklaruje się na oddanie określonego przedmiotu do użytkowania przez najemcę, na czas określony bądź nieokreślony, gdzie najemca ten zobowiązuje się w ramach zapłaty na wypłacanie określonego w umowie czynszu w ustalonych odstępach czasowych na rzecz wynajmującego przedmiot”¹⁶. Dodatkowo czynsz wspomniany w definicji może być wypłacany wynajmującemu w pieniądzu bądź w innych świadczeniach.

W ten sposób, jasno i klarownie kształtuje się definicja wynajmu w polskich realiach prawnych. Jednak wyjaśnione pojęcie nie definiuje, czym są przedmioty najmu oraz które z nich mogą być poddane tej aktywności, a które są wykluczone z możliwości wynajęcia.

Dostępne źródła opisując, czym jest przedmiot najmu, równocześnie dzieląc i klasyfikując go w odpowiednie grupy określają, że „przedmiotem najmu mogą być wszystkie rzeczy, jeśli tylko

¹⁶ Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz. U. 2019.0.1145, art. 659.

przepisy odnośnie konkretnej z nich nie stanowią inaczej”¹⁷, a dokładniej mogą to być: rzeczy ruchome (samochód, maszyna, rower), nieruchomości (lokale użytkowe, mieszkalne biurowce itd.) oraz części składowe większych przedmiotów (powierzchnia biurowa, fragment działki, pokój w lokalu mieszkalnym). Tak jak wspomniane wcześniej przepisy prawne mogą wykluczyć określone przedmioty z możliwości wynajmu, głównie są to „prawa oraz składniki majątkowe, z wynajęcia wyłączone są również przedsiębiorstwa oraz gospodarstwa rolne”¹⁸.

Dalszy opis zjawiska najmu skupi się na konkretnym kierunku jakim będzie wynajem nieruchomości, a dokładniej nieruchomości mieszkalnej bądź jej składników. W sferze nieruchomości mieszkalnych i rynku wynajmu widoczne jest stosowanie różnych form wynajmu. Autor wyróżnił dwie klasyfikacje wynajmu, pierwsza według umów oraz druga charakteryzująca się stricte czasem trwania wynajmu.

Według pierwszej „obecnie w Polsce wynajmujący może skorzystać z 3 umów wynajmu mieszkania”¹⁹, a są nimi:

- umowa najmu na czas określony, – w której zawarta jest konkretna data zakończenia wynajmu. Po upływie okresu wynajmu wynajmujący musi opuścić lokal, w innym przypadku będzie przebywał tam w sposób nielegalny. Dodatkowo tego rodzaju umowy nie można wypowiedzieć wcześniej, chyba, że w umowie zawarte zostały okoliczności dopuszczające wcześniejsze zerwanie umowy,

- umowa najmu na czas nieokreślony – umowa ta charakteryzuje się brakiem określonego przedziału czasowego wynajmu. Wypowiedzenie umowy stosuje się na zasadach terminu wypowiedzenia²⁰,

- umowa najmu okazjonalnego - charakteryzuje się silną ochroną interesów wynajmującego²¹. Strona chcąc wynająć mieszkanie składa oświadczenie w formie aktu notarialnego, gdzie najemca wskazał istnienie lokalu zastępczego oraz zobowiązał się do opuszczenia lokalu po wygaśnięciu czasu wynajmu określonego w umowie.

W drugiej klasyfikacji form najmu przytoczonej przez autora, widoczny jest podział form najmu ze względu na czas trwania zawartej umowy między stronami, wyróżnia się tu:

- najem długoterminowy – ta forma najmu może być zawierana na kilka miesięcy, na rok, a nawet lata. Charakteryzuje się bezpieczeństwem, jakie za sobą niesie, generowaniem mniejszych kosztów oraz gwarantuje stały dochód czynszu wpływający do właściciela w czasie trwania

¹⁷ <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/kiedy-wedug-prawa-stajemy-sie-wascicielem-mieszkania/1633/>

¹⁸ Ibidem.

¹⁹ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wynajem-mieszkania-prawa-i-obowiazki-najemcy-i-wlasciciela-7534286.html>

²⁰ Ibidem.

²¹ <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20180001234/U/D20181234Lj.pdf> strona 7 z 45.

umowy²². Dodatkowo właściciel może pobrać kaucję od najemcy, w celu zabezpieczenia lokalu w sytuacji, w której najemca doprowadzi do istotnych zniszczeń wynajmowanej powierzchni²³,

- najem krótkoterminowy – wynajem emitowany przez osoby prywatne oraz przedsiębiorstwa, cechuje się najmem mieszkań na doby, nie dłuższy czasowo niż kilka tygodni, przypominający pobyt w hotelu. Z tą formą najmu wiążą się wysokie koszty oraz zyski²⁴. Najem ten jest mniej bezpieczny od długoterminowego oraz nie zapewnia ciągłości przepływów pieniężnych. Jednak przy odpowiednim zarządzaniu może stać się silnie dochodowy.

W przypadku tej kategorii dopuszczalne jest łączenie tych dwóch form najmu, gdzie stosowane jest podzielenie najmu mieszkania w strukturze długoterminowej oraz krótkoterminowej.

Potocznie ta forma wynajmu nazywana jest najmem hybrydowym i charakteryzuje się podziałem roku kalendarzowego pod względem wynajmu, gdzie w okresie jesienno-zimowym stosowany jest najmem długoterminowy, a w okresie letnim oraz wakacyjnym najem krótkoterminowy.

W obecnie panujących realiach wynajem nieruchomości odgrywa istotną rolę w gospodarce. Idąc przykładem nieruchomości, zauważalny jest ogromny wpływ tego zjawiska na migracje młodych osób do innych lub większych miast. Głównymi osobami chcącymi wynajmować mieszkania są młode osoby, studiujące bądź rozpoczynające swoje kariery zawodowe, które z różnych przyczyn nie posiadają zdolności kredytowej oraz nie mają środków na zakup własnego lokalu mieszkalnego²⁵. Jednak, aby właściciel mógł podjąć inicjatywę wynajęcia nieruchomości, w pierwszej kolejności powinien ją nabyć, dopiero później wynająć licząc na wpływ środków pieniężnych ze wskazanego działania. Wszystkie działania podejmowane przez osoby fizyczne jak i prawne związane z rynkiem nieruchomości opisywane są oraz podlegają przepisom Polskiego prawa i z uwagi na to, należy im się przyjrzeć z szerszej perspektywy, aby odpowiednio zrozumieć badany przez autora problem.

1.3. Pojęcie i rodzaje wynajmu nieruchomości w Polsce

Kupno, sprzedaż, wynajem nieruchomości oraz podatki z nimi związane. Wszystkie z tych aktywności oparte są o przepisy prawne kształtujące realia na rynku nieruchomości. Dzięki nim rynek odpowiednio funkcjonuje w sferze gospodarczej. Każdy obywatel ma swoje prawa oraz obowiązki. Opisane przepisy prawne obecne są na każdej płaszczyźnie życia oraz działania

²² https://pl.wikipedia.org/wiki/Podatek_od_nieruchomo%C5%9Bci

²³ <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>

²⁴ <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/pcc/752652,Opodatkowanie-zakupu-nieruchomosci.html>

²⁵ <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>

gospodarczego. Prawo związane z rynkiem nieruchomości mieszkalnych ściśle określa zasady, jakie mają panować na tym rynku. Opisuje prawo kupna oraz sprzedaży lokalu mieszkalnego, co ważne jest z punktu inwestora bądź osoby chcącej kupić mieszkanie na własność lub sprzedać dotychczasowe. W przepisach zostały także uregulowane kwestie wynajmu, gdzie opisane są prawa najemców oraz właścicieli lokali mieszkalnych chcących wynająć swoje dobra. Nieruchomości ze względu na swoją określoną wartość oraz trwałość, są także odpowiednim podłożem naliczania określonych podatków.

W pierwszej kolejności opisane zostaną prawa związane z kupnem oraz sprzedażą nieruchomości, ze względu na istotność tej kwestii w opisywanym zjawisku. Aby potencjalna osoba mogła wynająć lokal mieszkalny bądź w nim zamieszkać bez opłacania stosunkowo wysokiego czynszu miesięcznego, musi stać się właścicielem nieruchomości nabierając do niej prawa własnościowe.

Kupno oraz sprzedaż nieruchomości mieszkaniowej wiąże się z zawarciem między stronami umowy kupna-sprzedaży nieruchomości, przez podpisanie której przenoszone jest prawo własności między stronami umowy. Aby umowa taka zgadzała się formalnie, musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego²⁶. Podstawą takiej umowy jest zadeklarowanie przez kupującego oraz sprzedającego wymiany aktywów, gdzie kupujący zobowiązuje się do zapłacenia za lokal mieszkalny określoną sumę pieniężną zawartą w umowie, a sprzedający do oddania praw własności nieruchomości na rzecz kupującego. W ten sposób dochodzi do transakcji między stronami. Kupujący staje się prawnym właścicielem w momencie podpisania umowy oraz wpisania do księgi wieczystej²⁷. Dodatkowo w trakcie sprzedaży bądź zakupu nieruchomości strony mogą zdecydować się na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, która z reguły jest korzystna dla stron podejmujących transakcje oraz zawiera określone deklaracje między stronami. Podpisywana jest w celu zabezpieczenia prawnego osób podejmujących ten typ wymiany aktywów. Dzięki niej, kupujący nieruchomość uzyskuje gwarancję zakupu od sprzedającego, kupna określonego lokalu, za to sprzedający otrzymują pewność otrzymania odszkodowania w sytuacji, w której kupujący zrezygnowałby z zakupu nieruchomości.

Prawo Polskie w szeregach swoich przepisów zawarło również te dotyczące wynajmu lokalu mieszkalnego. Opisując w nich prawa oraz obowiązki prawne dla najmujących oraz właścicieli wynajmujących nieruchomości. Ich wyjaśnienie zostało zawarte w ustawie o ochronie praw lokatorów z dnia 21 czerwca 2001 roku. Dodatkowym wyznacznikiem prawnym, którym

²⁶ <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/kiedy-wedug-prawa-stajemy-sie-wascicielem-mieszkania/1633/>

²⁷ Ibidem.

mają podlegać strony jest umowa najmu lokalu, w której opisane są zasady użytkowania oraz zarządzania lokalem. Umowa taka powinna zostać sporządzona w sposób najlepiej zabezpieczający relacje stron²⁸, konkretnie wyznaczając prawa i obowiązki najemcy oraz właściciela, które kształtują się w następujący sposób.

Właściciel, jako zarządca mieszkania obłożony jest określonymi przepisami prawnymi względem najemcy, które powinny być przez niego przestrzegane. Według ustawy o ochronie prawa lokatorów do obowiązków prawnych wynajmującego należą:

- zapewnić odpowiedni stan urządzeń oraz pomieszczeń budynku, wspólnych w użytkowaniu dla mieszkańców.
- przeprowadzanie ewentualnych napraw urządzeń oraz pomieszczeń, doprowadzając je do stanu użytkowania.
- zapewnienie sprawnego działania instalacji oraz elementów technicznych lokalu, umożliwiając najemcy korzystanie z wody, energii elektrycznej, paliw gazowych, ciepła, kanalizacji oraz innych dostępnych, jako wyposażenie lokalu
- wynajmujący zobowiązany jest także do wymiany w pełni zużytych elementów lokalu²⁹.

Podsumowując obowiązki wynajmującego względem najemcy, wywnioskować można pewną prawdę opartą na wskazanych regułach. Właściciel mieszkania wynajmując je musi zapewnić najemcy odpowiednie warunki bytowe, zobowiązując się do dokonywań napraw oraz wymiany wyposażenia lokalu, obecnych przy rozpoczęciu najmu oraz tych niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania.

Z drugiej strony najemca także wynajmując lokal mieszkalny, zobowiązany jest do przestrzegania określonych zasad prawnych, w nich zawarte jest, że najemca zobowiązuje się do:

- utrzymania w prawidłowym stanie technicznym oraz higieniczno-sanitarnym lokalu i pomieszczeń, z których prawnie może korzystać na podstawie umowy, dbając o przestrzeganie porządku domowego, obligując się również do przeprowadzania drobnych napraw oraz konserwacji wyposażenia oraz elementów lokalu podczas trwania najmu,
- dbania i ochrony wspólnych w użytkowaniu elementów budynku takich jak korytarz, dźwig osobowy, klatki schodowe itd. przed ewentualnym zniszczeniem, uszkodzeniem bądź ich dewastacją,
- odnowienia lokalu lub jego części składowej, która była przedmiotem najmu, po zakończenia najmu³⁰.

²⁸ <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wynajem-mieszkania-prawa-i-obowiazki-najemcy-i-wlasciciela-7534286.html>

²⁹ <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20180001234/U/D20181234Lj.pdf> strona 7 z 45.

³⁰ Ibidem.

W rezultacie opisanych obowiązków prawnych między dwoma stronami najmu lokalu mieszkalnego, opisane zasady prawne wskazują na cel ochrony interesów najmującego oraz wynajmującego lokal. Ustawa głosi i opisują określone podstawy prawne związane z najmem, jednak to umowa między stronami zawiera dokładne zasady oraz reguły korzystania z lokalu, nie zawsze w sposób uniwersalny, lecz w zgodzie z ustawą o ochronie praw lokatorów. Jednak właściciele lokalu wynajmując mieszkanie obłożeni są także innymi obowiązkami, jednym z nich jest opłacenie określonych podatków z działań zarobkowych, które podejmują, ale nie dotyczy to tylko ich. Wszystkie osoby obecne na rynku nieruchomości dokonujące pewnych czynności związanych z nieruchomościami są prawnie zobowiązane do uiszczania określonych podatków charakterystycznych dla danego działania.

