

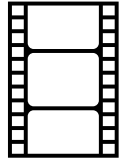
Nieruchomości

Definicja



Najczęściej przez pojęcie nieruchomości rozumie się wydzielony obszar ziemi wraz z budynkami oraz innymi urządzeniami na nim wzniesionymi. Innymi słowy to aktywa, które są związane z ziemią i nie mogą być łatwo przeniesione. W praktyce nieruchomości to działki ziemi, domy, mieszkania, budynki i inne budowle, które są trwale związane z gruntem. Można je kupować, sprzedawać, wynajmować i użytkować jako miejsca do mieszkania, prowadzenia biznesu lub traktować jako inwestycję.

Cechy nieruchomości



Złożoność - nieruchomość składa się nie tylko z gruntu, ale często z elementów składowych takich jak np. budynki, budowle, drzewa. Niekiedy bardzo duża złożoność nieruchomości komplikuje jej wycenę i stwarza problemy przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych.

Trwałość w czasie - nieruchomości istnieją przez bardzo długi czas i nie zmieniają się szybko.

Różnorodność - każda nieruchomość jest inna; mogą to być domy, sklepy, fabryki, pola uprawne itp.

Niepodzielność - nie można łatwo podzielić nieruchomości na mniejsze części.

Deficytowość - ilość ziemi jest ograniczona, więc nie można w nieskończoność zwiększać liczby nieruchomości.

Cechy nieruchomości

Lokalizacja - miejsce, gdzie znajduje się nieruchomość, jest bardzo ważne i wpływa na jej wartość.

Współzależność - nieruchomości często wpływają na siebie nawzajem, np. sąsiedztwo innych nieruchomości może podnieść lub obniżyć wartość domu.

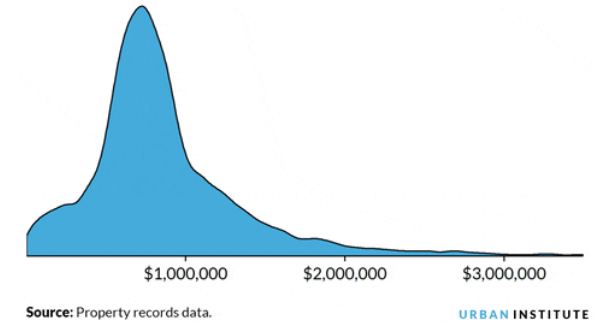
Wysoka kapitałochłonność - zakup nieruchomości wymaga posiadania znacznych środków.

Niska płynność – sprzedaż nieruchomości wymaga czasu.

Prawa związane z nieruchomością – kupujący nieruchomość zyskuje różne prawa z nią związane, jak prawo do zamieszkania, wynajmowania czy sprzedaży.

Cechy instytucjonalne – proces powstawania nieruchomości i obrotu nimi jest regulowany przez przepisy, np. Prawo budowlane.

Cechy rynku nieruchomości



Niejednolitość - każda nieruchomość jest inna, różnią je lokalizacja, przeznaczenie, technologia budowy itp. więc trudno mówić o jednym rynku nieruchomości.

Niedoskonałość - na rynku nieruchomości prawie nigdy podaż (dostępne nieruchomości) nie jest równa popytowi (zapotrzebowaniu na nieruchomości), a nierównowaga jest permanentna.

Niska elastyczność - wzrost cen nieruchomości w niewielkim stopniu i z opóźnieniem wpływa na liczbę dostępnych nieruchomości (podaż) i chęć ich zakupu (popyt).

Fachowa obsługa - zawieranie transakcji wymaga uczestnictwa nie tylko sprzedającego i kupującego ale również innych osób - rzeczoznawców majątkowych, pośredników na rynku nieruchomości, prawników itp.


Lokalny charakter - lokalne rynki nieruchomości różnią się wielkością podaży (dostępne nieruchomości), popytu (zapotrzebowanie na nieruchomości) i cen. Dobrym przykładem są rynki nieruchomości mieszkaniowych w Lublinie i Warszawie.

