ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Statystycznie każdemu przeciętnemu uczestnikowi rynków finansowych wydaje się, że wie czym jest stopa zwrotu w odniesieniu do lokat bankowych i giełdy, ale, czy również wie, czym jest stopa zwrotu w odniesieniu do rynków nieruchomości?
Pojęcie stopa zwrotu (zamiennie stopa zysku) - funkcjonuje od wielu lat najczęściej w nomenklaturze bankowej oraz giełdowej. Pojawia się jednak coraz więcej uczestników rynków nieruchomości, którzy świadomie lub mniej świadomie przenoszą owo pojęcie na grunt rynków nieruchomości i tym samym każdorazowo pytając naszych ekspertów używają coraz częściej pojęcia stopa zwrotu w odniesieniu do możliwości zakupu wybranej przez siebie nieruchomości, tylko czy aby słusznie?
Zacznijmy zatem od początku…

Czym więc jest stopa zwrotu?

Stopa zwrotu to wyrażona procentowo zmiana – wzrost lub spadek – wartości danej inwestycji w określonym przedziale czasowym.
Istnieją proste sposoby obliczania stopy zwrotu, które przedstawimy poniżej na dowolnie przytoczonych przykładach w odniesieniu do wszystkich trzech rynków z uwzględnieniem upływu jednego roku, celem zobrazowania właściwości zagadnienia:

1. **Stopa zwrotu z lokaty bankowej,**
2. **Stopa zwrotu z papierów wartościowych (akcji),**
3. **Stopa zwrotu z inwestycji w nieruchomości.**

Ad. 1
Przykład z rynku lokat bankowych:

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Inwestor wpłacił na roczną lokatę terminową 100.000 zł. Po upływie roku wypłacił 103.500 zł.

STOPA ZWROTU:

Pojawia się pytanie:

Jaką osiągnął stopę zwrotu po upływie roku?

SZ = [(103.500zł / 100.000zł) - 1] * 100 = 3,5%

Odpowiedź:

W przytoczonym przykładzie stopa zwrotu z inwestycji po okresie jednego roku osiągnęła wartość dodatnią i wyniosła +3,5%, czyli inwestor po roku uzyskał korzyść finansową w wysokości 3.500 zł.

Podstawowe czynniki wpływające na wartość stopy zwrotu oraz na poziom ryzyka?

- Wysokość oprocentowania lokat bankowych,
- Okres (zakładany termin lokaty).

RYZYKO:

Występuje konieczność dochowania terminu lokaty, ale wysokość oprocentowania jest gwarantowana, a dochowanie terminu zależy wyłącznie od inwestora. Oczywiście często konkurencja na rynku lokat bankowych powoduje udostępnianie klientom możliwości wcześniejszej rezygnacji z lokaty i skrócenia tym samym jej terminu, ale najczęściej wówczas zakładane oprocentowanie naliczane jest wyłącznie za okres obowiązywania lokaty i wówczas tzw. odsetki mogą być mniejsze od zakładanych.

WNIOSKI KOŃCOWE:

Stopa zwrotu z inwestycji w lokaty bankowe charakteryzuje się niskim ryzykiem inwestycyjnym.

Ad. 2

Przykład z rynku akcji:

Inwestor kupił akcje za łączną wartość 100.000 zł. Po roku otrzymał dywidendy w wysokości 1.000 zł, następnie sprzedał akcje za łączną wartość 95.000 zł.

STOPA ZWROTU:

Pojawia się zatem znów pytanie:

Jaką osiągnął stopę zwrotu po upływie roku?

SZ= {[(1.000zł +95.000zł)/100.000zł]-1} *100 = - 4%

Odpowiedź:

W kolejnym przytoczonym powyżej przykładzie inwestor po upływie jednego roku uzyskał stopę zwrotu o wartości ujemnej -4%, czyli inwestor po roku uzyskał stratę finansową w wysokości 4.000 zł.

Podstawowe czynniki wpływające na wartość stopy zwrotu oraz poziom ryzyka?

- Suma dywidend wypłaconych w rozpatrywanym okresie czasowym,
- Zmiana rynkowej wartości akcji w tym samym okresie czasowym.

RYZYKO:

Występuje duże zróżnicowanie wartości rynkowych danych akcji, a na poziom zróżnicowania wpływ ma wiele czynników zupełnie niezależnych od inwestora.

WNIOSKI KOŃCOWE:

Stopa zwrotu z inwestycji w papiery wartościowe (akcje) charakteryzuje się wysokim ryzykiem inwestycyjnym.