Nieruchomości pełnią w wielu krajach, także w Polsce, funkcję fiskalną, to znaczy, że osoby fizyczne bądź prawne dokonując pewnych aktywności na rynku nieruchomości zobowiązane są do uiszczenia opłat do urzędu skarbowego. Podatki te obowiązują przy nabyciu nieruchomości lub jej części składowej, wynajmu, sprzedaży, odziedziczeniu bądź posiadaniu. W Polsce wyróżnia się:

- podatek od nieruchomości – podstawą prawną tego podatku jest Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych z 12 stycznia 1991 r.³¹, gdzie w Polsce ma status podatku lokalnego z stawką ustalaną indywidualnie przez gminę. Jest on ustalany od 1m² powierzchni, z uwzględnieniem górnej granicy stawkowej zależnej od rodzaju nieruchomości, której gmina nie może przekroczyć. Obowiązkiem podatkowym objęte są osoby fizyczne jak i prawne, właściciele, użytkownicy wieczystości, posiadacze samoistni oraz posiadacze zależni nieruchomości³². Opodatkowaniu podlegają grunty, budynki oraz ich części składowe, a także budowle bądź ich elementy powiązane z prowadzeniem działalności gospodarczej³³. Podatek ten jest opłacany w różny sposób w zależności od rodzaju osoby jaka uiszcza opłatę. U osób fizycznych płatność następuje w 4 ratach oraz w określonych 4 terminach (do 15 marca, 15 maja, 15 września, 15 listopada) roku podatkowego³⁴. Za to, osoby prawne i podmioty gospodarcze nieposiadające osobowości prawnej są zobowiązane do opłacania podatku od nieruchomości do 15 dnia każdego miesiąca, z wyjątkiem stycznia, gdzie czas ten przedłużony jest do 31 dnia tego miesiąca³⁵,

- podatek od kupna nieruchomości – podatek płacony przez osobę dokonującą zakupu, jego rozpatrzenie zależne jest od rodzaju zakupywanej nieruchomości pod względem rynku wtórnego

³¹ https://pl.wikipedia.org/wiki/Podatek_od_nieruchomo%C5%9Bci

³² <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>

³³ Ibidem.

³⁴ <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>

³⁵ Ibidem.

oraz pierwotnego. Na rynku wtórnym kupujący zobowiązuje się na opłacenie podatku od czynności cywilnoprawnych o stawce 2% od wartości rynkowej nieruchomości³⁶. Opłata ta jest obliczana oraz odprowadzana przez notariusza, który pobiera tę kwotę przy podpisywaniu aktu notarialnego zakupu lokalu mieszkalnego. Równocześnie kupując nieruchomość na rynku wtórnym, kupujący nie płaci podatku VAT od zakupionego przedmiotu. Ten podatek zarezerwowany jest dla osób kupujących nieruchomość na rynku pierwotnym, gdzie obowiązują dwie stawki opodatkowania: 8% w przypadku lokalu o powierzchni do 150 m² oraz 23 % w przypadku powierzchni powyżej 150 m²³⁷. Podczas kupna nieruchomości na rynku pierwotnym, kupujący nie musi płacić podatku od czynności prawnych,

- podatek od sprzedaży nieruchomości – inaczej podatek dochodowy od sprzedaży nieruchomości. Opłata ta wynosi 19%, a warunkiem jej naliczenia jest sytuacja, w której właściciel sprzedaje nieruchomość przed upływem 5 lat od jej nabycia. Dodatkowo podatek ten jest odliczany od zysku, który uzyskał sprzedający, dzięki odbytej transakcji³⁸.

- podatek od darowizny – regulowany na mocy Ustawa z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn. Stawka tego podatku mieści się w przedziale od 3% do 20%, a jej poziom zależy od wartości darowizny przekazywanej przez darczyńcę oraz przynależności do określonej w tym przypadku jednej z trzech grup podatkowych, posiadających określone kwoty wolne od podatku (I – 9 637 zł, II – 7 276 zł, III – 4 902)³⁹,

- podatek od najmu nieruchomości – podatek od przychodu z najmu nieruchomości, może być rozliczany na dwa główne sposoby. Najem można rozliczać, jako „osoba prywatna albo w ramach prowadzonej działalności gospodarczej”⁴⁰. Przy wyborze wariantu pierwszego podatek ten można rozliczać na zasadach ogólnych, opierając się na stawkach 17% do 32% oraz ryczałtu na stawkach 8,5% do kwoty 100 000 zł i 12,5% powyżej tej kwoty. Przy wyborze drugiego wariantu, podatek ten rozlicza się w dwojaki sposób, według skali podatkowej 18% i 32% oraz podatku liniowego wynoszącego 19% od uzyskanego dochodu⁴¹.

Reasumując, podatki na polskim rynku nieruchomości obecne są przy wielu transakcjach oraz aktywnościach związanych z tą gałęzią gospodarki. Wyróżnia się wiele i rodzajów, jednak głównymi z nich są podatki stricte charakteru dochodowego, od wzbogacania się obywateli.

³⁶ <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/pcc/752652,Opodatkowanie-zakupu-nieruchomosci.html>

³⁷ <http://sverum.pl/2020/02/podatek-od-zakupu-nieruchomosci-ile-wynosi-i-jak-go-uniknac/>

³⁸ <https://www.ing.pl/wiem/hipoteki/sprzedaz-mieszkania-przed-uplywem-5-lat>

³⁹ <https://pl.kruk.eu/klienci/poradnik/porady/podatek-od-darowizny-co-warto-wiedziec>

⁴⁰ Grabowski G., Podatki od najmu i rozliczania z najemcami. Poradnik w 100% praktyczny edycja 2018, Wynajmistrz, Warszawa 2018.

⁴¹ Ibidem.

Podatki te w sposób określony mają na celu podtrzymywanie budżetów określonych jednostek terytorialnych.

Regulacje prawne obowiązujące na rynku nieruchomości oddziałują na ten rynek w sposób wyraźny. W tej sferze uwypukla się prawo, które ma na celu zabezpieczenie stron transakcyjnych oraz zaznaczenie ich praw oraz obowiązków związanych z podejmowaniem działań w tej gałęzi ekonomicznej. Dzięki określonym zasadom i przepisom prawnym panującym w Polsce, na rynku tym może dochodzić do relacji w charakterze transakcyjnym oraz finansowym między pomiotami oraz uczestnikami tego rynku.

Jednak, przy czynnościach związanych z obrotem nieruchomości ważne jest, aby zainteresowane strony oprócz znajomości przepisów prawnych związanych z dokonywaniem czynności finansowych w opisywanej sferze gospodarczej, znały wartość nieruchomości objętej określoną transakcją.

1.4. Charakterystyka wartości nieruchomości

Transakcje obecne na rynku nieruchomości, niezależnie od swojego charakteru muszą być oparte o znajomość cech, jakimi charakteryzuje się dany przedmiot będący obiektem obrotu. Strony zainteresowane zawarciem umowy muszą dysponować odpowiednią wiedzą, aby w sposób prawidłowy i zgodny z realiami panującymi na rynku, dojść do porozumienia. W tym celu osoby wskazujące chęć do podjęcia przedsięwzięcia finansowego opartego o nieruchomości powinny dysponować określonym zasobem wiadomości z zakresu prawa, sytuacji rynkowej oraz wartości, jakim charakteryzuje się dany przedmiot obrotu. Wiedza oparta właśnie o wartość aktywów nieruchomości będzie kolejnym oraz ostatnim punktem wyjścia badawczego w celu scharakteryzowania polskiego rynku nieruchomości.

W odpowiednim zrozumieniu opisywanego zjawiska z pomocą przychodzi definicja wartości nieruchomości zawarta w obowiązujących przepisach prawnych. Według ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wyróżnia się ich trzy rodzaje⁴².

Pierwszą z nich stanowi wartość rynkowa nieruchomości, która w ustawie opisywana jest, jako „kwota oszacowana w dniu wyceny, jaką można uzyskać za nieruchomość podczas zawarcia transakcji opartej na warunkach rynkowych, między kupującym, a sprzedającym, którzy posiadają określony cel zawarcia umowy, są rozeznani, postępują z rozważą i nie są postawieni przed sytuacją przymusową”⁴³. Określa się ją dla nieruchomości, które są przedmiotem obrotu na rynku.

⁴² <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf>

⁴³ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2020.0.65, art. 151 ust.1.

Drugim rodzajem wartości nieruchomości podkreślanym przez przepisy prawne jest wartość odtworzeniowa nieruchomości, ustalana dla aktywów nie mogących być z różnych względów przedmiotem handlu na rynku. Rozumiana jest, jako „koszt odtworzenia nieruchomości, przy uwzględnieniu jej poziomu zużycia”⁴⁴.

Kolejnym oraz ostatnim rodzajem jest wartość katastralna, która prawnie kształtuje się, jako „wartość nieruchomości ustalana w przebiegu jej ogólnie rozumianej taksacji”⁴⁵. Wartość ta wykorzystywana jest podczas ustanawiania podatku od nieruchomości, „przy przeprowadzaniu czynności urzędowych oraz przy szacowaniu wartości tych aktywów nieruchomości określonych, jako własność skarbu państwa czy właściwej jednostki samorządu terytorialnego”⁴⁶.

Ustalanie określonych rodzajów wartości jest wynikiem podejmowania przez interesariuszy procesu wyceny nieruchomości, przez którą rozumie się określenie konkretnej wartości dla danego aktywa. Ustawowo przeprowadzona jest przez rzeczoznawcę majątkowego przy użyciu określonych metod wyceny. Wyróżnia się metodę porównawczą, dochodową, kosztową oraz mieszaną⁴⁷. Dwie wymienione jako pierwsze są stosowane stricte do wyceny wartości rynkowej nieruchomości. Za to metoda mieszana pokrywa się z celem poprzednich, jednak jest stosowana tylko wtedy, kiedy warunki uniemożliwiają użycie metody porównawczej oraz dochodowej. Metody kosztowe w procesie wyceny wartości stosuje się w przypadku szacowania wartości odtworzeniowej nieruchomości. Każda z nich różni się zastosowaną metodyką obliczeniową, dlatego też na potrzeby analizowania teoretycznych czynników polskiego rynku nieruchomości, powinny zostać opisane w szerszy sposób. Ustawa o gospodarce nieruchomościami określa i wyjaśnia ich metodykę, w następujący sposób:

- metoda porównawcza - opiera się na oszacowaniu wartości rynkowej nieruchomości przyjmując założenie, że wartość tą można porównać do cen, które zostały uzyskane za podobne aktywa nieruchome. Ceny te korygowane są na podstawie zmian cen na rynku w czasie oraz cech różniących nieruchomości podobne od tych wycenianych. Ta metoda może zostać zastosowana, kiedy znane są cechy oraz ceny nieruchomości podobnej do tej wycenianej,

- metoda dochodowa - wykorzystywana w przy wycenie nieruchomości mogących przynosić dochód finansowy. Wartość obliczana tą metodą polega na założeniu, że potencjalny nabywca zapłaci za konkretne aktywa cenę, uzależnioną od przewidywanego zysku, jaki przewiduje nabywca⁴⁸,

⁴⁴ Ibidem.

⁴⁵ Ibidem.

⁴⁶ <https://listaprzetargow.pl/blog/wartosc-katastralna-nieruchomosci-co-to-jest>

⁴⁷ <https://www.domiporta.pl/poradnik/7,126866,25730801,jak-oszacowac-wartosc-nieruchomosci.html>

⁴⁸ Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2020.0.65, art. 153 ust.1

- metoda kosztowa – określenie wartości przy użyciu tej metody następuje w „oparciu o założenie, w którym wartość nieruchomości odpowiada kosztom odtworzenia badanego aktywa, zmniejszonym o cenę zużycia tej nieruchomości”⁴⁹,

- metoda mieszana – połączenie elementów metod wyceny⁵⁰ używane w sytuacjach wyjątkowych, gdzie niemożliwe jest zastosowanie jednej metody wyceny, aby przeprowadzona była w sposób rzetelny.

Określenie wartości nieruchomości to proces skomplikowany w zależności od charakteru wycenianej nieruchomości. To od jej cech i specyfikacji zależy jej wycena oraz szacunkowa wartość, która jest kluczową wiedzą, jaką muszą zdobyć strony chcące zawrzeć określone przedsięwzięcia, aby była ona przeprowadzona w sposób słuszny oraz zgodny z przesłankami prawa.

⁴⁹ Ibidem.

⁵⁰ <https://www.rzeczoznawca.gorzownieruchomosci.pl/podejscie-mieszane>

Rozdział 2. Koncepcja inwestowania na rynku nieruchomości

2.1. Pojęcie, cele oraz klasyfikacja inwestowania

Inwestowanie, czyli podejmowanie przedsięwzięcia finansowego w określone aktywa, wymaga poznania odpowiedniej wiedzy w tym zakresie. Pojęcie, rodzaje oraz cele inwestycyjne to czynniki istotne przy podejmowaniu aktywności inwestycyjnych, które umożliwiają potencjalnemu inwestorowi zdobycie podstawowej wiedzy na temat danej inwestycji oraz wpływają na późniejszą decyzję inwestora odnośnie podjęcia działań finansowych w konkretnym zakresie. Informacje te pomagają następnie w dobraniu przedmiotu inwestycji, określeniu planu oraz celów jakie spełnić ma dane przedsięwzięcie. Zdobycie podstawowej wiedzy z dyscypliny ekonomicznej jaką jest inwestowanie jest kluczowe, aby potencjalny inwestor swobodnie poruszał się po tej sferze gospodarczej.

Przy rozważaniu danego tematu przyjętego w pracy w pierwszej kolejności należy zrozumieć istotę inwestowania oraz samej inwestycji, przytaczając definicję tych aktywności. Według jednego z źródeł internetowych inwestowanie to „proces polegający na zaangażowaniu środków finansowych bądź określonego czasu na daną aktywność, w celu osiągnięcia korzyści bądź zysku w przyszłości”⁵¹. Podmiotami inwestującymi mogą być osoby prawne jak i osoby fizyczne. Jednak ze względu na częstsze podejmowanie decyzji inwestycyjnych przez pierwszą grupę aktywność ta kojarzona jest z przedsiębiorstwami⁵². Inwestowanie to czynność najczęściej łączona z zakupem aktywa o określonej wartości mającego w przyszłości zwiększyć swoją wartość. Typowymi przykładami inwestowania może być zakup papierów wartościowych emitowanych na rynku finansowym, zakup maszyn produkcyjnych, metali szlachetnych, zakup dzieł sztuki, nieruchomości. Przykładów inwestowania jest jeszcze wiele, jednak czynność ta niezależnie od nabytego aktywa inwestycyjnego, posiada wspólne cechy przy każdej podjętej operacji. Inwestowanie charakteryzuje się:

- wyrzeczeniem, które oznacza zrezygnowanie z bieżącej konsumpcji, na rzecz poniesienia nakładów konsumpcyjnych w przyszłości,
- upływem czasu, cechującym się rezygnacją z korzyści bieżących, na rzecz przyszłych,
- ponoszeniem ryzyka, wynikającego z niepewności na temat wartości nabytego aktywa w przyszłości⁵³.