Niska efektywność - rynek nieruchomości jest nieefektywny ze względu na utrudniony dostęp do informacji o transakcjach na nim zawieranych. Oznacza to, że cena nie uwzględnia wszystkich informacji o rynku i nieruchomości.

Wysoki poziom interwencjonizmu - państwa prowadzą politykę mieszkaniową wspierając nabywców (np. program Bezpieczny kredyt 2%) lub budujących nieruchomości. Tym samym wpływają na rynek.

Wysoki udział szarej strefy - zdarza się, że część transakcji, zwłaszcza najmu zawierana jest w sposób pozwalający uniknąć ich opodatkowania.

Nieformalny charakter - część działań na rynku nieruchomości odbywa się w sposób nieformalny, bez stosowania się do wszystkich przepisów i procedur.



Rodzaje inwestycji na rynku nieruchomości



```
graph TD; A[Inwestycje w nieruchomości] --- B[Bezpośrednie]; A --- C[Pośrednie]
```

Inwestycje w nieruchomości

Bezpośrednie

Pośrednie

Inwestycje bezpośrednie

Bezpośrednie inwestycje w nieruchomości to nabywanie budynków lub ziemi. Mogą to być domy, mieszkania, sklepy, biura lub działki. Kupując nieruchomość stajesz się jej właścicielem i decydujesz co z nią robić – możesz ją wynajmować innym ludziom lub firmom, a później sprzedać, licząc na zysk. Takie inwestycje wymagają dużych środków na start i sporo pracy, ale mogą przynieść duże zyski.

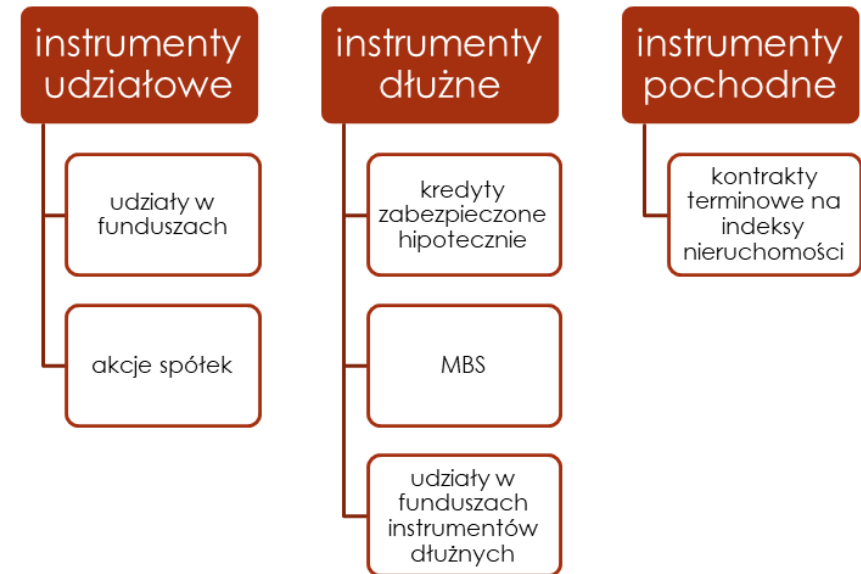
Inwestycje pośrednie

Pośrednie inwestycje w nieruchomości to sposób inwestowania kapitału, przy którym nie musisz bezpośrednio kupować budynków czy ziemi. Zamiast tego inwestujesz w firmy lub fundusze, które zarządzają nieruchomościami. Na przykład, możesz kupić udziały w funduszu nieruchomości (REIT). Możesz też kupić akcje firm budujących nieruchomości (deweloperów) albo zainwestować w projekty przez internetowe platformy crowdfundingowe. Te inwestycje wymagają mniej środków na start i mniej pracy, a zyski mogą być mniejsze, ale za to są bardziej bezpieczne i łatwiejsze do sprzedania, gdy potrzebujesz gotówki.

