

Aneta Zaremba

Inwestycje nieruchomościowe na lokalnym rynku miasta Gryfina

Ekonomiczne Problemy Usług nr 89, 341-352

2012

Artykuł został opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

ANETA ZAREMBA

Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie

INWESTYCJE NIERUCHOMOŚCIOWE NA LOKALNYM RYNKU MIASTA GRYFINA

Wprowadzenie

W teorii ekonomii pojęcie inwestycji ma bardzo ścisłe znaczenie i odgrywa istotną rolę, nie tylko na rynku nieruchomości, ale i w rozwoju lokalnym, a ten kojarzony jest z rozwojem gospodarczym, który gdy zaistnieje jest przyczyną ogólnego wzrostu. Ogólna wielkość inwestycji należy bez wątpienia do podstawowych uwarunkowań wzrostu gospodarczego. Wpływ inwestycji na wzrost gospodarczy nie jest jednak automatyczny. Ich efektywność jest wypadkową wielu innych czynników, np.: postępu technologicznego i możliwości innowacyjnych, rozwoju kapitału ludzkiego oraz istniejących uwarunkowań organizacyjnych i instytucjonalnych. Tym niemniej, ogólny poziom inwestycji uważany jest za punkt wyjścia wielu strategii rozwoju gospodarczego, a pobudzanie procesów inwestycyjnych jest jednym z centralnych problemów lokalnej polityki gmin. Ogólnie wiadomo, że inwestowanie w nieruchomości jest jedną z najlepszych form lokaty kapitału ze wszystkich możliwych form. Przede wszystkim wiąże się to z ochroną jaką daje ta forma lokaty przed realną utratą wartości. Każda inwestycja nieruchomościowa ma celu maksymalizację zysku przy minimalizacji ryzyka. Aktualnie szacuje się, że stopy zwrotu w inwestycjach nieruchomościowych w Polsce kształtują się na poziomie 9–10 lat, a to sugeruje, że nieruchomości stała się obiektem inwestycji przynoszącym dochód. Bardzo istotnym obrazem rozwoju inwestycji nieruchomościowych jest rozwój

rynku nieruchomości. Ogólna analiza danych wskazuje, że w roku 2010 na rynku nieruchomości, mimo zauważalnego ożywienia, podaź nadal znacznie przewyższa popyt, choć wciąż spada liczba rozpoczętych inwestycji.

Celem artykułu jest określenie opłacalności inwestycji w lokale mieszkalne i komercyjne na lokalnym rynku nieruchomości miasta Gryfina. Podstawową metodą badawczą jest analiza materiałów źródłowych wtórnych (analiza transakcji kupna–sprzedaży) oraz podstawowe techniki oceny opłacalności inwestycji, tj. stopa zwrotu oraz okres zwrotu. Badania przeprowadzono w latach 2008–2009 na lokalnym rynku nieruchomości miasta Gryfina. Dane źródłowe pochodziły z biura pośrednictwa w obrocie nieruchomościami. W poniższych obliczeniach, do lokali mieszkaniowych, ze względu na najkorzystniejszą formę opodatkowania dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, przyjęto ryczałt ewidencjonowany, który polega na opodatkowaniu przychodu w jednolitej stawce 8,5%. Do lokali użytkowych zastosowano natomiast podatek liniowy (19%).