⁵¹ <https://pl.wikipedia.org/wiki/Inwestowanie>

⁵² <https://pl.wikipedia.org/wiki/Inwestowanie>

⁵³ <https://www.gimiversity.pl/files/document/34286cbf421b3a44b3db1698b9655d901570783298.pdf>

Aby inwestowanie, jako czynność oraz proces mogło zaistnieć w rzeczywistości, na początku tej drogi powinna pojawić się sama inwestycja. Ma ona pokrewne znaczenie do inwestowania, jednak z jej definicji można wywnioskować, że ma ona charakter bardziej przedmiotowy od przedstawionej wcześniej czynności, która definiowana jest, jako proces. Inwestycja i jej pojęcie zostały opisane w ustawie o rachunkowości z 29 września 1994 r., gdzie definiowana jest jako „aktywa nabyte przez jednostkę gospodarczą w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych wynikających ze wzrostu wartości tych aktywów, zysku z przychodów w formie odsetek, dywidend (udziału w zyskach) bądź innych pożytków, również tych o charakterze transakcji handlowych, a w szczególności aktywa finansowe, nieruchomości oraz te wartości niematerialne i prawne, które nie są użytkowane przez jednostkę, ale nabyte zostały w celu osiągnięcia tych korzyści”⁵⁴.

Z analizowanej definicji wywnioskować można widoczne zależności ujawniające się w inwestycjach. Według których:

- głównym celem inwestycji jest uzyskanie z niej korzyści w przyszłości,
- potencjalny nabywca otrzymuje uzyskane korzyści w formie dywidend, odsetek, zysków z transakcji handlowych i innych pożytków oraz z innych form inwestycji, aktywów finansowych, nieruchomości, wartości niematerialnych i prawnych,
- zostały one nabyte w charakterze otrzymania praw własności do nich przez potencjalnego nabywcę⁵⁵.

Co ważne, definicja inwestycji wskazuje na jej celowość. Ogólnie, ma ona za zadanie przynieść jej potencjalnemu posiadaczowi korzyści np. finansowe w przyszłości. Jednak analizując ten temat dogłębniej sam cel inwestycyjny może zostać rozszerzony o oczekiwania, które wobec inwestycji ma jej właściciel. Każda osoba zamierzająca podjąć działania inwestycyjne, powinna określić jej cel oraz rodzaj, który pomoże w jego osiągnięciu. Dlatego też, ważnym aspektem przy analizie tego otoczenia gospodarczego jest odpowiednie zbadanie tych czynników.

Cele inwestycyjne różnią się w zależności od oczekiwań inwestorów, od tego, co chcą osiągnąć dzięki danemu przedsięwzięciu. Najczęstszymi przesłankami do podjęcia decyzji o inwestowaniu, oprócz wspomnianej już wcześniej, związanej z osiąganiem korzyści majątkowych, są:

⁵⁴ Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości. Dz.U. z 2002 r. N r 76, poz. 694

⁵⁵ https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/user_upload/wydawnictwo/SE_Archiwalne/SE_33/24.pdf

- kumulowanie środków dla przyszłej konsumpcji – w tym przypadku celem jest zgromadzenie jak największego majątku inwestycyjnego, który zostanie przeznaczony na sfinansowanie określonego wydatku,
- uzyskanie dochodu pasywnego – okoliczność, w której głównym pragnieniem jest uzyskanie możliwości regularnego wypłacania gotówki na cele indywidualne przez określony czas,
- powiększenie wartości kapitału – maksymalizacja stopy zwrotu, w określonym czasie,
- uzyskanie bezpieczeństwa inwestycyjnego – minimalizacja ryzyka inwestycyjnego i niepewności, przy możliwej maksymalizacji zysku, aby nie osiągnąć istotnych strat kapitału początkowo zainwestowanego,
- utrzymanie płynności – zapewnia możliwość szybkiego zamknięcia i spieniężenia danej inwestycji, w celu pokrycia określonych wydatków⁵⁶.

Określony cel inwestycji determinuje następnie dobór określonego rodzaju metody, planu inwestycyjnego, strategii inwestycyjnej czy profilu ryzyka inwestycji. Na potrzeby badanego zjawiska autor skupi się na opisie dwóch z wymienionych powyżej zależności, którymi będą rodzaje inwestycji, innymi słowy ich klasyfikacja pod kątem czasu realizacji oraz opis ryzyka inwestycyjnego, które jest nieodłącznym elementem każdej inwestycji.

Klasyfikacje inwestycji ze względu na czas ich realizacji zależą od okresu ich trwania. W kontekście czasu wyróżnia się inwestycje długoterminowe oraz inwestycje krótkoterminowe.

Pierwsza wymieniona grupa charakteryzuje się trwaniem inwestycji powyżej jednego roku od jej rozpoczęcia. Do tej grupy należą inwestycje w nieruchomości, wartości niematerialne i prawne oraz w długoterminowe aktywa finansowe typu udziały, akcje, papiery wartościowe itd.⁵⁷

Drugą grupą są inwestycje krótkoterminowe, które opiewają w przedziale czasowym do jednego roku. Zlicza się do nich aktywa przeznaczone do obrotu w ciągu 12 miesięcy od ich uzyskania⁵⁸. Mowa tu głównie o krótkoterminowych aktywach finansowych, aktywach rzeczowych, środkach pieniężnych itd.

Klasyfikacja inwestycji pod względem czasu nie została zawarta w pracy przypadkowo, bowiem obecne w grupie inwestycji długoterminowych przedsięwzięcia związane z nieruchomościami, są kluczowym aspektem do opisanego z punktu widzenia analizowanego w pracy zjawiska. Dlatego też to nieruchomości inwestycyjne powinny stać się kolejnym punktem zaczepienia podczas przedstawiania informacji teoretycznych ze sfery inwestycji.

⁵⁶ <https://racjonalnie.pl/cele-inwestycyjne/>

⁵⁷ http://www.vademecumksiegowego.pl/artukul_narzedziowa,1094,0,18202,inwestycje-dlugoterminowe.html

⁵⁸ https://mfiles.pl/pl/index.php/Inne_inwestycje_kr%C3%B3tkoterminowe

Według MSR 40, czyli Międzynarodowych Standardów Rachunkowości 40, „nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości (grunty, budynki lub element budynku), które leasingobiorca w leasingu finansowym bądź właściciel traktują, jako podstawę do osiągnięcia dochodu z czynszu lub utrzymują je w posiadaniu przez wzgląd na przyrost ich wartości, bądź ze względu na osiągnięcie obu tych korzyści”⁵⁹. Dodatkowo definicja ta określa te nieruchomości, które nie należą do opisywanej grupy, wymienia tutaj:

- nieruchomości wykorzystywane w produkcji, dostawie dóbr, administracji oraz świadczeniu usług,
- nieruchomości dedykowane na sprzedaż w zakresie podstawowej działalności podmiotu gospodarczego⁶⁰.

Definicja jasno określa, czym jest nieruchomość inwestycyjna i w jakim zakresie funkcjonuje w rzeczywistości rynkowej. Jednak jak każda inwestycja cechuje się czasem realizacji, jak wspomniane zostało wcześniej, stopą zwrotu oraz ryzykiem i to ostatnie, ze względu na swoją istotność przy wszelakich inwestycjach, stanie się kolejnym etapem opisu ogólnych cech sfery inwestowania i inwestycji.

2.2. Opis ryzyka inwestycyjnego

Ryzyko, choć nieuwzględniane w analizie inwestycji oraz końcowych wynikach inwestycyjnych w niniejszej pracy, jest nieodzownym elementem każdej inwestycji, dlatego też zjawisko to powinno zostać ujęte w ogólnej charakterystyce inwestycji. W tym miejscu zostaną opisane wszelkie teoretyczne aspekty dotyczące ryzyka, lecz w pierwszej kolejności należy oddzielić i porównać dwa podobnie kojarzące się ze sobą zjawiska, jakimi są niepewność i ryzyko oraz ukazać ich różnice poprzez definicje, co pozwoli na dalsze omawianie tematu.

Niepewność oraz ryzyko na pozór kojarzyć się mogą ze zjawiskami podobnymi do siebie bądź błędnie używanymi, jako zamienniki. Ważne jest, aby jasno określić ich różnice, przedstawiając ich konkretne definicje.

Ryzyko inwestycyjne rozumieć należy, jako możliwość wystąpienia sytuacji, w której „stopa zwrotu zrealizowana z inwestycji może różnić się od rentowności oczekiwanej przez inwestora”⁶¹ kształtując nad przedsięwzięciem widmo straty, z uwagi na występujące na rynku

⁵⁹ <https://polanskiaudyt.pl/wp-content/uploads/2012/11/MSR-40-Nieruchomo%C5%9Bci-inwestycyjne.pdf>

⁶⁰ Ibidem.

⁶¹ <https://www.gpwinfostrefa.pl/czym-jest-ryzyko-inwestycyjne/>

wahania koniunkturalne⁶². Dodatkowo ryzyko jest możliwe do zmierzenia, co jest kluczowe z punktu widzenia inwestora podejmującego decyzję inwestycyjną.

Niepewność jest stanem, w którym nieznane są konsekwencje podjęcia danej decyzji, która może przynieść za sobą różne skutki⁶³. W kontekście opisu ryzyka, niepewność stanowi jego część niemierzalną, czyli taką, której nie da się przewidzieć znanymi metodami.

Wnioskując, ryzyko jest zjawiskiem mierzalnym oraz znanym inwestorowi. Umożliwia inwestorowi chcącemu podjąć się inwestycji w określone aktywa decyzję na jej temat oraz pozwala na przekalkulowanie możliwości inwestycyjnych, co jest wielce istotnym czynnikiem przy podejmowaniu przedsięwzięć finansowych, aby nie utracić części bądź całości zainwestowanych środków. Niepewność za to jest aspektem nieznanym oraz losowym.

Ryzyko inwestycyjne, jako zjawisko często znane inwestorowi, może być przedstawiane także w sposób zależny od inwestycji w określone aktywa. W teorii występują różne rodzaje oraz klasyfikacje opisywanego aspektu, a wyróżnia się, takie jak:

- ryzyko systematyczne – obejmuje ono wszystkie inwestycje wynikające z uwarunkowań gospodarczych na rynku, w którym dochodzi do inwestycji⁶⁴,
- ryzyko niesystematyczne – dotyczące dywersyfikacji portfela inwestycyjnego, polegające na minimalizacji ryzyka przez dokonywanie zakupu zróżnicowanych aktywów, w nadziei zrównoważenia ich wartości w przypadku stratnych wahań niektórych z nich⁶⁵,
- ryzyko inflacji – dotyczy inwestycji opartych o oprocentowanie stałe, gdzie przy wzroście poziomu inflacji, korzyści z inwestycji mogą zostać utracone na rzecz wysokiego wzrostu cen,
- ryzyko polityczne – zależne od decyzji politycznych oraz zmian przepisów prawnych bądź podatkowych,
- ryzyko walutowe – istotnie powiązane z kursem określonych walut⁶⁶.

Przedstawione zestawienie rodzajów ryzyka inwestycyjnego dotyczy przestrzeni mikroekonomicznej oraz makroekonomicznej wszystkich stref występujących na rynku. Z tego powodu inwestor chcący podjąć inwestycje, powinien skupić się na wysokości ryzyka danego przedsięwzięcia oraz czy opłacalne jest ono w stosunku do możliwej stopy zwrotu.

Inwestycje i ich rezultaty, zależą od wielu czynników ekonomicznych, dodatkowo poziom ryzyka ma wpływ na wysokość stopy zwrotu z inwestycji⁶⁷. Tą sytuację odpowiednio ukazuje

⁶² Ibidem.

⁶³ <https://mfiles.pl/pl/index.php/Niepewno%C5%9B%C4%87>

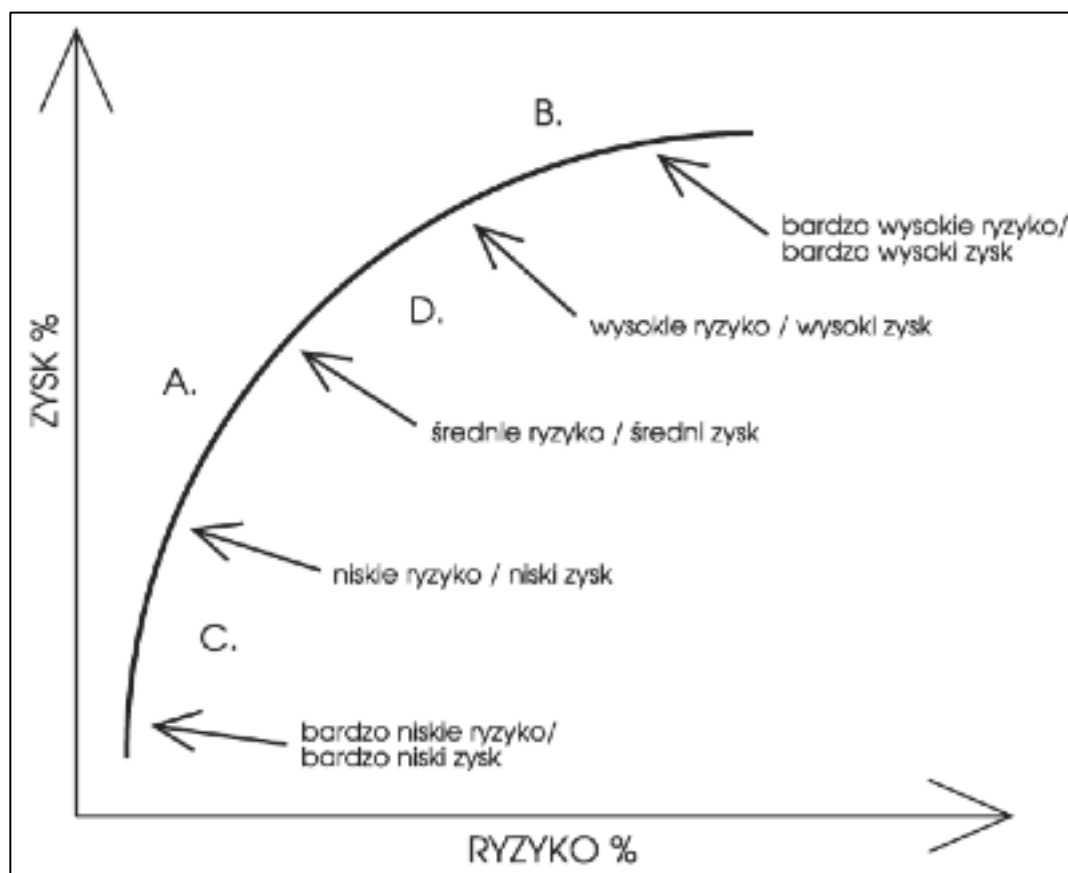
⁶⁴ <https://www.gpwinfostrefa.pl/czym-jest-ryzyko-inwestycyjne>

⁶⁵ https://pl.wikipedia.org/wiki/Dywersyfikacja_portfela_inwestycyjnego

⁶⁶ <https://www.gpwinfostrefa.pl/czym-jest-ryzyko-inwestycyjne/>

⁶⁷ <https://viem.viennalife.pl/pl/artykuly/co-to-jest-ryzyko-inwestycyjne>

teoria portfelowa Markowitza, oparta na technice dywersyfikacji⁶⁸ opisaną już wcześniej, przy prezentacji występujących na rynku rodzajów ryzyka.