Rodzaje instrumentów

Instrumenty finansowe wykorzystywane przez inwestorów na rynku nieruchomości:

- udziałowe,
- dłużne,
- pochodne.



Instrumenty udziałowe



Instrumenty udziałowe to sposób inwestowania w nieruchomości poprzez kupowanie akcji w firmach, które nimi zarządzają lub udziałów w funduszach specjalizujących się w nieruchomościach. Możesz na przykład kupić akcje firm zajmujących się wynajmem lub sprzedażą nieruchomości i zarabiać, gdy te firmy zarabiają.



REIT



EQUINIX

REIT (ang. *Real Estate Investment Trust*) to podmiot, który posiada lub zarządza nieruchomościami generującymi dochód, takimi jak centra handlowe, biurowce, hotele czy mieszkania na wynajem. Można myśleć o REIT-ach jak o funduszach inwestycyjnych, ale zamiast akcji czy obligacji, inwestują one w nieruchomości.

Cechy REIT-ów



- 1. Inwestowanie w nieruchomości** - REIT-y kupują nieruchomości i zarabiają na ich wynajmie oraz ewentualnej sprzedaży.
- 2. Wypłata dywidend** – prawie cały zysk, który REIT-y uzyskują z wynajmu nieruchomości, jest wypłacany inwestorom w postaci dywidend.
- 3. Łatwość inwestowania** - można inwestować w REIT-y kupując jednostki uczestnictwa, co jest prostsze niż samodzielne kupowanie i zarządzanie nieruchomościami.

Dzięki REIT-om, nawet osoby, które nie mają wystarczająco dużo środków na zakup własnych nieruchomości, mogą inwestować w rynek nieruchomości i czerpać z niego zyski.

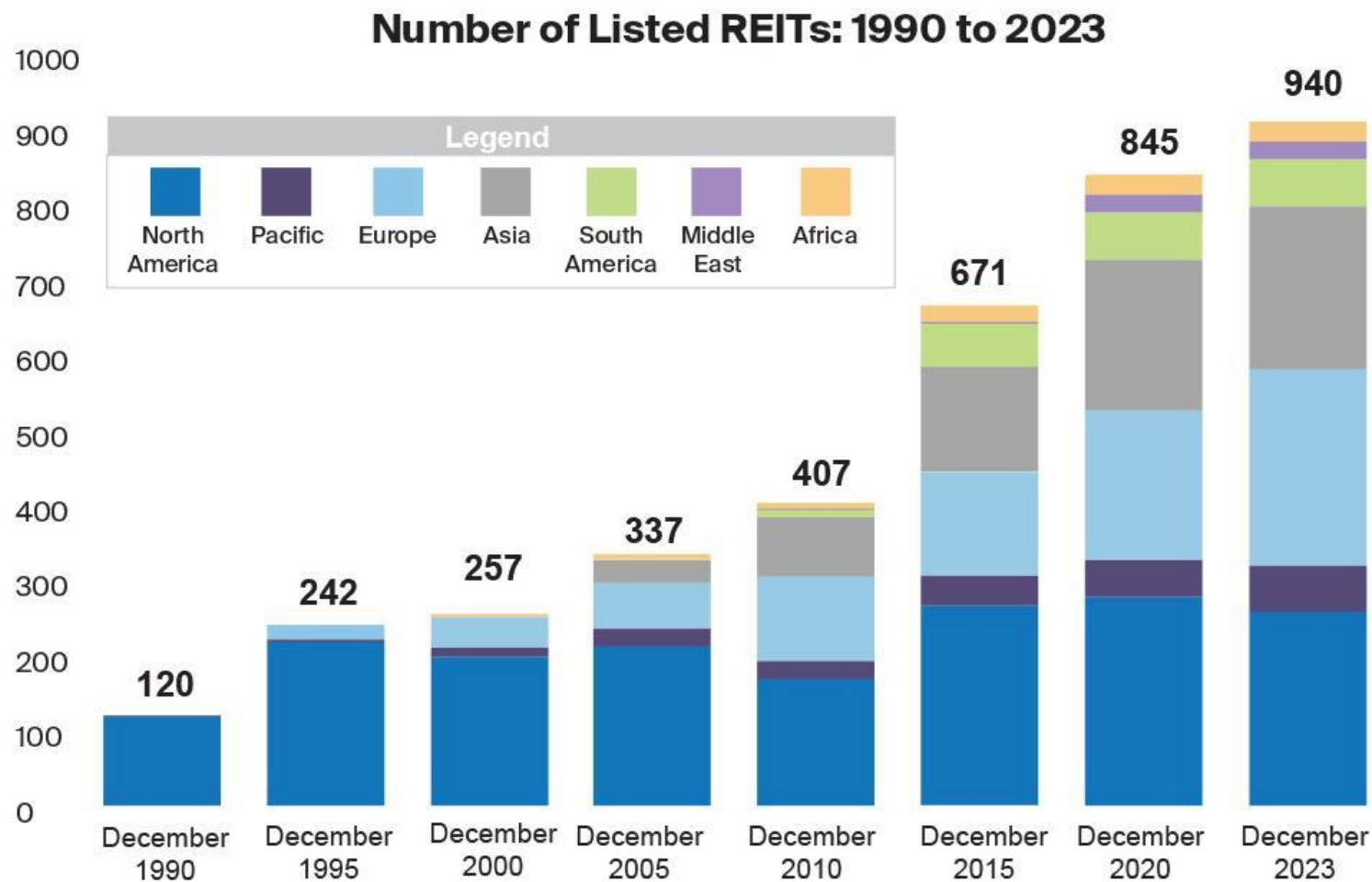
Wykres 1. Występowanie REITów na świecie