1. Lokalny rynek nieruchomości miasta Gryfina

Gryfino jest niewielkim miastem położonym w zachodniej części województwa zachodniopomorskiego, a 10 km od południowej granicy miasta znajduje się Szczecin. Zachodnią granicę wyznacza gmina Kołbaskowo i niemieckie miasteczko Gartz, od południa gmina Banie i Widuchowa, natomiast na wschód miasto graniczy z gminą Bielice. Ze względu na ciekawe położenie i bliskość miasta wojewódzkiego jest atrakcyjne dla inwestorów jako miejsce zamieszkania, a także miejsce tworzenia nowych zakładów przemysłowych i usługowych. Dwa kilometry od centrum miasta jest przejście graniczne dla ruchu pieszego i samochodowego. Popyt na lokale mieszkalne pozostaje na wysokim poziomie, szczególnie w centrum miasta wzdłuż głównych ulic: Bałtyckiej, Bolesława Chrobrego, Kościelnej lub w otoczeniu z bardzo dobrą infrastrukturą handlowo-usługową i łatwym dostępem do komunikacji miejskiej. Do najciekawszych lokalizacji niezmiennie należą Stare Miasto i Górny Taras. Dużo mniejszym popytem charakteryzują się mieszkania na Osiedlu Południe, z którego utrudniony jest dostęp do centrum miasta. Z przeprowadzonych badań wynika, że średnie ceny jednostkowe za m² lokali mieszkalnych na rynku wtórnym wahają się w granicach 3500–4500 zł, natomiast na rynku pierwotnym w przedziale 3800–

4200 zł. W 2009 roku została oddana nowo wybudowana kamienica w centrum miasta przy ul. Kościelnej, gdzie do użytku oddano 12 lokali mieszkalnych i 10 lokali użytkowych. Na rynku wtórnym ceny lokali mieszkalnych są bardziej zróżnicowane w atrakcyjnych lokalizacjach (blisko centrum lub z dobrym dojazdem, w pobliżu terenów zielonych i z dobrą infrastrukturą usługowo-handlową). Ceny mieszkań, w zależności od położenia, powierzchni i standardu wykończenia osiągają ceny jednostkowe w przedziale 4000–4500 zł/m².

Tabela 1

Średnie ceny transakcyjne (zł) lokali mieszkalnych w mieście Gryfino w latach 2008–2009

Liczba pokoi	Powierzchnia (m ²)	Lokalizacja	Piętro	Cena (zł)	Cena zł/m ²
1	32	Stare Miasto	I	145 000	4531
	32	Osiedle Południe	IV	120 000	3750
2	42	Górny Taras	II	180 000	4243
	50	Stare Miasto	III	200 000	4000
3	47	Stare Miasto	VII	170 000	3579
	64	Stare Miasto	II	250 000	3906
4	64	Górny Taras	I	270 000	4218
	74	Górny Taras	I	285 000	3851

Źródło: badania własne.

Na rynku gryfińskim obserwuje się duże zainteresowanie najmem lokali mieszkalnych, najczęściej poszukiwane są lokale mieszkalne przez firmy dla swoich pracowników przybywający do pracy w elektrowni „Dolna Odra”. Dla kadry pracowniczej najczęściej poszukiwane są mieszkania 2 lub 3-pokojowe o pow. około 50–64 m², położone w centrum miasta lub w pobliżu przystanków komunikacji miejskiej. Czynsz najmu takiego mieszkania wynosi średnio około 1100 zł miesięcznie (tab. 2).

Tabela 2

Średnie ceny najmu lokali mieszkalnych w Gryfinie w 2009 roku

Lp.	Liczba pokoi	Powierzchnia (m ²)	Czynsz najmu (zł)
1	kawalerka	25–32	600–800

Lp.	Liczba pokoi	Powierzchnia (m ²)	Czynsz najmu (zł)
2	2 pokoje	38–50	700–1000
3	3 pokoje	53–64	800–1400
4	4 pokoje	64–74	800–1400

Źródło: badania własne.