WAŻNE:

** W obu przypadkach z przytoczonych powyżej przykładów naruszenie dyscypliny czasowej i skrócenie założonego okresu czasowego poniżej przykładowego roku zawsze skutkować może negatywnie i tym samym stopa zwrotu z inwestycji może osiągnąć wartość ujemną.*

Ad.3

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Przykład z rynku nieruchomości:
Inwestor zakupił nieruchomość inwestując w jej zakup 100.000 zł. Po roku uzyskał dochód z tytułu realizacji wynajmów na kwotę 5.000 zł, następnie sprzedał nieruchomość za łączną wartość 100.000 zł.
STOPA ZWROTU:
Pojawia się zatem znów pytanie:
Jaką osiągnął stopę zwrotu po upływie roku?
SZ= {[(5.000zł +100.000zł)/100.000zł]-1} *100 = 5%
Odpowiedź:
W kolejnym przytoczonym powyżej przykładzie inwestor po upływie jednego roku uzyskał stopę zwrotu o wartości dodatniej + 5%, czyli inwestor po roku uzyskał korzyść finansową w wysokości 5.000 zł.
Podstawowe czynniki wpływające na wysokość stopy zwrotu wartości z inwestycji w nieruchomości?

- Zmiana rynkowej wartości nieruchomości w danym okresie,
- Suma przychodów uzyskiwanych z tytułu wynajmu w danym okresie czasowym.

WAŻNE:
**Stosując tak prosty przykład należy jednocześnie pamiętać, że nie uwzględnia on dodatkowych czynników kosztowych, jak:*
- koszt przeprowadzenia transakcji zakupu (w tym notariusz, podatek),
- koszt dostosowania lokalu do wynajmu (wykończenie, umeblowanie w określonym standardzie),
- koszt uzyskania przychodu z tytułu wynajmu (podatek dochodowy),
- koszt odsprzedaży (ewentualny podatek dochodowy).
RYZYKO:
Stopa zwrotu z inwestycji w nieruchomości, a ryzyko inwestycyjne.
Wybierając nieruchomość jako obiekt inwestowania, inwestor ponosi ryzyko już na etapie:

- wyboru lokalizacji inwestycji (ryzyko lokalizacyjne);
- podejmowania decyzji co do rodzaju nieruchomości (ryzyko rynku);
- wyboru sposobu zawierania umów najmu, dzierżawy z przyszłymi użytkownikami (ryzyko najemcy);
- rozważania możliwości szybkiego wycofania się z inwestycji poprzez jej odsprzedaż (ryzyko płynności), itp.

Potencjalny inwestor zainteresowany ulokowaniem środków pieniężnych na rynku nieruchomości powinien zatem wziąć pod uwagę kilka ważnych elementów, niezbędnych do podjęcia właściwej decyzji inwestycyjnej, obarczonej możliwie najmniejszym ryzykiem, co za tym idzie:

- osoby mało doświadczone powinny ostrożnie podejmować decyzje, szczególnie, gdy dotyczą one nieruchomości, mających w przyszłości przynieść zysk,
- baczną uwagę należy zwrócić na lokalizację, która jest kluczowym czynnikiem powodzenia inwestycji,
- gdy nieruchomość ma przynosić dochód z najmu, należy zapewnić odpowiedni standard potencjalnemu najemcy, uwzględnić ryzyko okresów niewynajętych i doposażenia nieruchomości,
- gdy nieruchomość ma przynieść zysk z późniejszej sprzedaży, warto wziąć pod uwagę nieruchomości, których na rynku nie jest zbyt dużo, które są oryginalne i zawsze będą budzić zainteresowanie,
- kupując od developera powinniśmy sprawdzić ofertę adekwatnego rynku wtórnego, (nowe nieruchomości często są o wiele droższe niż z ryku wtórnego) zakładając późniejszą odsprzedaż nieruchomości powinien być to czynnik decydujący.
- Znać cykl koniunkturalny i sytuację gospodarczą (faza wzrostu – stabilizacja - faza spadku)

RYZYKO PRZY GWARANCJI WYNAJMU:
Wielu developerów oferuje zakup nieruchomości z tzw." gwarancją wynajmu" lub alternatywnie posługując się określeniem "ze stopą zwrotu...".
Osoby mało doświadczone powinny z ostrożnością podchodzić do takich ofert, a w szczególności zwrócić baczną uwagę

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

na następujące kwestie:

- różnica pomiędzy ceną zakupu u developera, a zakupem podobnej nieruchomości z rynku wtórnego,
- koszt dostosowania lokalu do potrzeb wynajmu (często są to gotowe standardowe dla całego obiektu pakiety meblowe),
- czas trwania umowy o wynajem w ramach gwarancji (zwykle nie więcej niż 2, 3 do 5 lat),
- ryzyko o którym nigdy nie wspomina developer, tj. ryzyko uzyskania co najmniej podobnej ceny w przypadku późniejszej odsprzedaży nieruchomości.