Źródło: https://www.reit.com/investing/global-real-estate-investment?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=globalbrochure&utm_id=globalbrochure&utm_content=search&utm_source=1&gclid=CjwKCAjw2Je1BhAgEiwAp3KY7-Ee0bSSn06AQRBB5gMS9UehwakcElsYBRenZ_kFr1r36Fw01S3DhoCOa4QAvD_BwE



Wykres 1. Liczba REITów na przestrzeni lat

Źródło: https://www.reit.com/investing/global-real-estate-investment?utm_source=google&utm_medium=cpc&utm_campaign=globalbrochure&utm_id=globalbrochure&utm_content=search&utm_source=1&gclid=CjwKCAjw2Je1BhAgEiwAp3KY7-Ee0bSSn06AQRBB5gMS9UehwakcElsYBRenZ_kFr1r36Fw01S3DhoCOa4QAvD_BwE



Source: Count of U.S. listed equity and mortgage REITs from FTSE Nareit All REITs Index and companies listed as equity or mortgage REITs in S&P Global Capital IQ in REIT countries and regions.

Instrumenty dłużne

Instrumenty dłużne to pożyczki, listy zastawne i obligacje związane z nieruchomościami. Inwestorzy pożyczają pieniądze na zakup lub budowę nieruchomości i otrzymują w zamian regularne odsetki. Jeśli ktoś kupi list zastawny lub obligację hipoteczną, to pożyczca pieniądze jej emitentowi, a nieruchomość jest zabezpieczeniem tej pożyczki.

Mortgage-Backed Securities (MBS)



MBS to rodzaj inwestycji, który polega na zgrupowaniu wielu kredytów hipotecznych (czyli pożyczek na zakup domu) i sprzedaniu ich jako jeden produkt finansowy. Jest to sposób, w jaki banki mogą pozyskać pieniądze, które pożyczyły ludziom na zakup domów, zanim te pożyczki zostaną spłacone.