W badań wynika, że popyt na lokale użytkowe w Gryfinie znacznie przewyższa podaż. Od lat nie ma wolnych pomieszczeń komercyjnych przy głównych ulicach miasta. W większości lokale użytkowe najmuja instytucje finansowe oraz operatorzy telefonii komórkowych, ale najwięcej jest obiektów handlowych (sklepy odzieżowe i obuwnicze). Handel w mieście Gryfino zdominowany jest przez lokalne sklepiki i hurtownie. Nadal jednak działają sieci handlowe związane z miastem od wielu lat, takie jak np. PSS Spółem dysponujące dobrze zlokalizowanymi powierzchniami handlowymi o zróżnicowanej wielkości. W ciągu ostatnich lat dołączyły do nich sklepy sieci Netto oraz Biedronka. Ponadto działalność rozpoczęły znane sieci nowoczesnych stacji benzynowych polskich i zagranicznych koncernów naftowych. Lokalizacje, które są najbardziej atrakcyjne z punktu widzenia funkcji handlowych, tj. zarówno najemców, jak i klientów, to ulice Bolesława Chrobrego, Kościelna, 9 Maja, Kościuszki. Z przeprowadzonej analizy wynika, że główna ulica Kościuszki, znajdująca się w centrum stanowi jedną z najlepszych lokalizacji dla handlu ulicznego w Gryfinie. O sukcesie wybudowanej w 2008 roku kamienicy przy ul. Kościelnej zdecydowała m.in. lokalizacja, która nie tylko gwarantuje znaczną przepustowość ruchu ulicznego, ale przede wszystkim obsługuje ruch pieszy o dużym natężeniu występujący w sposób naturalny w centrum miasta. Do kolejnych czynników, które wpływają na sukces tej nieruchomości zaliczyć należy dobór najemców, co zapewnia szeroki asortyment towarów w konkurencyjnych cenach. Najczęściej najmowane są lokale użytkowe, które charakteryzują się takimi atrybutami, jak atrakcyjna lokalizacja, duże witryny okienne, wejście do lokalu bezpośrednio z chodnika, miejsca parkingowe dla klientów i pracowników. W Gryfinie należy wyróżnić dzielnice, które traktowane są jako „sypialnie” miasta i dlatego nie warto w tych miejscach inwestować w lokale pod działalność komercyjną: są to Osiedle Górny Taras oraz Osiedle Południe. W tych rejonach można zaobserwować dużą rotację najemców, co może jednoznacznie negatywnie wpływać na potencjalnych inwestorów. W związku z niewielką powierzchnią terenów przeznaczonych w planie zagospodarowania przestrzen-

nego pod budownictwo komercyjne, podaż lokali użytkowych jest niewystarczająca. Z prowadzonych badań wynika, że w latach 2008–2009 przeprowadzono wyłącznie kilka transakcji kupna–sprzedaży lokali użytkowych. Z powodu niskiej podaży, ceny najmu lokali użytkowych w atrakcyjnej lokalizacji osiągają wysoką cenę jednostkową około 100 zł/m².

Tabela 3

Średnia cena najmu lokali użytkowych w Gryfinie w latach 2008–2009

Lokalizacja/ulica	Powierzchnia m ²	Piętro	Czynsz najmu zł/m ²
Stare Miasto, ul. Kościelna	30	parter	90
Stare Miasto, ul. Kościelna	70	parter	75
Stare Miasto, ul. Kościelna	40	pierwsze	50
Stare Miasto, ul. Piastów	60	parter	70
Górny Taras, ul. Iwazkiewicza	70	parter	40
Górny Taras, ul. Krasińskiego	30	parter	30
Osiedle Południe, ul. Łużycka	50	parter	30

Źródło: badania własne.

Na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że lokalizacją najbardziej atrakcyjną dla potencjalnych inwestorów jest Stare Miasto, zaś najmniej – Górny Taras i Osiedle Południe. Stwierdzono, że cenę czynszu wyznacza przede wszystkim ogólna lokalizacja oraz kondygnacja, a średnia cena najmu lokalu na Starym Mieście w porównaniu z lokalem na Górnym Tarasie jest trzykrotnie wyższa.

Tabela 4

Średnie ceny transakcyjne (zł) lokali użytkowych w Gryfinie (2008–2009)

Lokalizacja	Powierzchnia (m ²)	Piętro	Cena (zł/m ²)
Gryfino/Stare Miasto	30	parter	1200
Gryfino/Stare Miasto	40	pierwsze	6250
Gryfino/Górny Taras	50	parter	5000
Gryfino/Stare Miasto	70	parter	10 000