Rysunek 1. Teoria portfolio – wykres stosunku stopy zwrotu do ryzyka

Źródło: Nowoczesna Teoria Portfolio

Powyższy rysunek odpowiednio obrazuje sytuację ryzyka w aspekcie inwestycji. Sam przedstawiony wykres wyjaśnia aspekt stosunku ryzyka do zysku. Inwestor decydujący się na inwestycje o małym ryzyku np. lokata bankowa bądź obligacje skarbu państwa, może liczyć jedynie na skromny zysk. Jednak ci inwestorzy, którzy potrafią zaryzykować w daną branżę inwestując w przedsięwzięcie o wysokim ryzyku, mogą oczekiwać wysokich stóp zwrotu z inwestycji zakładając pozytywną sytuację branży, w którą zainwestował środki finansowe.

Podsumowując opisywane zjawisko, ryzyko dzięki swojej mierzalności pozwala inwestorowi na podjęcie prawidłowej decyzji odnośnie określonej inwestycji. Jeśli nad inwestycją wisi zbyt duże widmo strat, inwestor posiadając tę wiedzę może wycofać się z przedsięwzięcia, co umożliwi mu ochronę jego środków. Jednak częstą sytuacją jest stosunek wysokiego ryzyka do możliwości osiągnięcia wysokiej stopy zwrotu z inwestycji, co zmniejsza łatwość podjęcia

⁶⁸ https://pl.wikipedia.org/wiki/Teoria_portfolio

decyzji, przez pragnienie uzyskania większych korzyści. Dodatkowo inwestor może skorzystać z techniki dywersyfikacji portfela, która umożliwi mu minimalizację ryzyka. Jednakże skutek inwestycji w dużej mierze zależy od rodzaju inwestycji i sytuacji w gałęzi gospodarczej, w której zostały zainwestowane środki. Wahaniami rynkowe mogą istotnie zaważyć na rentowności inwestycji, poprzez silne oddziaływanie czynników rynkowych na ryzyko. Dlatego też, inwestorzy wybierając określoną inwestycję powinni zastanowić się nad wyborem runku odpornego na zmiany koniunkturalne.

2.3. Przesłanki dotyczące inwestowania w nieruchomości

W sferze rynkowej istnieją aktywa inwestycyjne, charakteryzujące się zmniejszoną wrażliwością na zmienność cykli koniunkturalnych występujących w gospodarce. Posiadają one konkretne cechy oraz określony szereg zalet, które umożliwiają obronę inwestycji przed negatywnymi okolicznościami rynkowymi. Jednymi z nich są nieruchomości, a dokładnie inwestycje związane z nimi, które są kluczowym aspektem poruszonym w niniejszej pracy. Aktywa te niosą za sobą wiele istotnych dla inwestora korzyści oraz ogromnych możliwości dalszej realizacji planów inwestycyjnych niezależnie od dokładnego charakteru przedsięwzięcia. Jednak istotna jest też druga strona medalu. Inwestycje te, choć niosące za sobą wiele zalet, posiadają również swoje wady, które mogą powodować rezygnację potencjalnego inwestora z tej alternatywy lokowania kapitału. Przedstawienie dwóch stron, plusów i minusów inwestycji w nieruchomości to ważny aspekt, który determinuje późniejsze wybory inwestycyjne na rynku nieruchomości.

W Pierwszej kolejności opisaniu zostaną poddane pozytywne aspekty inwestycji w nieruchomości, jakie cechy posiadają oraz do czego mogą posłużyć potencjalnemu inwestorowi. Zalety tego typu inwestycji to:

- bezpieczeństwo inwestycyjne – choć rynek nieruchomości nie jest rynkiem sztywnym i podlega cyklicznym wahaniami gospodarczym, przeplatając ze sobą spadki i wzrosty cen, to „dłuższa perspektywa ukazuje, że nieruchomości zawsze zyskują na wartości”⁶⁹, co sprawia, że ryzyko starty związane z spadkiem koniunktury, bądź kryzysem jest minimalne, a fizyczna trwałość inwestycji sprawia, że możliwość jej istotnego spadku wartości jest minimalna⁷⁰,

⁶⁹ D. Siwiec, Nowoczesny Inwestor, Bib City Broker, Warszawa 2017, s. 91.

⁷⁰ <https://rentier.io/blog/zalety-inwestowania-w-nieruchomosci>

- korzystny stosunek zysku do ryzyka – minimalizowanie ryzyka inwestycyjnego jest kluczowym aspektem każdej inwestycji. Ta pozycja powiązana jest z aspektem bezpieczeństwa inwestycyjnego. Jak wspomniane wcześniej nieruchomości to aktywa trwałe, niewrażliwe na wahania koniunktury. Jednak aspekty stricte rynkowe, to nie wszystkie mogące zaszkodzić inwestycji. Przykładem takim może być inwestycja w nieruchomości pod wynajem, w której jednym z głównych czynników ryzyka osiągnięcia oczekiwanego przychodu są problemy z najemcami pod względem nieprzestrzegania obowiązków zawartych w umowie. Odpowiednie unikanie ich umożliwi zabezpieczenie inwestycji oraz pozwoli na zwiększenie stopy zwrotu⁷¹,

- horyzont czasowy – kolejną pozytywną cechą związaną z inwestycją ukierunkowaną w nieruchomości jest możliwość doboru odpowiedniego czasu jej realizacji. Umożliwia ona podjęcie przedsięwzięcia krótkoterminowego, jak i długoterminowego⁷², co następnie pozwala dobrać przez inwestora szeroki wachlarz alternatyw związanych z realizacją określonej inwestycji,

- przychód pasywny – nieruchomości nabywane w celu wynajmu zapewniają przychód na wiele lat, a od momentu wprowadzenia się najemców do lokalu, minimalizuje się potrzeba angażowania dużej ilości czasu na realizowanie założeń inwestycyjnych. Dodatkowo kolejnym plusem związanym z wynajmem lokalu jest możliwość ochrony dochodu przed możliwym powiększeniem się stopy inflacji, przez zawarcie paragrafu w umowie najmu dotyczącego „waloryzacji stawki czynszu o stopę inflacji”⁷³,

- efekt dźwigni – nieruchomość może zostać nabyta przez inwestora także przy pomocy kredytu hipotecznego. Banki chętniej udzielają finansowania, posiadając pewne zabezpieczenie, w tym przypadku określonej nieruchomości. Główną zaletą w opisywanym przypadku jest możliwość podjęcia przez inwestora przedsięwzięcia przy niskim wkładzie własnym⁷⁴, jednocześnie finansując resztę inwestycji kredytem udzielonym przez bank.

Przedstawione zalety w sposób konkretny przedstawiają ogrom możliwości, jakie niosą za sobą inwestycje w nieruchomości. Jednak wspomniane wcześniej przedsięwzięcia o tym charakterze posiadają również wady, które należy przedstawić w przebiegu opisu obranego tematu. Minusy związane z inwestycją w nieruchomości to:

- niepodzielność kapitału – w dużej mierze, nieruchomości charakteryzują się brakiem możliwości ich podziału przez trudniej jest odzyskać częściowo zainwestowane środki,

- niski poziom płynności finansowej nieruchomości – zrezygnowanie z nieruchomości, co za tym idzie także z inwestycji jest trudne w krótkim okresie czasu. Powodem jest trudność w

⁷¹ D. Siwiec, Nowoczesny Inwestor, op. cit. s. 93.

⁷² <https://rentier.io/blog/zalety-inwestowania-w-nieruchomosci>

⁷³ D. Siwiec, Nowoczesny Inwestor, op. cit. s. 94.

⁷⁴ <https://rentier.io/blog/zalety-inwestowania-w-nieruchomosci>

szybkiej sprzedaży nabytej nieruchomości, jeśli właściciel pragnie zbyć nieruchomość po wartości rynkowej,

- długotrwały okres zwrotu z inwestycji – dotyczy głównie nieruchomości nabytych w celach późniejszego wynajmu. Przychód z inwestycji realizowany jest okresowo, co powoduje, że całkowity zwrot z inwestycji może zostać osiągnięty dopiero po kilku latach od podjęcia przedsięwzięcia⁷⁵.

Przedstawione wady i zalety, istotnie omawiają aspekty związane z przedstawionym rodzajem inwestycji. Zaprezentowane zestawienie potwierdza okoliczności, w których inwestycje oparte o nieruchomości są pełne korzyści, a ich specyfika może dać inwestorowi ogromne możliwości osiągnięcia zysku. Wszystko jednak zależy od potencjalnego nabywcy i jego osobistych potrzeb. Jednak, inwestycje w nieruchomości to przedsięwzięcia, bardzo bezpieczne, obarczone niskim ryzykiem w stosunku do zarobku, utrzymujące swoją wartość oraz zabezpieczające finansową przyszłość. Wszystkie przedstawione wady, wydają się być tylko tłem dla istniejących zalet. Dlatego też nieruchomości prezentują się, jako korzystne, rentowne oraz wyjątkowe inwestycje.

⁷⁵ <https://www.krn.pl/artukul/zalety-i-wady-inwestowania-w-nieruchomosci,2003>

Rozdział.3. Analiza porównawcza opłacalności inwestycji w nieruchomości pod wynajem

3.1. Metodyka przeprowadzania analizy porównawczej

Przedmiotem oraz głównym celem niniejszej pracy jest zbadanie możliwości inwestycyjnych, jakie niesie za sobą zakup mieszkania pod wynajem w charakterze długoterminowym, krótkoterminowym, bądź połączenia tych metod najmu na terenie dwóch obszarów miejskich, jakimi są: Warszawa oraz Gdańsk. Następnie dokonanie analizy zaangażowania kapitałowego w mieszkania kupowane w celu późniejszego wynajmu. Analizie zostanie również podany zwrot, jaki będzie za sobą niosła inwestycja ukierunkowana w rynek nieruchomości w wymiarze roku oraz dwunastu lat od zakupu takiego rodzaju aktywa oraz po ilu latach od zaangażowania kapitału inwestycja zacznie przynosić zwrot. Badania przeprowadzane będą przy zachowaniu stałości czynników gospodarczych takich jak: inflacja, wahania na rynku nieruchomości, koniunktura gospodarcza, stopy procentowe, ryzyko inwestycyjne oraz innych zależnych powodujących możliwe zachwianie wyników badanego zjawiska.

Dodatkowo, na potrzeby pracy, aby umożliwić w sposób przystępny spojrzenie na wyniki badań, przyjęty został model inwestora idealnego. W rozumieniu ogólnym jest to osoba mająca w swoim posiadaniu odpowiednie pokłady gotówkowe, mająca możliwość i chęć zaangażowania swoich mocy inwestycyjnych do zakupu nieruchomości bez konieczności zaciągania jakichkolwiek zobowiązań kredytowych w instytucjach finansowych.

Metody badawcze użyte do przeprowadzenia analizy badanego zjawiska oraz uzyskania wiarygodnych wyników i odpowiedzi to metoda statystyczna oraz obserwacyjna.

Metoda statystyczna, używana do badania problemów związanych z wieloma dziedzinami nauki w tym także z ekonomią, znajduje także swoje zastosowanie w poznawaniu zjawisk masowych. Dlatego też, ta metoda została użyta w pierwszej kolejności przy opracowywaniu składowych czynników wpływających na badane zjawisko inwestycyjne na poziomach zakupu oraz wynajmu. Umożliwiła ona zebranie możliwie jak najbardziej rzetelnych danych związanych z specyfiką rynku nieruchomości w Polsce oraz pozwoliła na dokonanie wstępnej analizy odnalezionych informacji, co więcej ukierunkowała drogę do zastosowania metody obserwacyjnej, gdzie głównym aspektem jest porównanie poszczególnych czynników statystycznych w czasie, określenia finalnych wyników analizy porównawczej oraz wyboru najlepszej z alternatyw w tej kategorii inwestycyjnej.

Głównymi czynnikami wpływającymi na wynik związany z podejmowaniem przedsięwzięć finansowych w sferze nieruchomości są kształtujące się ceny zakupu jak i wynajmu mieszkań na tym rynku. Związane są one ściśle z koniunkturą gospodarczą, możliwościami inwestycyjnymi, jakie oferuje gospodarka państwa, migracjami ludności z obszarów wiejskich do obszarów miejskich lub odwrotnie, co następnie skutkuje zwiększeniem lub zmniejszeniem się popytu na zakup nieruchomości zgłaszanym przez osoby fizyczne bądź osoby prawne. W zależności od tych czynników ceny zakupu mieszkań odpowiednio spadają lub rosną. Rok 2019 cechował się pozytywną koniunkturą gospodarczą, co sprawia, że reszta czynników występujących przy takiej sytuacji powoduje wzrost cen tej kategorii aktywów na rynku. Przy takich okolicznościach istnieje wyraźna korelacja między cenami mieszkań, a cenami wynajmu. Przy wzroście kwoty, za jaką inwestorowi przyjdzie zakupić mieszkanie, idzie także kwota, za jaką to mieszkanie będzie chętny wynajmować, aby osiągnąć optymalny zysk z podjętych działań lokowania kapitału. Faktem jest, że warunki występujące na tym obszarze rynkowym sprzyjają ponoszeniu przez inwestorów większych nakładów inwestycyjnych, co za tym idzie koniecznością zwiększania cen wynajmu. Jednak w tej sytuacji wpływ wzrostu cen kupna nieruchomości na ceny późniejszego wynajmu nie jest wystarczającym aspektem do przeprowadzenia analizy.

Duży wpływ na zwrot z inwestycji ukierunkowanej pod wynajem w czasie przyjętym na potrzeby pracy, ma cena wynajmu miesięcznego. Średnią wartość tej ceny dyktuje rynek, poprzez zapotrzebowanie zgłaszane przez społeczeństwo, lokalizacje nieruchomości, metraż oraz same ceny zakupu nieruchomości. Lecz, występujące w roku kalendarzowym sezony, a co za tym idzie trendy i kierunki wyborów społeczeństwa zniekształcają te wartości. Sprawia to, że nie można jednoznacznie stwierdzić, która z możliwości inwestycyjnych, jak i możliwości zarządzania inwestycją będzie najroztropniejsza z punktu widzenia inwestora. Sezony występujące w roku skutecznie zmieniają dane związane ze średnią ceną wynajmu w poszczególnych obszarach. Z tego też względu porównanie zostanie dokonane na dwóch wcześniej wskazanych obszarach miejskich. Rejony te zostały wybrane głównie ze względu na ich podobieństwo pod kątem wrażliwości na sezonowość oraz wspólnych cech takich jak, duża liczba migrujących do tych stref osób, podobne poziomy cen zakupu i wynajmu nieruchomości oraz duża perspektywa inwestycyjna, jaką niosą za sobą transakcje oparte o ten typ aktywów.