Jak działają?

- 1. Kredyty hipoteczne:** gospodarstwa domowe zaciągają kredyty hipoteczne na zakup domów. Te kredyty są udzielane przez banki lub inne, uprawnione do tego instytucje finansowe.
- 2. „Pakowanie” kredytów:** banki „zbierają” wiele takich kredytów hipotecznych i łączą je w jedną dużą paczkę.
- 3. Sprzedaż MBS:** tę paczkę kredytów hipotecznych sprzedają jako instrument dłużny (MBS) inwestorom, takim jak fundusze emerytalne, inne banki czy osoby prywatne.
- 4. Przychody z MBS:** inwestorzy, którzy kupili MBS, zarabiają otrzymując odsetki ze spłacanych kredytów hipotecznych.

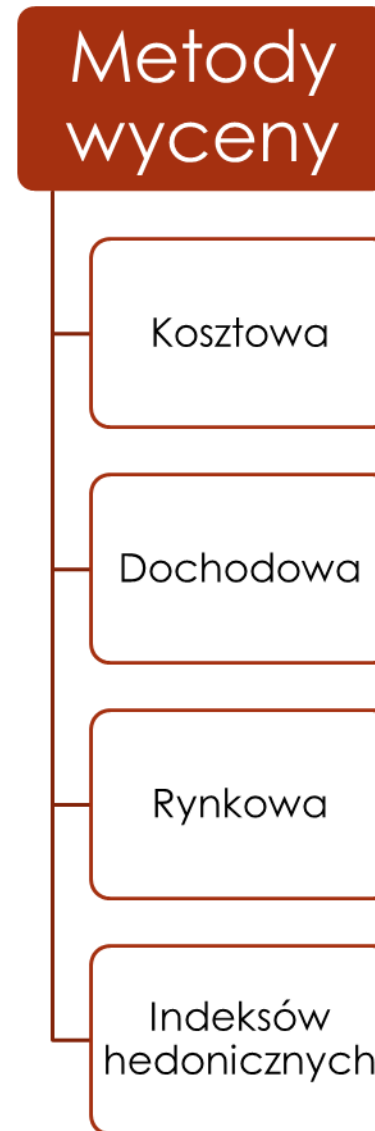
MBS to sposób na to, żeby banki mogły szybko odzyskać pieniądze, które pożyczyły gospodarstwom domowym i wykorzystać je do udzielania kolejnych kredytów. Dla inwestorów MBS są sposobem na inwestowanie w rynek nieruchomości bez konieczności kupowania domów

Instrumenty pochodne

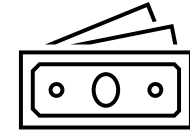
Instrumenty pochodne to bardziej skomplikowane inwestycje związane z nieruchomościami, takie jak futures, opcje i swapy. Futures i opcje pozwalają inwestorom w pewnym sensie „zgadywać”, czy ceny nieruchomości wzrosną czy spadną, a swapy umożliwiają wymianę różnych rodzajów płatności, aby lepiej kontrolować ryzyko związane z inwestycjami.



Metody wyceny nieruchomości



Metoda kosztowa



Metoda kosztowa to sposób obliczania wartości nieruchomości na podstawie kosztów budowy takiej samej nieruchomości od zera. Sumuje się koszty materiałów budowlanych, pracy robotników i inne wydatki związane z budową, a także uwzględnia się, dotychczasowe zużycie budynku – w końcu wyceniamy budynek już istniejący, który trochę się zestarzał.

