

**Analiza stóp zwrotu z inwestycji w najem lokali mieszkalnych we Wrocławiu  
 z wykorzystaniem przestrzennych badań ankietowych**  
*Analysis of Rates of Return on Investment in Residential Rental Properties in Wrocław Using  
 Spatial Survey Research*

Michał Dudek<sup>1\*</sup>, Agata Jernas<sup>2</sup>, Matylda Zimmermann<sup>2</sup>, Zuzanna Burczak<sup>2</sup>, Konrad Colavincenzo<sup>2</sup>, Natalia Michalak<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Politechnika Wroclawska, Katedra Geodezji i Geoinformatyki, Na Grobli 15 L-1/377, 50-421 Wrocław

<sup>2</sup> Politechnika Wroclawska, Wydział Geoinżynierii, Górnictwa i Geologii, Studenckie Koło Naukowe Nieruchomości

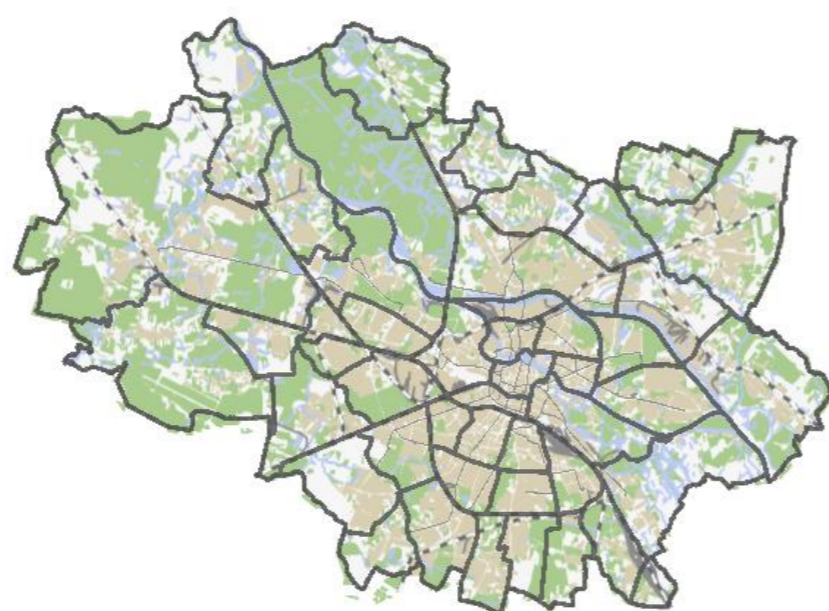
\* autor do korespondencji, [michal.dudek@pwr.edu.pl](mailto:michal.dudek@pwr.edu.pl)

## WPROWADZENIE

Rynek najmu mieszkań we Wrocławiu w ostatnich latach charakteryzuje się dynamicznym wzrostem cen, co szczególnie wpływa na sytuację studentów stanowiących jedną z głównych grup najemców. Celem badań było określenie poziomu cen najmu mieszkań wśród studentów oraz analiza czynników wpływających na wysokość czynszu i wybór lokalizacji zamieszkania. Szczególną uwagę poświęcono lokalom mieszkalnym, wysokości czynszu najmu oraz stopom zwrotu osiąganym z inwestycji w nieruchomości przeznaczonych na wynajem. Analiza obejmowała zależności pomiędzy lokalizacją, typem zabudowy oraz standardem mieszkań a potencjalną rentownością inwestycji na rynku najmu we Wrocławiu. Badanie zostało przeprowadzone przez członków Studenckiego Koła Naukowego „Nieruchomości” działającego przy Politechnice Wrocławskiej.

## OBSZAR BADAWCZY

Obszarem badań objęto miasto Wrocław, położone w województwie dolnośląskim. Analizie poddano wszystkie jego dzielnice, co umożliwiło szczegółową lokalizację najmowanych nieruchomości.