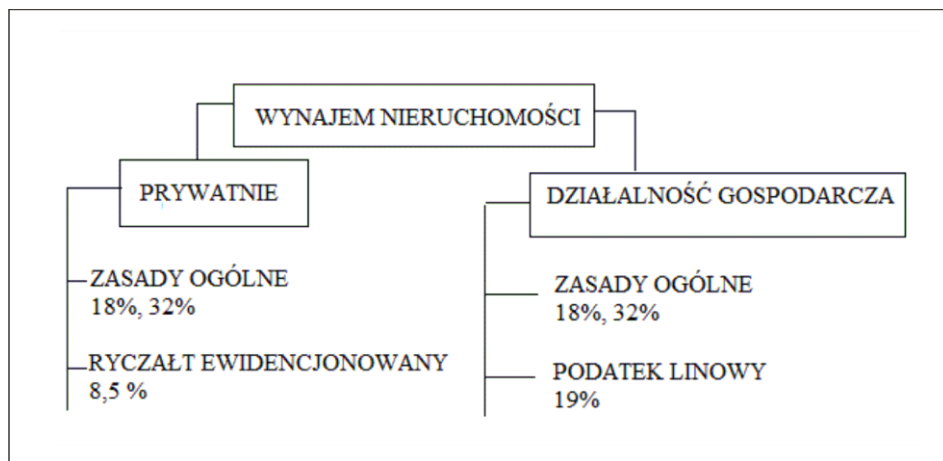
Źródło: badania własne.

Z przeprowadzonych badań wynika, że najtaniej można nabyć lokal użytkowy na osiedlu Górny Taras, lokal w centrum miasta na I piętrze można kupić prawie dwa razy taniej niż lokal na parterze gdzie średnia cena jednego m² zakupu lokalu mniejszego jest większa o 2000 zł/m² niż lokalu o większej powierzchni w tej samej lokalizacji.

2. Opłacalność zakupu lokali mieszkalnych i użytkowych na wybranych przykładach miasta Gryfino

Ocena opłacalności inwestowania w określony lokal mieszkalny lub użytkowy wymaga kompleksowej i wszechstronnej analizy oczekiwanych przychodów z ich wynajmu. Istotnym elementem, który trzeba wziąć pod uwagę są koszty przyszłej eksploatacji lokali oraz ostatecznie dochód (po opodatkowaniu) dla właściciela danej nieruchomości. Dochód powinien zapewniać inwestorowi zwrot z nadwyżką kapitałów potrzebnych na zakup lub wybudowanie lokalu. Pierwszym etapem przy ocenie efektywności danej inwestycji jest ustalenie spodziewanych przychodów z wynajmu lokalu. Na pierwszy rzut oka mogłoby się wydawać, że do ustalenia potencjalnego przychodu z najmu nieruchomości wystarczy jedynie pomnożyć wielkość powierzchni danego lokalu przez stawkę czynszu, jednak proces szacowania oczekiwanych przez inwestora przychodów z danej nieruchomości jest dużo bardziej skomplikowany. Należy określić w jaki sposób będziemy kalkulować czynsz oraz podstawę jego obliczenia. Przy wynajmie nieruchomości komercyjnych możemy zastosować stawki czynszu brutto, netto lub stawki udziałowe. W przypadku nieruchomości lokalowych w Gryfinie nie da się zaobserwować stawek czynszu proporcjonalnych (udziałowych). Następnym etapem przy ocenie efektywności jest zaktualizowanie stawek czynszu. Zmiany dokonuje się w wyniku inflacji lub wzrostem/spadkiem wartości danej nieruchomości. Właściciel lokalu zabezpiecza się w ten sposób, chcąc uzyskać realny, rynkowy czynsz najmu. Na ogół zakładamy, że po upływie danego czasu (przeważnie 1 rok) dokonuje się renegotjacji stawek czynszu za pomocą określonego indeksu cenowego. Inwestor przy wyliczenia rentowności musi się liczyć z realną możliwością najmu danego lokalu. Mało realne jest, że przez cały okres eksploatacji uda mu się w 100% wynajmować daną nieruchomość. Właściciel powinien uwzględnić pustostany i straty w potencjalnych przychodach. Potencjalny inwestor, który przymierza się do