Metoda dochodowa

Metoda dochodowa polega na obliczaniu wartości nieruchomości na podstawie środków, jakie można na niej zarobić. Na przykład, jeśli budynek jest wynajmowany, oblicza się, ile można zarobić z wynajmu po odjęciu wszystkich kosztów. Ta metoda jest często używana do wyceny biurów lub mieszkań na wynajem



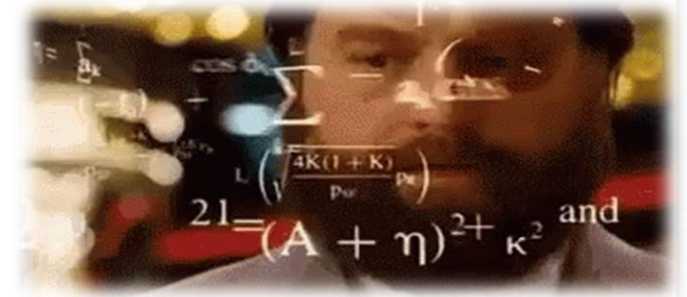
Metoda rynkowa



Metoda rynkowa to sposób oceny wartości nieruchomości poprzez porównanie jej z innymi podobnymi nieruchomościami, które zostały niedawno sprzedane. Porównuje się domy w tej samej okolicy, o podobnej wielkości i stanie i sprawdza się ich wartość rynkową, czyli cenę jaką uzyskały przy sprzedaży

Metoda indeksów hedonicznych

Metoda indeksów hedonicznych polega na uwzględnianiu cech nieruchomości (lokalizacji, technologii, powierzchni itp.) i ich wpływu na jej cenę. Analizuje się zawarte w przeszłości transakcje i na tej podstawie określa się ceny nieruchomości. Na przykład, może okazać się, że domy z większą liczbą pokoi są droższe, albo że lokalizacja w pobliżu szkoły zwiększa wartość domu. Metoda ta jest bardziej skomplikowana niż metoda rynkowa, ponieważ używa się tu zaawansowanych metod ekonometrycznych, aby dokładnie zrozumieć, jak różne cechy nieruchomości wpływają na jej cenę.



Flipping

Flipping to sposób inwestowania na rynku nieruchomości, który polega na kupieniu domu lub mieszkania, szybkim podniesieniu jego wartości (najczęściej przez remont), a następnie sprzedaniu go po wyższej cenie. Celem jest zarobienie na różnicy między ceną zakupu a ceną sprzedaży.

Przykład:

1. Ktoś kupuje stary, zaniedbany dom za 200 000 zł.
2. Remontuje go, inwestując 50 000 zł.
3. Sprzedaje odnowiony dom za 300 000 zł.
4. Zysk to różnica między ceną sprzedaży a łącznymi kosztami (w tym przypadku 50 000 zł).

Rehabbing

Rehabbing to proces odnawiania lub remontowania nieruchomości, w celu zwiększenia jej wartości. *Rehabbing* jest często częścią flippingu, ale może też mieć na celu przygotowanie nieruchomości do wynajmu lub po prostu podniesienie jej wartości.

Wholesaling

Wholesaling to inwestowanie bez konieczności nabycia nieruchomości. Polega na znalezieniu okazji, czyli nieruchomości sprzedawanych poniżej ich rynkowej wartości i podpisaniu umowy zakupu. Następnie, zanim dojdzie do finalizacji transakcji, znalezieniu innego nabywcy, który kupi tę nieruchomość za nieco wyższą cenę. *Wholesaler* zarabia na różnicy między ceną, jaką sam zgodził się zapłacić, a ceną, jaką zapłaci nowy kupiec.

Przykład:

1. Ktoś znajduje dom za 150 000 zł.
2. Podpisuje umowę kupna za 150 000 zł, z odroczonym terminem płatności.
3. Nabywca znajduje kolejnego nabywcę, który chce kupić ten sam dom za 160 000 zł.
4. Nowy kupiec płaci 160 000 zł, z czego 150 000 zł trafia do pierwotnego właściciela, a 10 000 zł zatrzymuje *wholesaler* jako zysk.