Rys. 1. Podział administracyjny miasta Wrocław  
[\[https://gis.um.wroc.pl/imap/?locale=pl&gui=classic&sessionID=121458\]](https://gis.um.wroc.pl/imap/?locale=pl&gui=classic&sessionID=121458)

## DANE I METODY

### DANE

Aby uzyskać informacje na temat aktualnych stawek czynszów najmu we Wrocławiu, przeprowadzono badanie ankietowe. Jego celem było zgromadzenie danych dotyczących doświadczeń studentów wrocławskich uczelni związanych z rynkiem wynajmu mieszkań. Ankieta miała na celu określenie kosztów najmu lokali cieszących się największym zainteresowaniem, a także analizę wpływu takich czynników jak lokalizacja, standard mieszkania czy forma prawna najmu na wysokość ponoszonych przez studentów wydatków. Badaniem objęto studentów uczelni wyższych z Wrocławia, przede wszystkim studentów Politechniki Wrocławskiej. Ankieta była rozpowszechniana za pośrednictwem mediów społecznościowych samorządów studenckich, koła naukowego, kanału informacyjnego promującego aktywność studentów (Newsletter PWR), a także poprzez bezpośrednie zachęcanie studentów do jej wypełnienia i dalszego udostępniania.

### METODY

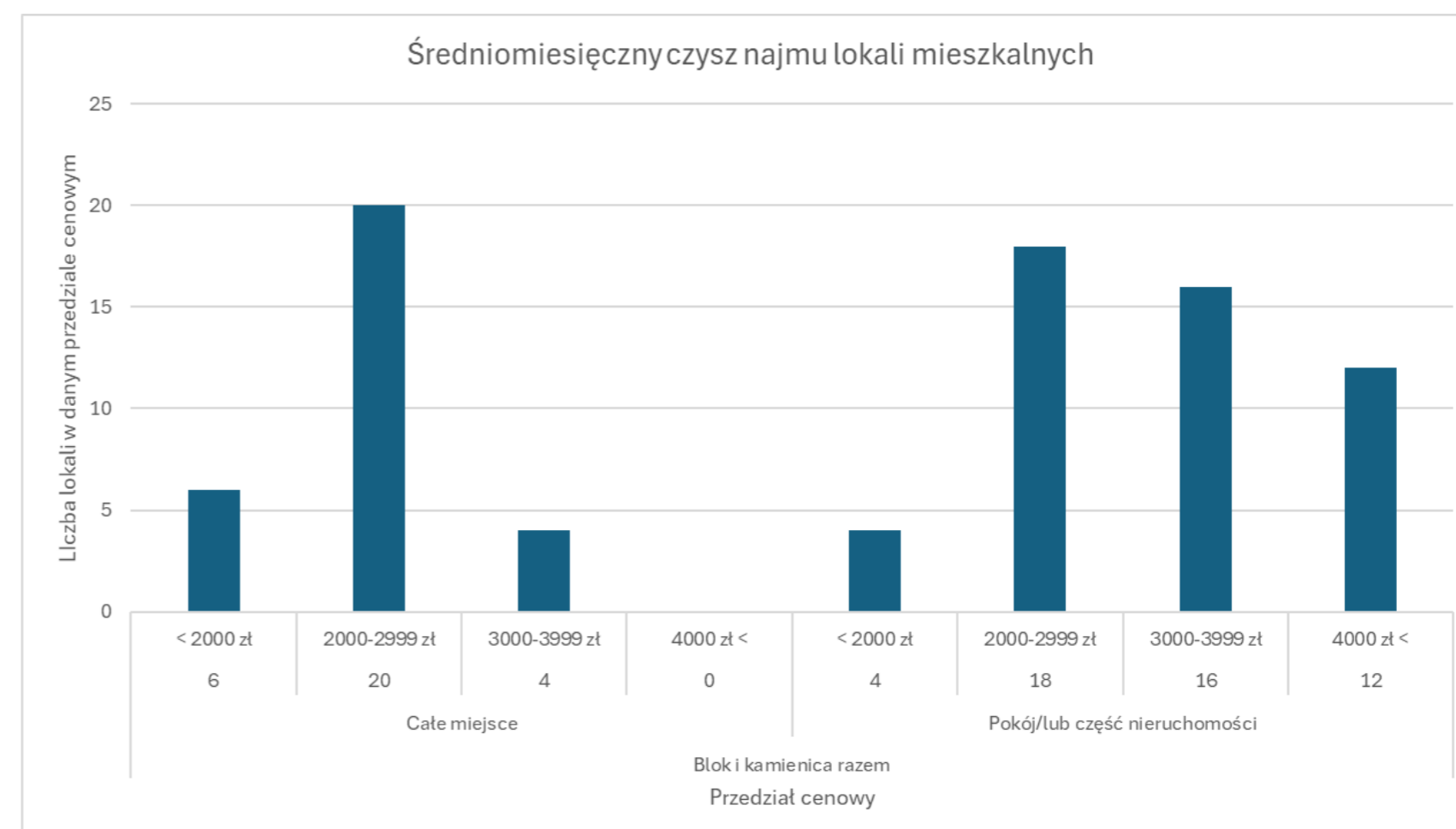
Badanie zostało przeprowadzone przy użyciu autorskiego kwestionariusza ankietowego przygotowanego w formularzu ArcGIS Survey123. Ankieta składała się z czterech stron, z czego na trzech pierwszych umieszczono łącznie 21 pytań pogrupowanych w bloki tematyczne. W początkowej części zebrano podstawowe informacje o respondentach, takie jak tryb i stopień studiów oraz ich sytuacja mieszkaniowa. Osoby, które nie wynajmowały lokalu, były automatycznie kierowane do końcowej części ankiety zawierającej podziękowanie za udział w badaniu.