zakupu lokalu mieszkalnego lub użytkowego musi mieć również podstawową wiedzę na temat kształtowania się kosztów eksploataowania nieruchomości. Istnieje wiele możliwości podziału kosztów, jednak najważniejszy z nich to podział na koszty stałe oraz zmienne. Koszty stałe są niezależne od stopnia wykorzystania lokalu czy np. pory roku. Typowe koszty stałe to: koszty zarządzania, amortyzacji, ochrony czy ubezpieczenia lokalu. Do kosztów zmiennych możemy zaliczyć m.in. koszty ogrzewania budynku i inne media¹. Wynajem lokalu mieszkalnego lub użytkowego może być uznany i za działalność gospodarczą, i za tzw. pobieranie pożytków cywilnych z rzeczy, które w świetle ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych stanowią odrębne źródła przychodów.



Rys. 1. Zasady opodatkowania

Źródło: opracowanie własne.

Przy wyborze opodatkowania (rys.1) potencjalny inwestor powinien zastanowić się, który wariant jest dla niego korzystniejszy. W przypadku wysokich dochodów należałoby zastosować ryczałt ewidencjonowany, natomiast przy wysokich kosztach – zasady ogólne. Inwestorzy na rynku nieruchomości cały czas szukają nowych sposobów jak najbardziej efektywnego wykorzystania ka-

¹ H. Gawron, *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wyd. AE, Poznań 2006, s. 104–108.

pitału, który umożliwiłby maksymalizację stopy zysku. Obecnie możemy zaobserwować coraz bardziej skomplikowane oraz zróżnicowane sposoby zastosowań kapitału oraz internacjonalizację procesu inwestowania na rynku nieruchomości, które wymagają wyszukania coraz bardziej skomplikowanych metod rentowności. Inwestowanie w nieruchomości wymusza doskonalenie różnych metod oceny efektywności zaangażowanego kapitału w inwestycje na rynku lokalnym w mieście Gryfino. Według wielu specjalistów i analityków zajmujących się inwestowaniem w nieruchomości, niezbędna jest wiedza o danych dotyczących olbrzymiej liczby zjawisk i procesów na lokalnym rynku nieruchomości, jak również w skali gospodarki regionalnej, krajowej, a nawet w skali globalnej. Ocenę efektywności projektów inwestycyjnych dlatego należy dokonać stosując kilka metod. W ocenie rentowności inwestowania, we wstępnej fazie oceny i selekcji projektów inwestycyjnych, inwestorzy stosują proste, wręcz prymitywne kryteria oceny, które są oparte na, w miarę pewnych i sprawdzonych danych². Prostymi metodami wykorzystywanymi do oceny opłacalności inwestowania w nieruchomości są metody o charakterze statycznym, ponieważ nie uwzględniają zasady zmiennej w czasie wartości pieniądza. W metodach statycznych rachunek opłacalności inwestycji jest przeprowadzany na podstawie wartości przeciętnych z różnych lat lub nawet z jednego roku, przy czym dane pochodzące z kilku lat są danymi nominalnymi, nie sprowadzonymi do porównywalności przez dyskontowanie. W praktyce najczęściej stosowanymi metodami oceny opłacalności są: okres zwrotu oraz stopa zwrotu. Okres zwrotu jest to czas potrzebny do tego, aby pierwotne wydatki poniesione na inwestycje zostały w pełni odzyskane z dochodów osiągniętych z wynajmu nieruchomości lokalu użytkowego lub mieszkalnego. Aby zdecydować się na inwestycję związaną z kupnem danego lokalu należy porównać jego okres zwrotu z granicznym okresem zwrotu ustalonym przez inwestora. Okres zwrotu jest to inaczej współczynnik kapitalizacji, który można wyliczyć w następujący sposób.

$$Wk = Ct/D$$

gdzie:

Wk – współczynnik kapitalizacji/okres zwrotu,

Ct – cena transakcyjna,

² Tamże, s. 125–127.