W niniejszej pracy sezonowość będzie występowała, jako jeden z czynników, który powoduje wahania cenowe na rynku wynajmu nieruchomości. Ponadto, badanie zostanie poszerzone o kolejny czynnik wpływający bezpośrednio na ceny kupna lokalu, a będzie nim metraż. Co za tym idzie, inwestycje analizowane w pracy zostaną podzielone na trzy grupy podyktowane tym składnikiem, gdzie zostaną zastosowane obliczenia uśredniające ceny danych powierzchni nieruchomości. Pomoże on na poprawniejsze dopasowanie obliczeń oraz pozwoli na

dokładniejsze zobrazowanie rozpatrywanego zjawiska. Analiza inwestycji zostanie dodatkowo wzmocniona o kolejny czynnik, jakim będzie możliwość maksymalizacji zysku, czyli przystosowanie nieruchomości tak, aby mogła przynieść potencjalnemu inwestorowi jeszcze większy rezultat finansowy. Należy zaznaczyć, że wpływ przyjętych zaleźnych na inwestycje w nieruchomości ukierunkowane pod wynajem oraz ich poziom, będą oparte o rok 2019, a późniejsze analizowanie tej inwestycji w przyjętym przez autora czasie, będzie opiewało na realia związane z tym okresem. Badania przeprowadzone w ten sposób pozwolą na sprecyzowanie, jaka alternatywa wynajmu byłaby najlepsza pod względem finansowym. Gdy zachowana zostanie stałość innych czynników mogących mieć istotny wpływ na zjawisko, w wybranych miastach oraz które z wymienionych i rozpatrywanych posiada większe możliwości pomnożenia wniesionego przez inwestora kapitału.

W ten sposób przy pierwszym etapie analizowania problemu oraz wstępnego rozpatrywania zjawiska zostały wywnioskowane trzy główne pytania problematyczne, na które niniejsza praca odpowie z jak największą dokładnością, a są nimi:

- jaki metraż nieruchomości będzie najlepszą alternatywą do osiągnięcia optymalnego wyniku finansowego z inwestycji?,
- która z inwestycji ma najkrótszy termin zwrotu zaangażowanego kapitału?,
- który z dwóch obszarów miejskich przyjętych w pracy będzie miał lepsze możliwości i rezultaty ekonomiczne przy podjęciu inwestycji?.

Odpowiedzi na te pytania zostaną udzielone, poprzez skonfrontowanie ze sobą otrzymanych wyników. Stworzą one ogólny obraz badanego zjawiska oraz wykreują pewną prawdę na temat inwestycji w nieruchomości na tle wybranych czynników przyjętych w pracy. Podsumowując będą nimi metraż, a co za tym idzie cena zakupu nieruchomości, wpływ sezonu na cenę wynajmu, dopasowanie inwestycji, a także specyficzny obszar, na którym inwestycja zostanie dokonana.

3.2. Kupno mieszkania pod inwestycje w obszarach Gdańsk – Warszawa

Jednym z głównych czynników determinujących inwestycje jest kapitał, jaki musi zostać zaangażowany we wstępnym etapie podjęcia przedsięwzięcia. Ta wielkość w sposób szczególny przybliży lub też oddała inwestora w podjęciu decyzji inwestycyjnej i ulokowaniu środków w konkretnej branży.

Podczas wstępnej analizy inwestycji zostaną przedstawione średnie ceny lokali mieszkalnych za 1 metr kwadratowy na obszarach Gdańska oraz Warszawy, podzielonych na trzy

grupy metrażowe. Otrzymane informacje posłużą w kolejnych etapach badania zjawiska przyjętego w pracy oraz w dużej mierze przysłużą się do określenia ostatecznych wyników.

Pierwszym analizowanym obszarem pod względem kształtowania się cen zakupu nieruchomości w roku 2019 poddany został teren miasta Gdańsk. Dane statystyczne ukazują, że miasto to jest atrakcyjnym oraz dynamicznie rozwijającym się miejscem wielu dziedzin ekonomiczno-społecznych, jak turystyka, rynek pracy czy edukacja. Wymienione przykłady to jednak nie koniec pozytywnie kształtujących się segmentów rynku na tym obszarze. Rozwój Gdańska oraz Trójmiasta wpływa pozytywnie na migrację osób pod różnymi względami, a to następnie inspiruje inwestorów do ulokowania swoich środków w lokale mieszkalne, które będą mogli wynająć⁷⁶. Jednak ceny nieruchomości rosną razem z zapotrzebowaniem na nie, dlatego też jednym z głównie determinujących czynników w procesie podjęcia decyzji przez inwestora będzie cena zakupu lokalu, a zarazem główny koszt inwestycji.

Tabela 1 Średnie ceny transakcyjne kupna 1 mkw lokalu mieszkalnego w Gdańsku

Metraż lokalu mieszkalnego (m kw.)	Średnia cena zakupu 1 m kw. w 2019 roku (zł)
20 - 40 m kw.	8 613 zł
40,1 - 60 m kw.	7 742 zł
60,1 – 80 m kw.	7 197 zł

Źródło: NBP "Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2019r." – opracowanie własne.

Cykliczne dane z roku 2019 udostępnione przez Narodowy Bank Polski informują o średnim poziomie cen zakupu mieszkania za 1 metr kwadratowy przy różnym metrażu. Z informacji wynika, że potencjalny nabywca mieszkania w Gdańsku w zbadanym roku musiał zapłacić średnio cenę transakcyjną w wysokości 7 850 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej. Przyjmując informacje zawarte w tabeli 1, autor pogrupował możliwe alternatywy zakupu mieszkania inwestycyjnego przez inwestora na trzy przypadki zakupowe. Dodatkowo na potrzeby przeprowadzenia analizy przyjęte zostały konkretne powierzchnie mieszkań, jakimi zainteresowany jest potencjalny nabywca. Do obliczenia średniej ceny zakupu określonego mieszkania wybranego przez inwestora posłuży wzór.

⁷⁶ <https://www.gdansk.pl/gdanskwlizbach>

$$\text{metraż mieszkania (mkw)} * \text{średnia cena 1 mkw (zł)} = \text{wartość zakupu lokalu}$$

Pomoże on przybliżyć konkretną wartość możliwych do zakupu nieruchomości, przy określonym metrażu i średniej cenie za 1 metr kwadratowy powierzchni.

Tabela 2 Zestawienie inwestycji mieszkaniowych przy określonym metrażu na terenie Gdańska

Przypadki zakupowe	Przypadek I	Przypadek II	Przypadek III
Grupa metrażowa (m kw.)	Małe 20-40 m kw.	Średnie 40,1-60 m kw.	Duże 60,1-80 m kw.
Średnia cena za 1 m kw. w grupie metrażowej	8 613 zł	7 742 zł	7 197 zł
Wybrany metraż przez inwestora	40 m kw.	56 m kw.	80 m kw.
Średnia Cena zakupu nieruchomości	344 520 zł	433 552 zł	575 760 zł

Źródło: https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf

Dane zawarte w tabeli 2 ukazują, jak kształtują się ceny zakupu poszczególnych mieszkań inwestycyjnych. Pierwszy przypadek dotyczy kupna nieruchomości należącej do grupy metrażowej z przedziału 20-40 m kw. W tej sytuacji inwestor zainteresowany lokalem o powierzchni 40 m, będzie musiał zapłacić średnio 344 520 zł, co z punktu widzenia inwestycji w silnie atrakcyjnym mieście turystycznym, jakim jest Gdańsk, nie jest ogromną kwotą. Inaczej sytuacja wygląda przyjmując realia, w których potencjalny inwestor, jest chętny do nabycia mieszkania znajdującego się w drugiej grupy metrażowej. W takich okolicznościach kupujący sięgający po mieszkanie o powierzchni 56 m kw., będzie zmuszony zapłacić średnio o 89 032 zł więcej w stosunku do lokalu z pierwszego przypadku zakupowego, co daje kwotę 433 552 zł. Jednak, jak ukazują dane w tabeli, inwestor najwięcej kapitału będzie musiał zaangażować w lokal o wielkości 80 m kw., który swoją wielkością zalicza się do mieszkań dużych z przedziału 60,1-80 m kw. Przy dokonaniu takiej transakcji zainteresowany zakupem zobligowany będzie do nabycia inwestycji po cenie o 40% większej, w stosunku do pierwszej alternatywy, płacąc przy tym jednak mniejszą kwotę za 1 m kw.. Ten czynnik w dużej mierze uatrakcyjnia wybór zakupu dużego mieszkania pod względem inwestycji, które dzięki swojej specyfikacji można w późniejszej kolejności poddać różnym alternatywą dopasowania mieszkania w celu

maksymalizacji korzyści finansowych. W ten sposób zakończona została prezentacja informacji dotyczących zakupu lokalu mieszkalnego jednego z dwóch obszarów objętych badaniem, pozwalająca przejść do przeanalizowania i przedstawienia kolejnego obszaru miejskiego wskazanego w pracy.

Drugi obszar uwzględniony w analizie, to teren największego miasta w Polsce. Warszawa ze względu na swoje rozległe granice administracyjne, jako miasto wojewódzkie oraz stolica Polski, umożliwia inwestowanie w wielu strefach gospodarczych, dostępnych na tym rynku. Inwestowanie w nieruchomości pod wynajem na obszarze Warszawy, jest kluczem do zdobycia pewnego dochodu pasywnego. Miasto to jest świetnym miejscem na tego typu inwestowanie. Warszawa, jako stolica jest sercem gospodarczym i edukacyjnym Polski. Co rok przyciąga do siebie tysiące osób oferując nowe miejsca pracy oraz edukację na wysokim poziomie. Co więcej miasto jest miejscem rozkwitu polskiej kultury i sztuki oraz polskiego kultu patriotycznego, a to pozwala na rozwój turystyki w tym rejonie, dostarcza przyjezdnym wspaniałe muzea, teatry, a także wyjątkowe zabytki architektoniczne⁷⁷. Wszystkie te cechy pozwalają na rozwój rynku najmu, a co za tym idzie na opłacalność inwestycji mieszkaniowej.

Jednak jak pokazuje pierwszy analizowany obszar inwestycje tego typu niosą za sobą adekwatne nakłady kapitałowe, związane z zakupem mieszkania, co na terenie Warszawy w oparciu o dane NBP kształtują się w następujący sposób.

Tabela 3 Średnie ceny transakcyjne kupna 1 mkw. lokalu mieszkalnego w Warszawie

Metraż lokalu mieszkalnego (m kw.)	Średnia cena zakupu 1 m kw. w 2019 roku (zł)
20 - 40 m kw.	9 911 zł
40,1 - 60 m kw.	8 818 zł
60,1 – 80 m kw.	8 649 zł

Źródło: NBP "Informacja o cenach mieszkań i sytuacji na rynku nieruchomości mieszkaniowych i komercyjnych w Polsce w IV kwartale 2019r." – opracowanie własne.

Z informacji zawartych w tabeli powyżej i po wyliczeniu średniej ceny transakcyjnej za 1 metr kwadratowy, przy dodaniu do siebie każdej grupy metrażowej wynika, że potencjalny inwestor zainteresowany ulokowaniem swoich środków na warszawskim rynku nieruchomości w 2019 roku, musiał zapłacić przeciętnie 9 126 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni mieszkaniowej. Ta informacja obrazowo ukazuje sytuację cenową na rynku nieruchomości w

⁷⁷ <https://www.um.warszawa.pl/warszawa-w-liczbach/statystyki>

Warszawie. Biorąc pod uwagę dane zawarte w tabeli 3 oraz stosując identyczną metodę obliczeniową, autor podzielił inwestycje na trzy analogiczne przypadki inwestycyjne. W ten sposób udało się wyliczyć średnią cenę zakupu lokalu mieszkalnego określając trzy alternatywy zakupowe, których może dokonać inwestor na terenie Warszawy (tab. 4).

Tabela 4 Zestawienie inwestycji mieszkaniowych przy określonym metrażu na terenie Warszawy

Przypadki zakupowe	Przypadek I	Przypadek II	Przypadek III
Grupa metrażowa (m kw.)	Małe 20-40 m kw.	Średnie 40,1-60 m kw.	Duże 60,1-80 m kw.
Średnia cena za 1 m kw. w grupie metrażowej	9 911 zł	8 818 zł	8 649 zł
Wybrany metraż przez inwestora	40 m kw.	56 m kw.	80 m kw.
Średnia Cena zakupu nieruchomości	396 440 zł	493 808 zł	691 920 zł

Zródło: opracowanie własne na podstawie

https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf

Z informacji opartych o tabeli 4 wynika, że Warszawa w stosunku to poprzedniego badanego miasta w 2019 roku była zauważalnie droższa pod względem zakupu poszczególnych nieruchomości. Gdyby inwestor był głównie zainteresowany zakupem małej lub średniej wielkości nieruchomości musiał by zapłacić cenę transakcyjną średnio o 13% większą przy kupnie małego mieszkania i o 12% przy nabyciu mieszkania z kategorii powierzchniowej średnich lokali mieszkalnych. Widoczne jest tutaj minimalne procentowe zrównanie się różnic cenowych zakupu w pierwszej i drugiej grupie metrażowej w Warszawie, względem Gdańska. Największa różnica cenowa zauważalna jest przy zakupie mieszkania o dużej powierzchni. Kupno dużego mieszkania inwestycyjnego w stosunku do małego w 2019 roku było o około 42% droższe. Za lokal w Warszawie o powierzchni 80m kw., potencjalny inwestor musiałby zapłacić średnio 691 920 zł, co daje wartość przeciętnie o 16% większą, w stosunku do Gdańska.

Pierwszy etap zbierania danych został ukończony, autor przedstawił informacje na temat średnich cen zakupu nieruchomości na terenie Gdańska oraz Warszawy. Podsumowując pierwszą część analizy, można zauważyć pojawienie się pewnych różnic na poziomie średnich cen zakupu nieruchomości za 1m kw. na badanych obszarach. Z informacji wynika, że potencjalny nabywca inwestujący w nieruchomość w 2019 roku musiał zapłacić więcej na 1m kw., średnio o 1 275 zł

na terenie Warszawy, względem obszaru miasta Gdańsk. Co przy określonym metrażu ukazują duże różnice cenowe między tymi obszarami. Ta informacja na pierwszy rzut oka przechyla szalę opłacalności inwestycyjnej na stronę Gdańska.