Ryzyka na rynku nieruchomości

Ryzyko stopy procentowej dotyczy zmiany kosztów z powodu wahań stóp procentowych. Oto jak to działa i jakie są jego skutki:

- 1. Kredyty hipoteczne:** gdy kupujesz dom na kredyt, bank ustala oprocentowanie, czyli koszt kredytu. Wysokość oprocentowania (stóp procentowych) wpływa na wysokość miesięcznych rat.
- 2. Zmiana stóp procentowych:** jeśli stopy procentowe wzrastają, to wzrastają też koszty kredytów hipotecznych. Mniej gospodarstw domowych jest zainteresowanych zaciągnięciem kredytu hipotecznego i zakupem nieruchomości.
- 3. Wpływ na ceny nieruchomości:** gdy kredyty hipoteczne stają się droższe i mniej osób może sobie pozwolić na zakup domów na kredyt spada popyt na nieruchomości, co może prowadzić do spadku cen.



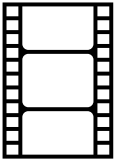
Polskie
Towarzystwo
Ekonomiczne

Ryzyko ceny nieruchomości

Ryzyko ceny nieruchomości dotyczy możliwości spadku wartości nieruchomości. Oto jak to działa i jakie są jego skutki:

- 1. Zmiany rynkowe:** ceny nieruchomości mogą wzrastać lub spadać z różnych powodów, takich jak zmiany w gospodarce, polityka mieszkaniowa państwa, warunki lokalne itp.
- 2. Spadek wartości:** jeśli ceny nieruchomości spadną wartość rynkowa nieruchomości może być niższa od ceny, jaką za nią zapłaciłeś. Może to oznaczać stratę w przypadku konieczności sprzedaży tej nieruchomości.
- 3. Inwestycje i zyski:** ludzie inwestują w nieruchomości z nadzieją, że ich wartość wzrośnie. Spadek cen oznacza mniejsze zyski i spadek zainteresowania inwestycjami w nieruchomości. Spada popyt na nieruchomości, a w ślad za nim ich ceny.

Kryzys Subprime



Ważnym wydarzeniem na rynku nieruchomości w ostatnich latach był kryzys Subprime. Był to globalny kryzys finansowy, który rozpoczął się w 2007 roku w Stanach Zjednoczonych. Był spowodowany udzielaniem ryzykownych kredytów hipotecznych (tzw. subprime) osobom o niskiej zdolności kredytowej, co doprowadziło do masowych niewypłacalności. W efekcie, banki i instytucje finansowe poniosły ogromne straty, a ceny nieruchomości gwałtownie spadły. Kryzys subprime przyczynił się do światowej recesji i załamania wielu rynków finansowych.

Źródła

- Allen, M. T., Madura, J., & Springer, T. M. (2000). REIT characteristics and the sensitivity of REIT returns. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 21, 141-152.
- Gierusz, J. (2009). Dylematy wyceny inwestycji w nieruchomości. *Zeszyty Teoretyczne Rachunkowości*, (53), 51-62.
- Henzel, H. (2004). Inwestycje na rynku nieruchomości. *Prace Naukowe/Akademia Ekonomiczna w Katowicach*.
- Waszkiewicz, A. (2010). Sekurytyzacja a kryzys subprime. *Zarządzanie Zmianami*, 1, 3-21.
- Ostalecka, A. (2009). Geneza kryzysu na rynku kredytów subprime. *Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Szczecińskiego. Ekonomiczne Problemy Usług*, (38 Finanse 2009-Teoria i praktyka Bankowość), 59-65.
- Otręba, A. (2005). Nieruchomości inwestycyjne w ujęciu rachunkowości. *Studia Ekonomiczne/Akademia Ekonomiczna w Katowicach*, (33 Aktualne zmiany w rachunkowości: ze szczególnym uwzględnieniem problematyki inwestycji), 191-210.
- Thlon, M. (2009). Proces sekurytyzacji aktywów w kontekście kryzysu na rynku kredytów subprime. *Finansowy Kwartalnik Internetowy „e-Finanse*, (2).