D – dochód netto

Kolejną metodą oceny opłacalności jest stopa zwrotu, która wyraża stosunek dochodu osiąganego z inwestycji do wielkości zaangażowanego kapitału. Najczęściej stosowaną stopą jest księgową stopa zwrotu (ARR). ARR jest to stosunek przeciętnego zysku netto, który zamierzamy osiągnąć do wielkości początkowych wydatków inwestycyjnych³.

$$R = \frac{D}{C_t} \times 100\%$$

R – stopa kapitalizacji/stopa zwrotu,

D – dochód netto,

C_t – cena transakcyjna

W praktyce najczęściej stosowane są proste metody oceny przedsięwzięć, rzadziej wykorzystuje się NPV oraz IRR. Oceny dyskontowe stosowane są w wyjątkowych przypadkach, gdy wyniki obliczeń dla wielu projektów są do siebie zbliżone⁴.

3. Ocena opłacalności zakupu lokalu mieszkalnego na wybranych przy- kładach miasta Gryfino

W poniższych obliczeniach do lokali mieszkaniowych, ze względu na najkorzystniejszą formę opodatkowania dla osób fizycznych nie prowadzących działalności gospodarczej, przyjęto ryczałt ewidencjonowany, który polega na opodatkowaniu przychodu w jednolitej stawce 8,5%, natomiast do lokali użytkowych zastosowano podatek liniowy (19%).

³ E. Nowak, E. Pielichaty, M. Poszwa, *Rachunek opłacalności inwestowania*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1999, s. 249–253.

⁴ Tamże, s. 258–267.

Tabela 5

Stopa zwrotu oraz okres zwrotu zakupu lokali mieszkalnych i użytkowych w latach 2008–2009 w mieście Gryfinie

Lokal mieszkalny /powierzchnia (m ²)	Okres zwrotu (lata)	Stopa zwrotu (%)
32	16	6,6
50	18	6,0
64	18	5,7
74	19	5,4
Lokal użytkowy		
30	14	9,0
40	12	9,6
50	17	7,2
70	14	9,0

Źródło: badania własne.

Z przeprowadzonych badań wynika, że zdecydowanie bardziej opłaca się inwestować w lokale użytkowe. Zwrot kapitału w przypadku zakupu lokalu użytkowego o pow. 40 m² następuje w ciągu 12 lat, a zwrot kapitału z zakupu lokalu mieszkalnego 4-pokojowego zajmuje, w tym konkretnym przypadku, aż 19 lat. Z powyższych danych wynika, że im większy lokal mieszkalny, tym niższa stopa zwrotu z inwestycji, a najszybszy zwrot zainwestowanego kapitału uzyskamy z zakupu kawalerki. Najlepszą formą inwestowania jest zakup lokalu użytkowego na Starym Mieście w centrum miasta, gdzie są wysokie ceny lokali i czynsze najmu. Pomimo podatku liniowego, 19% dla lokali użytkowych, osiągają one wyższą rentowność niż lokale mieszkalne przy zastosowaniu ryczałtu ewidencjonowanego w wysokości 8,5%.

Podsumowanie

Z przeprowadzonych badań wynika, że podstawowym i najprostszym sposobem rozpoczęcia inwestowania w nieruchomości jest zakup lokalu mieszkalnego lub użytkowego na wynajem. Wielu inwestorów, którzy zajmują się pomnażaniem pieniędzy przez nieruchomości, rozpoczynało swoją przygodę właśnie kupując własne mieszkanie lub dom. Analizując opłacalność inwestowania w lokale mieszkaniowe i użytkowe musimy wziąć pod uwagę wiele elementów. Przede wszystkim długookresowy charakter lokaty, zyski z niej płynące, które