Koszty związane z inwestycją w dużej mierze determinują podjęcie decyzji inwestycyjnej, istnieją także inne czynniki, które mogą wpływać silniej na decyzję zakupową. Inwestor przy zakupie nieruchomości musi wiedzieć jak będzie chciał zarządzać swoją inwestycją, czyli, w jaki sposób dopasować ją, aby ta przyniosła w jak najkrótszym czasie, jak największy zysk. Odpowiedź nie jest jednoznaczna, lecz aby lepiej poznać możliwości inwestycyjne poszczególnych przypadków zakupowych interesujących inwestora, należy przeprowadzić analizę dopasowania konkretnej inwestycji mieszkaniowej, do określonego modelu wynajmu. Jest to niezmiernie ważna i potrzebna część analizy opłacalności zakupu nieruchomości pod wynajem, gdzie autor przedstawi możliwości maksymalizacji wpływów z inwestycji.

3.3. Dopasowanie inwestycji pod względem maksymalizacji zysku

Dopasowanie inwestycji po względem maksymalizacji zysku oraz wybór odpowiedniego modelu wynajmu, który zapewni inwestorowi konkretny zwrot finansowy, jest kluczowym etapem tego rodzaju przedsięwzięcia. Nabywca lokalu ukierunkowanego pod wynajem, podczas analizowania możliwości swojej inwestycji, musi zdecydować się na określoną metodę najmu nieruchomości. To za to w następnej kolejności pozwoli na odpowiednie dopasowanie mieszkania pod względem rynkowym. Tak, aby potencjalny inwestor mógł uzyskać z zaangażowanego wkładu, jak najwięcej korzyści pieniężnych.

Ta wiedza umożliwia zastanowienie się nad poszczególnymi inwestycjami z punktu widzenia osoby kupującej mieszkanie pod wynajem. Inwestor taki, posiadając do wyboru trzy modele najmu oraz wiedzę na temat - jak najlepiej dopasować lokal. Przy wybranej metodzie i określonym metrażu mieszkania, może określić, które alternatywy wybierze dla swojej inwestycji, aby ta działała w sposób jak najbardziej efektywny.

W ten sposób do każdego przypadku zakupowego zostały przypisane określone możliwości, które pokażą, jakie opcje zarządzania nieruchomościami wybrać do poszczególnego lokalu, aby ten przyniósł jak największy zwrot. Informacje te zostały przedstawione w trzech przypadkach. Dodatkowo w zestawieniach obecne będą także informacje, o tym jak wyglądałby zarobek miesięczny z nieruchomości nie stosując dopasowania lokalu, a tylko wybierając rodzaj najmu. To porównanie ukaże ogólną prawdę o tym, jak ważne jest dopasowanie swojej nieruchomości, aby inwestycja przyniosła odpowiednie korzyści w przyszłości. Informacje oraz

wartości liczbowe zawarte przez autora w tabelach 5 i 6 zostały przedstawione w sposób ogólny, przyjmując średnie wartości liczbowe oparte na danych z badanych obszarów miejskich, które za zadanie ma obrazowo nakreślić warunki inwestycji przy dopasowaniu lokalu do poszczególnego rodzaju najmu.

Tabela 5 Zestawienie inwestycji bez dopasowania lokalu pod względem maksymalizacji zysku

Inwestycja	metraż	Rodzaj najmu	Dopasowanie Nieruchomości (maks. zysku)	Sezon	Cena Wynajmu (doba/pokój/m-c)	Możliwy przychód roczny
Mały lokal	40 m kw.	Krótkoterminowy	brak	Sezon letni	300 zł/doba * 80% obłożenia w m-c	37 800 zł
				Sezon jesienno-zimowy	150 zł/doba * 40% obłożenia w m-c	
Średni lokal	56 m kw.	Hybryda	brak	Sezon letni	300 zł/doba od lokalu * 80% obłożenia w m-c	47 700 zł
				Sezon jesienno-zimowy	2 900 zł/m-c	
Duży lokal	80 m kw.	Długoterminowy	brak	Sezon letni	3 800 zł/m-c	45 600 zł
				Sezon jesienno-zimowy		

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 6 przedstawia sytuację, w której potencjalny inwestor nie zdecydował się na dopasowanie nieruchomości pod względem maksymalizacji zysku, ale wybrał tylko dla poszczególnych inwestycji odpowiedni rodzaj najmu. Opis sytuacji, w której inwestor zareagował odpowiednio chcąc osiągnąć jak największe korzyści z wynajmu przedstawia tabela 6 gdzie oprócz wyboru rodzaju najmu zostały przedstawione możliwości maksymalizacji zysku.

Tabela 6 Zestawienie inwestycji z dopasowaniem lokalu pod względem maksymalizacji zysku

Inwestycja	metraż	Rodzaj najmu	Dopasowanie Nieruchomości (maks. zysku)	Sezon	Cena Wynajmu (doba/pokój/m-c)	Możliwy przychód roczny
Mały lokal	40 m kw.	Krótkoterminowy	Podział mieszkania na dwie kawalerki	Sezon letni	300 zł/doba od lokalu * 80% obłożenia w m-c	75 600zł
				Sezon jesienno-zimowy	150 zł/doba od lokalu * 40% obłożenia w m-c	
Średni lokal	56 m kw.	Hybryda	Podział mieszkania na 4 pokoje	Sezon letni	300 zł/doba * 80% obłożenia w m-c	54 000 zł
				Sezon jesienno-zimowy	900zł/m-c	
Duży lokal	80 m kw.	Długoterminowy	Podział mieszkania na 6 pokoi	Sezon letni	900 zł/m-c od pokoju	64 800 zł
				Sezon jesienno-zimowy		

Źródło: Opracowanie własne.

Porównując do siebie tabele 5 i 6 jasno widać jak wysoki wpływ na korzyści pieniężne w skali roku ma dopasowanie nieruchomości pod konkretny model wynajmu, aby były one jak największe. Przy wynajmie krótkoterminowym dzieląc mieszkanie o powierzchni 40m kw. na dwie kawalerki o metrażu 20m kw., przyjmując dla obu lokali to samo obłożenie w określonych miesiącach, potencjalny inwestor może zarobić nawet o 50% więcej rocznie w stosunku do mieszkania niedzielonego, co w warunkach inwestycyjnych jest ogromnie ważną kwestią. Kolejny, wynajem hybrydowy związany z najmem długoterminowym w sezonie jesienno-zimowym, a krótkoterminowym w sezonie letnim przy optymalnym dopasowaniu lokalu dla podanych metod najmu może przynieść inwestorowi zysk roczny większy o 11%. Kolejną i ostatnią sytuacją jest wynajem dużego mieszkania o powierzchni 80m kw., gdzie przeprowadzając przebudowę lokalu na 6 indywidualnych pokoi, Inwestor może zarobić około 30% więcej na rocznym wynajmie.

Dopasowanie inwestycji do określonych warunków, jest kluczowym czynnikiem pozwalającym na maksymalizację korzyści pieniężnych z podjęcia przedsięwzięcia finansowego, co powinno być stałym elementem przeprowadzania inwestycji.

Wiedza oparta na tym poziomie badań pozwoliła obrać kierunek inwestycyjny dla poszczególnych przypadków inwestycyjnych. Co więcej, pozwala na przejście do kolejnego etapu analizy inwestycji w nieruchomości pod wynajem, jakim będzie zbadanie i uzyskanie wiedzy na temat cen wynajmu nieruchomości w konkretnym rodzaju najmu oraz określenie przychodów, jakie może uzyskać inwestor, podczas okresu trwania przedsięwzięcia. Tą sytuację jasno opisują ceny wynajmu pod względem długoterminowym oraz krótkoterminowym, które staną się punktem wyjścia podczas analizowania kolejnego etapu badań związanego z najsilniejszym czynnikiem determinującym podjęcie decyzji inwestycyjnej, jakim jest zwrot.

3.4. Ceny wynajmu długoterminowego i krótkoterminowego na podstawie obszaru Gdańska oraz Warszawy

Trzeci punkt badań związanych z opłacalnością inwestycji w nieruchomości pod wynajem, poświęcony zostanie kwestii kształtowania się cen wynajmu długoterminowego oraz krótkoterminowego na terenie Gdańska oraz Warszawy. Na tym poziomie analizy należy przyjrzeć się w dokładnie, ile miesięcznie mogli zarobić inwestorzy stosując różne metody wynajmu długoterminowego, krótkoterminowego bądź przy połączeniu i zastosowaniu tych dwóch możliwości wynajmu, przy stałości cen z 2019 roku. Dane te posłużą do obliczenia średniego przychodu z inwestycji oraz pozwolą na przejście do kolejnego punktu analizy inwestycyjnej, jakim będzie porównanie ze sobą zebranych wyników. Dodatkowo zgromadzone i porównane dane pomogą w zobrazowaniu, który model i metoda wynajmu na terenie Warszawy oraz Gdańska może przynieść najlepszą korzyść finansową w ciągu 10 lat od podjęcia przedsięwzięcia ulokowania kapitału na rynku nieruchomości, przy stałości, prócz sezonu, czynników gospodarczych mogących wpłynąć na całą inwestycję.

Z obserwacji wynika, że sezon ma widoczny wpływ na poziom cen na rynku wynajmu nieruchomości mieszkalnych. Bardzo mocne oddziaływanie tego czynnika na cenę wynajmu widać przy zarządzaniu nieruchomością najmem krótkoterminowym. Tendencja wskazuje na sytuacje, gdzie sezon jesienno-zimowy sprawia wrażenie zamrożenia rynku najmu krótkoterminowego, aby mógł odrodzić się na nowo wraz z przyjściem cieplejszych dni i rozpoczęciem się sezonu letniego. Te okoliczności związane są głównie z obszarem Gdańska, gdzie w sezonie letnim zaplanowany urlop ma tysiące turystów. Sytuacja cenowa w poszczególnych sezonach w Gdańsku silnie koreluje z popytem, jakim wykazuje społeczeństwo na określone mieszkania, chęcią wynajmu oraz miesięcznym obłożeniem, który zapewnia

określony przychód właścicielowi nieruchomości. Podobnie sytuacja wygląda w Warszawie, co pokazuje, że zarobki związane z działalnością w tej gałęzi rynku najmu są ściśle uwarunkowane przez sezon.

Obserwacja rynku wynajmu wykazała dość dużą sztywność najmu długoterminowego na poszczególny sezon, tutaj ceny są dyktowane głównie przez rynek. Czynniki ten nie ma większego wpływu, na kształtowanie się cen, ponieważ ceny za wynajem są stałe przez cały okres umowy zawartej między najemcą, a wynajmującym. Jednak to nie znaczy, że przy zarządzaniu najmem długoterminowym można pomijać ten czynnik. Sezon przy tym rodzaju działalności zmusza zarządzających do szybkich reakcji, aby przy zakończeniu okresu wynajmu i sezonu, udało się znaleźć klientów na nowy. Jeśli zarządzający przeoczy ten moment, może zaryzykować problemem z wynajmem powierzchni mieszkaniowej po cenie odpowiednio rynkowej, przez co, będzie zmuszony opuścić cenę, w konsekwencji mniej zarobi podczas okresu wynajmu, jednak tego typu sytuacje nie zostaną uwzględnione w analizie.

Ważnym punktem tego etapu badania jest wykazanie, jak kształtowały się ceny wynajmu długoterminowego oraz krótkoterminowego na przestrzeni roku 2019. To zestawienie, pozwoliło zdobyć wiedzę na temat, ile przeciętnie mogli zarobić właściciele mieszkań pod wynajem przy użyciu poszczególnych modeli najmu przy określonym metrażu mieszkania, w badanym roku.

W pierwszej kolejności zbadane zostały informacje dotyczące wynajmu długoterminowego, kolejno na terenie Gdańska oraz Warszawy. Co więcej, dane udostępnione przez serwis internetowy Bankier.pl, umożliwiły stworzenie zestawienia dotyczącego średnich poziomów cen na danych obszarach miejskich, w skali kwartalnej. Następnie pozwoliły na wyliczenie średniej rocznej ceny wynajmu, która została użyta w końcowym etapie analizy do obliczenia przeciętnego przychodu z inwestycji.

Dane te umieszczone zostały w tabeli 7 oraz w tabeli 8 w sposób przystępny przedstawiając informacje dotyczące rynku najmu długoterminowego w 2019 roku.

Tabela 7 Zestawienie średnich cen wynajmu w roku 2019 na terenie Gdańska

Gdańsk – średnie miesięczne ceny najmu długoterminowego w 2019 roku					
Metraż	Rok 2019 w kwartałach				Średnia caloroczna
	I kwartał	II Kwartał	III Kwartał	IV Kwartał	
Małe 20-40 m kw.	1 665 zł	1 806 zł	1 868 zł	1 822 zł	1790 zł
Średnie 40,1-60 m kw.	2 255 zł	2 322 zł	2 417 zł	2 309 zł	2326 zł
Duże	3 127 zł	3 279 zł	3 365 zł	3 321 zł	3273 zł

60,1-80 m kw.					
---------------	--	--	--	--	--

Źródło: Serwis internetowy Bankier.pl - opracowanie własne

Dane przedstawione w tabeli 7 informują o poziomie cen wynajmu w kolejnych kwartałach 2019 roku na terenie Gdańska. Informacje ukazują tendencję wzrostową cen od kwartału I do kwartału III. W kwartale IV widoczny jest za to drobny spadek cen najbardziej uwydatniający się przy grupie metrażowej mieszkań o średniej wielkości. Same ceny wynajmu dyktowane przez rynek, ukazują możliwość uzyskania większych przychodów z wynajmu dla właściciela mieszkania, co z punktu widzenia inwestora jest kluczowym aspektem przy dokonaniu tego typu inwestycji.