SKUTECZNE SPOSOBY ZARABIANIA NA NIERUCHOMOŚCIACH:

Na nieruchomościach można niejednokrotnie zarobić więcej, niż na lokatach bankowych oraz giełdzie, jednak należy przy tym wykorzystać kilka poniższych sposobów:
1. Pierwszy sposób to kupić tanio nieruchomość, identycznie, jak to się odbywa na giełdzie, czyli gdy jest bessa i spadek cen akcji, wówczas inwestorzy powinni kupować, a gdy już jest hossa i wysokie ceny, wtedy trzeba szybko sprzedać z zyskiem, a więc na rynkach nieruchomości w dobie kryzysu, który już ustępuje, a ceny nadal są na najniższym poziomie powinno się kupować nieruchomości, a sprzedawać, gdy ceny wzrosną,
2. Jak kupić to okazję (w okazyjnej cenie) i poczekać na stabilny wzrost wartości danej nieruchomości, gdzie dla przykładu najlepszą inwestycją są grunty zabudowane lub niezabudowane, które w dłuższej perspektywie czasowej potrafią wygenerować naprawdę spory zysk, ale jest to inwestycja dla cierpliwych i bardziej intratna, niż lokata bankowa, a do tego mniej ryzykowna, niż giełda,
3. Kolejnym sposobem na osiąganie przychodów jest wynajem nieruchomości, ale i tu należy wykorzystać okazję na możliwie najtańszy zakup – by uniknąć sytuacji w której cały zysk uzyskany z wynajmu zostanie zaprzepaszczony przez sprzedaż poniżej wartości zakupu – co jest bardzo realne gdy kupujemy daną nieruchomość bezpośrednio od developera.
Zysk z wynajmowania zależy od wielu czynników, tzn. nawet nie biorąc pod uwagę ceny zakupu to, czy coś się będzie wynajmowało zależy między innymi od:

- lokalizacji,
- odległości od morza/oceanu i plaży,
- standardu apartamentu/domu i przede wszystkim od standardu kompleksu, a tu przede wszystkim górę biorą kompleksy wielogwiazdkowe z dużą ilością udogodnień i podpisanymi umowami z touroperatorami, aby jednak zobrazować zagadnienie podajemy przykład:https://www.ilspoland.com/nieruchomosci/bulgaria/apartament/sprzedaz/sloneczny-brzeg/ILS6419 - w przedmiotowym kompleksie z tytułu wynajmu apartamentów każdy właściciel, który powierzył zarządzanie firmie zajmującej się zarządzaniem wynajmami na podstawie podpisanej stosownej umowy może uzyskać z sezonu przy mieszkaniu 2 pokojowym do 3.500 EUR na czysto (sezon w Bułgarii trwa od maja do października), a przy jednopokojowych mieszkaniach typu: https://www.ilspoland.com/nieruchomosci/bulgaria/apartament/sprzedaz/sloneczny-brzeg/ILS6493 właściciele zarabiają do 2.500 EUR na czysto.

Warto również zauważyć, że ceny zakupu apartamentów z powyższych przykładowych ofert są wyjątkowo okazyjne, więc już na samym początku nowy nabywca zarabia na samej wartości, kupując o wiele taniej, niż u developera, a i często poniżej obecnej ceny rynkowej.
WNIOSKI KOŃCOWE:
Inwestowanie w nieruchomości odznacza się zatem wyższym poziomem ryzyka niż lokowanie kapitału na lokatach bankowych, niższym natomiast niż inwestowanie w akcje.
Oszczędności ulokowane w nieruchomość na pewno stanowią dobrą inwestycję, pod warunkiem, że zakup był dokładnie przemyślany i dokonaliśmy trafnego wyboru samodzielnie lub też skorzystaliśmy z usług profesjonalnych pośredników, czyli doradców i analityków jednocześnie.

ILS POLAND GROUP Sp. z o.o.
ul. Bolesława Leśmiana 12
(dawna Jana Pawła II 50b)
74-100 Gryfino
Polska
+48 668 803 003
+48 91 820 15 07
+48 91 820 15 08
office@ilspoland.com

Zespół ILS Poland Group

Przeczytaj także:
https://www.ilspoland.com/aktualnosci/gwarancja-wynajmu-i-wynajem-czyli-piec-faktow-i-jeden-mit-299

Więcej na stronie **www.ilspoland.com**