są kombinacją początkowych korzyści podatkowych; dochody z czynszów najmu oraz długoterminowy wzrost wartości nieruchomości. Ponadto istotne znaczenie ma sposób finansowania inwestycji. Inwestor wykorzystujący kapitał obcy korzysta z efektu dźwigni finansowej, ale jednocześnie musi mieć świadomość, że podejmuje ryzyko z nią związane. Przy kalkulowaniu stawek czynszu oraz uwzględniając wysokości dochodu do opodatkowania musi liczyć się z wydatkami związanym z eksploatacją i zarządzaniem nieruchomościami. Trzeba pamiętać o tym, że mimo amortyzacji wartości nieruchomości, jej wartość rynkowa może spadać lub wzrastać. Wynajmowaniu nieruchomości towarzyszy element niepewności związany z długim horyzontem czasowym inwestycji a istotne czynniki, które wpływają na opłacalność wynajmu, to m.in. koszt inwestycji, plan spłaty kredytu czy plan amortyzacji. Inne elementy są zmienne, ale również bardzo ważne. Dlatego więc wynik szacowania przyszłych strumieni pieniężnych trzeba traktować bardzo ostrożnie. Oceniając atrakcyjność lokat w nieruchomości, inwestor musi uwzględniać zarówno czynniki ekonomiczne, jak i polityczne. Musi również liczyć się ze zmianami zasad opodatkowania dochodów z czynszu oraz ze sprzedaży nieruchomości. Od kilku lat w Polsce można obserwować intensywny wzrost inwestowania w nieruchomości lokalowe, inwestorzy coraz częściej są zainteresowani miastami, które dotychczas były zaniebawiane, gdzie podaż nowoczesnej powierzchni mieszkaniowej i użytkowej jest niska, a chłonność rynku coraz większa. Biorąc pod uwagę ten fakt, miasto Gryfino z populacją ponad 31 tys. mieszkańców stanowi bardzo atrakcyjny rynek zbytu. Z przeprowadzonych badań wynika, że inwestycje w lokale mieszkaniowe i użytkowe w mieście Gryfino są korzystną formą lokowania środków finansowych. Atrakcyjny dla inwestorów jest poziom czynszów, wyższy niż w innych podobnych miastach Polski, jednak, aby projekt inwestycyjny na rynku lokalnym mógł okazać się opłacalny i przynosić inwestorowi zyski należy dokonać wielu badań i obliczeń. Intuicja czy też powielanie udanych, już zrealizowanych projektów, nie wystarczy. Każdy projekt, czy to będzie zakup lokalu mieszkalnego czy też lokalu użytkowego, jest inny, niepowtarzalny, indywidualny. Doświadczenie rynku wykazują wysoką dochodowość inwestowania w nieruchomości lokalowe, choć wcale nie najwyższą. Są to jednak inwestycje najpewniejsze, z małym elementem ryzyka. Potocznie mówi się, że na nieruchomościach nikt nie traci. Oprócz stałego dochodu z czynszu, prawie zawsze możliwy jest odzysk kapitału przy jej sprzedaży. Na podstawie przeprowadzonych badań należy stwierdzić, że bardziej opłacalny jest zakup

lokali użytkowych niż lokali mieszkalnych, a do głównych czynników kształtujących zachowania inwestorów, którzy lokują swój kapitał w nieruchomości, należą:

- względna trwałość nieruchomości w miejscu i czasie,
- ochrona przed inflacją,
- zabezpieczenie nieruchomości przed kradzieżą,
- możliwość korzystania z ulg podatkowych,
- możliwość względnego zwiększania płynności aktywów dzięki zaciąganiu kredytów.

Literatura

Gawron H., *Oplacalność inwestowania na rynku nieruchomości*, Wyd. AE, Poznań 2006.

Nowak E., Pielichaty E., Poszwa M., *Rachunek oplacalności inwestowania*, Polskie Wydawnictwo Ekonomiczne, Warszawa 1999.

INVESTMENTS IN THE LOCAL REAL ESTATE MARKET TOWN OF GRYFINO

Summary

This paper presents selected results of individual investments on the example of the local real estate market Gryfino. Due to data availability, the study was based on information about secondary market transactions for residential and commercial premises made in the years 2008-2009, from the Office of Real Estate Brokerage in Gryfino. In this work the basic methods of assessing the profitability of the investment.

Translated by Aneta Zaremba