Tabela 8 Zestawienie średnich cen wynajmu w roku 2019 na terenie Warszawy

Warszawa – średnie miesięczne ceny najmu długoterminowego w 2019 roku					
Metraż	Rok 2019 w kwartałach				Średnia caloroczna
	I kwartał	II Kwartał	III Kwartał	IV Kwartał	
Małe 20-40 m kw.	2 086 zł	2 066 zł	2 111 zł	2 132 zł	2099 zł
Średnie 40,1-60 m kw.	2846 zł	2 829 zł	2 911 zł	2 912 zł	2874 zł
Duże 60,1-80 m kw.	4 345 zł	4 394 zł	4 440 zł	4 513 zł	4423 zł

Źródło: Serwis internetowy Bankier.pl - opracowanie własne

Dane zawarte w tabeli 8 przedstawiają, w jaki sposób kształtowały się ceny wynajmu na terenie Warszawy w 2019 roku. Wynajem mieszkań w stolicy Polski wykazuje podobną tendencję wzrostową cen, jak na obszarze Gdańska, jednak z jedną wyraźną różnicą. Na terenie największego miasta w Polsce zauważalny jest wzrost cen kształtujący się przez cały okres badanego roku, a nie tylko do pewnego momentu, jak można zauważyć to przy pierwszym analizowanym mieście. Dodatkowo, tabela 8 informuje, o dużej różnicy cenowej wynajmu mieszkań między Warszawą, a Gdańskiem. Z danych wynika, że właściciel mieszkania w Warszawie w 2019 roku mógł uzyskać większe wpływy z wynajmu długoterminowego średnio o 14-26% w skali roku, w stosunku do Gdańska. Informacja ta ukazuje bardzo mocny potencjał zarobkowy stolicy pod względem wynajmu długoterminowego, co sprawia wrażenie większej opłacalności inwestycyjnej Warszawy przy wyborze tego modelu wynajmu.

W drugiej kolejności, po zbadaniu rynku najmu długoterminowego, należy przyjrzeć się drugiej gałęzi tej sfery gospodarczej, jakim jest wynajem krótkoterminowy. Kształtowanie się cen w tym modelu, jak wcześniej wspomniane, zależy głównie od sezonu, a co za tym idzie zainteresowania wynajmem zgłaszanym przez społeczeństwo. Na podstawie danych uzyskanych

poprzez obserwacje takich portali internetowych jak, booking.com, Airbnb.com oraz innovabnb.com stworzone zostało zestawienie kształtowania się cen wynajmu na rynku najmu krótkoterminowego przedstawione w tabeli 9. Dodatkowo dzięki zebranych danym autorowi pracy udało się określić średnią cenę dobową w sezonie letnim oraz jesienno- zimowym w skali badanego roku na terenie analizowanych miast.

Tabela 9 Zestawienie informacji dotyczących rynku najmu krótkoterminowego z Gdańska oraz Warszawy w 2019 roku

Obszar miejski	Sezon	Średnia cena za dobę w sezonie	Średnia cena całoroczna za dobę
Gdańsk	jesienno-zimowy	179 zł	240 zł
	letni	291 zł	
Warszawa	jesienno-zimowy	155 zł	198
	letni	241 zł	

Źródło: bloking.com - opracowanie własne

Informacje zawarte w tabeli 9, jasno dowodzą stwierdzeniu, że ceny na rynku najmu krótkoterminowego ściśle związane są z sezonem obecnym w danym roku. Co więcej, widoczna jest różnica cenowa między Gdańskiem, gdzie ceny za dobę są wyraźnie wyższe w porównaniu do Warszawy.

Podczas przeprowadzania kolejnego etapu analizy, związanego z średnimi cenami wynajmu w trybie długoterminowym oraz krótkoterminowym dostrzec można było plusy i minusy inwestycji w nieruchomości pod wynajem pod względem badanych obszarów. Biorąc pod uwagę poziomy cen najmu długoterminowego występującego na terenach objętych analizą w roku 2019, wysuwa się wniosek, że Warszawa mogłaby dać lepszy rezultat finansowy pod koniec okresu inwestycyjnego przyjętego w pracy w stosunku do Gdańska. Jednak informacje zebrane podczas analizowania cen zakupu lokalu inwestycyjnego jasno stwierdzają, że inwestycja w stolicy Polski jest droższa, co powoduje sytuację, w której ciężko jednoznacznie stwierdzić, czy teza o lepszych możliwościach inwestycyjnych w Warszawie we wskazanym modelu najmu jest słuszna. To samo dotyczy możliwych inwestycji w Gdańsku. Miasto to, choć tańsze pod względem zakupu nieruchomości, trzyma wysoki poziom cen wynajmu, co powoduje sytuację, w której powstaje możliwość pewnego wyrównania się możliwości inwestycyjnych w modelu najmu długoterminowego w badanych miastach. W Gdańsku widoczny jest także stan korzystniejszych cen dotyczących najmu krótkoterminowego w porównaniu do stolicy. Ta sytuacja za to wskazuje na efektywniejsze inwestycje przy zastosowaniu wynajmu lokalu na doby na tym obszarze.

Wiedza oparta na tym poziomie badań pozwala na przejście do ostatniego etapu analizy inwestycji w nieruchomości pod wynajem, jakim będzie porównanie ze sobą wyników zdobytych poprzez badanie wcześniejszych zależności oraz ukierunkowanie, która z inwestycji jest najbardziej opłacalna przy danych rzeczywistych w analizowanych aglomeracjach miejskich.

3.5. Porównanie wyników pod względem opłacalności inwestycji w nieruchomości na wynajem na obszarze Gdańska oraz Warszawy

Opłacalności i zwrot, jaki niesie za sobą określona inwestycja to bazowy argument wpływający na decyzję inwestora pod względem dokonania przedsięwzięcia finansowego. Ostatni etap analizy pozwoli na stworzenie obliczeń, których wyniki pozwolą wyznaczyć najefektywniejszą drogę inwestycyjną dla potencjalnego inwestora. Dzięki sporządzeniu porównania, zestawione informacje ukażą prawdę nie tylko, która droga zakupu oraz dopasowania lokalu będzie najkorzystniejsza, ale też, które z badanych obszarów miejskich ma lepsze perspektywy angażowania kapitału finansowego w nieruchomości pod wynajem w ciągu jednego roku oraz całego okresu aktywności inwestycji od podjęcia decyzji o ulokowaniu przez inwestora kapitału w tej gałęzi rynku.

Skonfrontowanie danych oraz wyników musi zostać przeprowadzone w ściśle określony sposób, w sferze odpowiednich założeń oraz warunków takich samych dla badanych obszarów miejskich oraz dotyczących cen wynajmu, procentowego obłożenia gości wynajmujących mieszkanie na krótki termin, sezonu, dodatkowych kosztów inwestycyjnych oraz wynajmie w poszczególnym sezonie, które klarują się w następujący sposób:

- obliczenie przychodów z najmu krótkoterminowego: średnie ceny za dobę w określonym sezonie na danym obszarze pomnożone przez ilość miesięcy w roku,
- obliczanie przychodów z najmu długoterminowego: średnie ceny miesięczne za pokój na danym obszarze (Gdańsk- 900 zł/m-c, Warszawa 1000 zł/m-c) pomnożone przez ilość miesięcy w roku,
- średnie ceny kupna i wynajmu nieruchomości z 2019 roku,
- sumowanie przychodów: przychód roczny, przychód z całego okresu aktywności inwestycji,
- obłożenie w sezonie w najmie krótkoterminowym: sezon letni 80% w miesiącu, sezon jesienno-zimowy 40% w miesiącu,
- czas trwania sezonu: sezon letni 3 miesiące, sezon jesienno-zimowy 9 miesięcy,

- koszt inwestycji powiększony o koszt dopasowania nieruchomości do danego trybu najmu.

Pierwszą czynnością, jaką dokonuje inwestor podczas podjęcia przedsięwzięcia finansowego jest zakup określonego aktywa inwestycyjnego. Podczas przeprowadzania ostatecznych porównań opłacalności inwestycji, w niniejszej pracy zakup nieruchomości i jego cena skonfrontowane zostały, jako pierwsze, ukazując jak klarowały się koszty nabycia oraz dopasowania nieruchomości w 2019 roku na obszarze Gdańska oraz Warszawy. Dane zostały przedstawione w tabeli 10 pokazując informacje o tym, ile inwestor musiał średnio zapłacić za określoną inwestycję.

Tabela 10 Porównanie kosztów inwestycji

Obszar miejski	Grupa metrażowa	metraż	koszt zakupu mieszkania	koszt dopasowania inwestycji	suma
Gdańsk	Małe	40 m kw.	344 520 zł	150 000 zł	494 520 zł
	Średnie	56 m kw.	433 552 zł	40 000 zł	473 552 zł
	Duże	80 m kw.	575 760 zł	50 000 zł	625 760 zł
Warszawa	Małe	40 m kw.	396 440 zł	150 000 zł	546 440 zł
	Średnie	56 m kw.	493 808 zł	40 000 zł	533 808 zł
	Duże	80 m kw.	691 920 zł	50 000 zł	741 920 zł

Źródło: Opracowanie własne

Ceny nabycia poszczególnych inwestycji na terenie Gdańska oraz Warszawy, jak wskazuje tabela 10 niesie za sobą odpowiednie wydatki inwestycyjne. Po zsumowaniu kosztu zakupu oraz kosztu przystosowania lokalu wynika, że wszystkie przypadki inwestycyjne opiewają na około bądź ponad pół miliona złotych. Dodatkowo widoczna jest rozbieżność w kosztach związanych z dopasowaniem nieruchomości związanych z wynajmem krótkoterminowym w stosunku do wynajmu długoterminowego. Wynika to ze specyfiki określonej transformacji lokalu, gdzie w tym przypadku małe mieszkanie inwestycyjne jest dzielone na dwa niezależne lokale, co jest dużo droższe w realizacji niż podzielenie mieszkania na pokoje. Mimo wszystko, inwestycje skupione na krótkim terminie wynajmu nie są tymi najdroższymi. Minimalnie przerosły kosztowo inwestycje związane z najmem hybrydowym, jednocześnie pozostając o dużo tańsze od lokali powiązanych tylko z wynajmem długoterminowym.

Dzięki poznaniu kosztów zakupu oraz adaptacji inwestycji, którymi zainteresowany jest potencjalny inwestor, możliwe jest przejście do następnego etapu porównania, który został

przedstawiony w tabeli 11 dotyczącej przychodu, jakiego może się spodziewać inwestor w ciągu jednego roku oraz z całego okresu aktywności przedsięwzięcia.

Tabela 11 Porównanie przychodów z inwestycji

Obszar miejski	Grupa metrażowa	Metraż	Rodzaj najmu	Sezon	Przychód roczny	Przychód z 12 lat
Gdańsk	Małe	40 m kw.	krótkoterminowe	letni	80 568 zł	966 816 zł
				jesiennie-zimowy		
	Średnie	56 m kw.	hybryda	letni	53 352 zł	640 224 zł
				jesiennie-zimowy		
	Duże	80 m kw.	długoterminowe	letni	64 800 zł	777 600 zł
				jesiennie-zimowy		
Warszawa	Małe	40 m kw.	krótkoterminowe	letni	68 184 zł	818 208 zł
				jesiennie-zimowy		
	Średnie	56 m kw.	hybryda	letni	53 352 zł	640 224 zł
				jesiennie-zimowy		
	Duże	80 m kw.	długoterminowe	letni	72 000 zł	864 000 zł
				jesiennie-zimowy		

Źródło: Opracowanie własne

Zestawienie danych z przychodów zawarte w tabeli 11 przejrzysto pokazują, które inwestycje są bardziej opłacalne, a które mniej. Jednak niektóre z nich bardzo mocno wyróżniają się swoim przychodem na tle innych.

Inwestycja w małe mieszkanie na terenie Gdańska z przeznaczeniem wynajmowania lokalu krótkoterminowo w ciągu jednego roku średnio przyniesie 80 568 zł, co daje aż 966 816 zł przychodu z całego okresu aktywności inwestycji.

Druga inwestycja dająca wysoki wpływ pieniężny to inwestycja związana z całorocznym wynajmem długoterminowym na terenie Warszawy, dzięki dopasowaniu inwestycji inwestor przy wyborze tej alternatywy może liczyć na przychód roczny w wysokości 72 000 zł i 864 000 zł z 12 lat od podjęcia przedsięwzięcia. Na terenie Gdańska ten sam rodzaj inwestycji, jest widocznie mniej opłacalny niż w Warszawie pod względem przychodów, gdzie różnica ich między miastami to około 4 000 zł rocznie i prawie 100 000 zł z całego okresu.

Trzecia inwestycja wskazująca na najlepszy przychód to także ta związana z zakupem małego mieszkania inwestycyjnego, gdzie roczny przychód to średnio 68 184 zł, a z całego okresu

to 818 208 zł. Tak wysokie przychody są ściśle uwarunkowane adaptacją nieruchomości do maksymalizacji zysku.

Najmniej opłacalne inwestycje przedstawione w zestawieniu to te związane z najmem hybrydowym, dopasowanie mieszkania inwestycyjnego w tym przypadku jest bardzo trudne, aby funkcjonowało w sposób optymalny na poziomie dwóch rodzajów wynajmu i maksymalizowało przychód z obu metod. Co ciekawe, na terenie badanych miast inwestycje te średnio przynoszą taki sam przychód roczny oraz miesięczny, a także są tak samo efektywne w Gdańsku jak i w Warszawie.

Jednak to nie sam przychód będzie wyjściem do określenia ostatecznych wyników i stwierdzenia, która inwestycja jest dla inwestora najkorzystniejsza. Dodatkowo należy sprawdzić, jak wyglądają poszczególne zwroty z inwestycji pod względem ogólnym, procentowym, na bazie wskaźnika ROI mierzącego efektywność z inwestycji oraz czasowym przy użyciu wskaźnika PBT, określającego, po jakim czasie inwestycja zacznie wskazywać korzyści finansowe. Tabela 12 przedstawia wartości, które pozwolą na określenie ostatecznych wyników analizy porównawczej opłacalności inwestycji w nieruchomości pod wynajem.

Tabela 12 Porównanie wyników pod względem czynników

Miasto	inwestycja	Koszt inwestycji	Przychód z 12 lat	Zwrot pieniężny z całego okresu	PBT (lata)	ROI (roczne)	ROI (cały okres)
Gdańsk	40 m kw.	494 520 zł	966 816 zł	472 296 zł	6,1	16%	96%
	56 m kw.	473 552 zł	640 224 zł	166 672 zł	8,9	11%	35%
	80 m kw.	625 760 zł	777 600 zł	151 840 zł	9,7	10%	24%
Warszawa	40 m kw.	546 440 zł	818 208 zł	271 768 zł	8,0	12%	50%
	56 m kw.	533 808 zł	640 224 zł	106 416 zł	10,0	10%	20%
	80 m kw.	741 920 zł	864 000 zł	122 080 zł	10,3	10%	16%

Źródło: Opracowanie własne

Ostateczne zestawienie wyników pozwala na oddzielenie najefektywniejszych inwestycji od tych mniej opłacalnych. Przy ściśle określonych założeniach wynikających z przebiegu analizy można stwierdzić, która z inwestycji niesie za sobą najlepsze efekty, a zarazem jest odpowiednio zoptymalizowana. W ten sposób pod względem zwrotu procentowego oraz czasu zwrócenia się zainwestowanego nakładu, ale także kosztów początkowych wyznaczone zostały najlepsze alternatywy inwestycyjne, jakich inwestor ma możliwość dokonać przy określonych warunkach na danych obszarach miejskich.

1. Inwestycja na terenie Gdańska w małe mieszkanie wynajmowane w trybie krótkoterminowym. Inwestycja ta jest najbardziej opłacalna pod względem możliwości zarobkowej. Niesie ona za sobą największy przychód całoroczny oraz z całości okresu aktywności przedsięwzięcia, który odpowiednio wynosi 80 568 zł oraz 966 816, przy stosunkowo niskim zaangażowaniu kapitału początkowego. Ten przypadek inwestycyjny widnieje, jako drugi z najtańszych w zestawieniu, całość inwestycji w tej sytuacji kosztuje 494 520 zł. Zwrot ogólny z całego okresu zawarty w wartościach pieniężnych wynosi 472 296 zł, co daje 96% zarobku w skali 12 lat. W czasie aktywności tej inwestycji inwestor może niemal podwoić swój kapitał. Dodatkowo inwestycja ta średnio daje 16% zwrotu w skali roku i zwraca zaangażowany kapitał już po 6 latach od podjęcia przedsięwzięcia. Ta sytuacja dowodzi tezie, że inwestor w pierwszej kolejności powinien zastanowić się nad wyborem tej inwestycji, przy warunkach zerowego ryzyka.

2. Inwestycja na terenie Warszawy w małe mieszkanie wynajmowane w trybie krótkoterminowym. Przypadek bliźniaczy do przedstawionej wcześniej najlepszej możliwości inwestycyjnej. Inwestor decydując się na tego rodzaju przedsięwzięcie może liczyć na przychody wynoszące całorocznie 68 184 zł oraz 818 208 zł z 12 lat. Inwestycja ta w pełnym wymiarze kosztuje średnio 546 440 zł oraz daje ogólny zwrot pieniężny w wysokości 271 768 zł. Inwestor może zarobić 50% w czasie aktywności oraz 12% w skali roku, co umożliwia zwrot zainwestowanego kapitału w ciągu 8 lat od podjęcia decyzji o podjęciu inwestycji.

Przeprowadzona analiza opłacalności i porównanie wyników wskazują, że w warunkach zerowego ryzyka inwestycja w nieruchomości pod wynajem krótkoterminowy daje najlepsze możliwości inwestycyjne na obszarze badanych miast, biorąc pod uwagę określone dopasowanie nieruchomości i chęci potencjalnego inwestora do maksymalizacji zysku. Alternatywa inwestycyjna w Gdańsku stanowi najlepszą możliwość wśród wszystkich obecnych przypadków przedstawionych w zestawieniu. Pozwala ona na osiągnięcie większych wpływów pieniężnych o 148 608 zł w stosunku do bliźniaczej inwestycji podjętej w warunkach warszawskich w najkrótszym czasie i po najniższej cenie, co dodatkowo dowodzi jej efektywności. Ponadto zestawienie pokazuje tendencję, w której to inwestycje w Gdańsku przynoszą średnio lepsze rezultaty finansowe w porównaniu do kosztów zwrotu. Wskaźnik ROI wskazuje na lepszy zwrot procentowy inwestycji w skali rocznej oraz czasu aktywności inwestycji w Gdańsku, a wskaźnik PBT wskazuje, że dane inwestycje pokażą zwrot finansowy nie więcej niż 10 lat od podjęcia przedsięwzięcia finansowego. To dodatkowo potwierdza, że inwestycje na terenie Gdańska są bardziej opłacalne niż w Warszawie. Dlatego inwestor chcąc zainwestować posiadany kapitał na

rynku nieruchomości powinien przenieść swój wzrok na teren Gdańska oraz szukać w tym mieście możliwości zaangażowania swoich aktywów pieniężnych.

Zakończenie

Zrealizowanie analizy porównawczej związanej z problemem badawczym postawionym na wstępie dobiegło końca. W zakresie niniejszej pracy pojawiło się wiele wątków, elementów oraz myśli, które miały za zadanie przybliżenie sfery rynku nieruchomości oraz inwestycji. Wszystkie opisywane zjawiska nie pojawiły się w pracy bez przyczyny oraz miały swój określony cel, jakim było przedstawienie założonego tematu zgodnie z prawdą oraz w sposób jak najbardziej przystępny. Przypominając główne założenie i tok badań warto przypomnieć tytuł pracy, w którym postawiony został cel przeprowadzenia analizy porównawczej opłacalności inwestycji w nieruchomości pod względem wynajmu realizowanego długoterminowo, krótkoterminowo oraz hybrydowo, na danych opartych o rok 2019. Do osiągnięcia ostatecznych wyników przysłużyły się dane zebrane w części opisowej oraz części analitycznej. Jednak to czynniki i informacje powiązane z III rozdziałem pracy umożliwiły wyliczenie obranych przedsięwzięć i posłużyły do określenia wniosków odpowiadających problematyce opisywanego zjawiska. Warto wspomnieć także, że w toku realizacji pracy udało się osiągnąć i potwierdzić wszystkie postawione we wstępie założenia związane z każdym rozdziałem. Autor badania urzeczywistnił także elementy związane z opisem poszczególnych rozdziałów, w sposób jak najbardziej szczegółowy, jednocześnie spełniając postawione we wstępie tezy dotyczące każdego rozdziału. Co najważniejsze, autorowi udało się spełnić kluczowy warunek zależący od sukcesu realizowanej analizy, a dokładnie porównania danych związanych z poszczególnymi przedsięwzięciami na badanych terenach oraz wskazanie najefektywniejszej drogi inwestycyjnej, pod względem uzyskania przychodu opartych na trzech założeniach. Były nimi przychód oraz zwrot z inwestycji, z okresu jednego roku i 12 lat od ulokowania przez inwestora środków w tej branży oraz wyliczenie czasu związanego z osiągnięciem zwrotu. Według osiągniętych wyników najlepszymi inwestycjami pod względem przychodu oraz czasu zwrotu okazały się te umiejscowione na obszarze Gdańska. Przedsięwzięcia te ukazywały najlepsze wyniki. W opinii autora wpływ na tą sytuację miały czynniki dotyczące ceny zakupu, ceny wynajmu oraz inne poboczne czynniki związane z specyfiką danego obszaru.

Najrentowniejszym przedsięwzięciem okazała się inwestycja związana z najmem krótkoterminowym na obszarze Gdańska, która umożliwiła osiągnięcie 97% zwrotu, w najkrótszym czasie przy określonych warunkach. Co ciekawe jedna z dobranych inwestycji dotycząca wynajmu hybrydowego wykazała te same wyniki w obu miastach, mimo różnych cen. Jednak wnikliwe przyjrzenie się tej sytuacji ukazało, że w porównaniu obu obszarów w stosunku cena zakupu, przychód i czas zwrotu korzystniejsze jest miasto Gdańsk, co dodatkowo potwierdza tezę o lepszych możliwościach inwestycyjnych na tym terenie. Podsumowując, niniejsza praca spełnia swój główny cel badawczy, określając najefektywniejszą inwestycję związaną z wynajmem nieruchomości mieszkalnych oraz stwierdzając, który z obszarów inwestycyjnych powinien zostać wybrany przez potencjalnego inwestora.

Bibliografia

- Grabowski G., Podatki od najmu i rozliczania z najemcami. Poradnik w 100% praktyczny edycja 2018, Wynajmistrz, Warszawa 2018
- Kucharska-Stasiak E., Podstawy funkcjonowania rynku nieruchomości-ujęcie teoretyczne, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2005, ISSN 0208-0618
- Otrębska A., Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości, Aktualne zmiany w rachunkowości, 2005, nr 33
- Siwiec D., Nowoczesny Inwestor, Bib City Broker, Warszawa 2017
- Strzelczyk R. Prawo nieruchomości, C.H. Beck, Warszawa 2019, ISBN: 978-83-8128-795-1
- Uhruska M, Efektywność zarządzania wartością nieruchomości komercyjnych w wybranych obiektach biurowych, Uniwersytet Ekonomiczny w Krakowie

Akty prawne

- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny, Dz. U. 2019.0.1145
- Ustawa z 29 września 1994 r. o rachunkowości. Dz.U. z 2002 r. N r 76
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz. U. 2020.0.65
- Ustawa z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece, Dz. U. 1982 nr 19 poz. 147

Źródła internetowe

- <http://www.taksator.pl/kilka-zdan/32-id40.html>
- <https://umowanajmu.info/co-moze-byc-przedmiotem-umowy-najmu-czyli-co-mozna-wynajac/>
- <http://www.kluczdownajmu.pl/rodzaje-umow-wynajmu-mieszkania/>
- <https://poradnikprzedsiębiorcy.pl/-umowa-najmu-okazjonalnego>
- <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/najem-krotko-i-dlugoterminowy-podobienstwa-i-roznice/9194/>
- <https://inwestujwnieruchomosci.pl/wynajem-dlugoterminowy-mieszkana-na-czym-polega/>
- <https://zarzadzaniemajem.eu/najem-krotkotermiowy-czy-dlugoterminowy/>
- <https://rynekpierwotny.pl/wiadomosci-mieszkaniowe/kiedy-wedug-prawa-stajemy-sie-wascicielem-mieszkania/1633/>
- <https://www.bankier.pl/wiadomosc/Wynajem-mieszkania-prawa-i-obowiazki-najemcy-i-wlasciciela-7534286.html>
- <http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU20180001234/U/D20181234Lj.pdf>
- https://pl.wikipedia.org/wiki/Podatek_od_nieruchomosci
- <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/podatek-od-nieruchomosci/>
- <https://ksiegowosc.infor.pl/podatki/podatki-osobiste/pcc/752652,Opodatkowanie-zakupu-nieruchomosci.html>
- <http://sverum.pl/2020/02/podatek-od-zakupu-nieruchomosci-ile-wynosi-i-jak-go-uniknac/>
- <https://www.ing.pl/wiem/hipoteki/sprzedaz-mieszkania-przed-uplywem-5-lat>

<https://pl.kruk.eu/klienci/poradnik/porady/podatek-od-darowizny-co-warto-wiedziec>
<http://prawo.sejm.gov.pl/isap.nsf/download.xsp/WDU19971150741/U/D19970741Lj.pdf>
<https://listaprzetargow.pl/blog/wartosc-katastralna-nieruchomosci-co-to-jest/>
<https://www.domiporta.pl/poradnik/7,126866,25730801,jak-oszacowac-wartosc-nieruchomosci.html>
<https://www.rzeczoznawca.gorzownieruchomosci.pl/podejscie-mieszane>
<https://pl.wikipedia.org/wiki/Inwestowanie>
<https://www.gimiversity.pl/files/document/34286cbf421b3a44b3db1698b9655d901570783298>
https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/user_upload/wydawnictwo/SE_Archiwalne/SE_33/24.pdf
https://www.ue.katowice.pl/fileadmin/user_upload/wydawnictwo/SE_Archiwalne/SE_33/24.pdf
<https://racjonalnie.pl/cele-inwestycyjne/>
http://www.vademecumksiegowego.pl/artukul_narzedziowa,1094,0,18202,inwestycje-dlugoterminowe.html
https://mfiles.pl/pl/index.php/Inne_inwestycje_kr%C3%B3tkoterminowe
<https://polanskaudyt.pl/wp-content/uploads/2012/11/MSR-40-Nieruchomo%C5%9Bci-inwestycyjne.pdf>
<https://www.gpwinfostrafa.pl/czym-jest-ryzyko-inwestycyjne/>
<https://mfiles.pl/pl/index.php/Nieprawo%C5%9B%C4%87>
<https://www.gpwinfostrafa.pl/czym-jest-ryzyko-inwestycyjne/>
https://pl.wikipedia.org/wiki/Dywersyfikacja_portfela_inwestycyjnego
<https://viem.viennalife.pl/pl/artykuly/co-to-jest-ryzyko-inwestycyjne>
https://pl.wikipedia.org/wiki/Teoria_portfelowa
<https://rentier.io/blog/zalety-inwestowania-w-nieruchomosci>
<https://www.krn.pl/artukul/zalety-i-wady-inwestowania-w-nieruchomosci>
<https://www.gdansk.pl/gdanskwlizbach>
https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf
https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf
<https://www.um.warszawa.pl/warszawa-w-lizbach/statystyki>
https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf
https://www.nbp.pl/publikacje/rynek_nieruchomosci/ceny_mieszkan_12_2019.pdf

Spis tabel

TABELA 1 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE KUPNA 1 MKW LOKALU MIESZKALNEGO W GDAŃSKU .	31
TABELA 2 ZESTAWIENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH PRZY OKREŚLONYM METRAŻU NA TERENIE GDAŃSKA	32
TABELA 3 ŚREDNIE CENY TRANSAKCYJNE KUPNA 1 MKW. LOKALU MIESZKALNEGO W WARSZAWIE	33
TABELA 4 ZESTAWIENIE INWESTYCJI MIESZKANIOWYCH PRZY OKREŚLONYM METRAŻU NA TERENIE WARSZAWY	34
TABELA 5 ZESTAWIENIE INWESTYCJI BEZ DOPASOWANIA LOKALU POD WZGLĘDEM MAKSYMALIZACJI ZYSKU	36
TABELA 6 ZESTAWIENIE INWESTYCJI Z DOPASOWANIEM LOKALU POD WZGLĘDEM MAKSYMALIZACJI ZYSKU	37
TABELA 7 ZESTAWIENIE ŚREDNICH CEN WYNAJMU W ROKU 2019 NA TERENIE GDAŃSKA.....	39
TABELA 8 ZESTAWIENIE ŚREDNICH CEN WYNAJMU W ROKU 2019 NA TERENIE WARSZAWY	40
TABELA 9 ZESTAWIENIE INFORMACJI DOTYCZĄCYCH RYNKU NAJMU KRÓTKOTERMINOWEGO Z GDAŃSKA ORAZ WARSZAWY W 2019 ROKU	41
TABELA 10 PORÓWNANIE KOSZTÓW INWESTYCJI	43
TABELA 11 PORÓWNANIE PRZYCHODÓW Z INWESTYCJI.....	44
TABELA 12 PORÓWNANIE WYNIKÓW POD WZGLĘDEM CZYNNIKÓW.....	45

Spis rysunków

RYSUNEK 1. TEORIA PORTFOLIO – WYKRES STOSUNKU STOPY ZWROTU DO RYZYKA.....	24
---	----