Druga część ankiety dotyczyła charakterystyki wynajmowanego lokalu. Respondenci odpowiadali na pytania związane z przybliżoną lokalizacją mieszkania, typem nieruchomości, standardem lokalu, formą najmu oraz średnimi miesięcznymi kosztami wynajmu, zarówno z uwzględnieniem dodatkowych opłat, jak i bez nich. W celu ograniczenia konieczności podawania wrażliwych danych, takich jak dokładny adres nieruchomości, zastosowano pytanie w formie mapy. Dzięki temu ankietowani mogli wskazać jedynie orientacyjną lokalizację swojego miejsca zamieszkania. Rozwiązanie to okazało się bardziej efektywne niż tradycyjne pytanie o osiedle, na którym znajduje się lokal.

Trzecia część ankiety dotyczyła informacji związanych z umową najmu lokalu. Respondenci udzielali odpowiedzi na pytania dotyczące rodzaju zawartej umowy, okresu jej obowiązywania oraz tego, czy umowa zawiera zapis umożliwiający negocjację ceny lub czy wysokość opłat wzrosła w ostatnim czasie. W tej części zebrano również dane dotyczące rodzaju ogrzewania w wynajmowanym lokalu oraz udogodnień dostępnych dla najemców w ramach umowy. Ankietowani mieli także możliwość wskazania brakujących udogodnień zarówno w samym lokalu, jak i w jego najbliższym otoczeniu.

## REZULTATY

Spośród 266 uzyskanych odpowiedzi wyodrębniono 189 przypadków dotyczących lokali wynajmowanych przez studentów. W tej grupie 67 odpowiedzi odnosiło się do wynajmu całej nieruchomości, natomiast 122 dotyczyły wynajmu pokoju lub części mieszkania. Po odrzuceniu danych odstających do szczegółowej analizy wysokości czynszów zakwalifikowano 80 lokali. Przeprowadzona analiza wysokości czynszów najmu wskazuje na zróżnicowanie struktury cenowej w zależności od rodzaju wynajmowanej nieruchomości (Rys. 2., Tab. 1.). W ujęciu ogólnym, obejmującym oba analizowane typy lokali, w przypadku wynajmu całego mieszkania najczęściej występującym przedziałem cenowym jest 2000–2999 zł. W tym zakresie odnotowano największą liczbę mieszkań wynajmowanych przez studentów we Wrocławiu, co może sugerować, że stanowi on podstawowy poziom cenowy dostępnych ofert na rynku najmu. Znacznie mniejszy udział lokali odnotowano w przedziale poniżej 2000 zł, co może świadczyć o ograniczonej dostępności mieszkań w niższym segmencie cenowym.



Rys. 3. Średniomiesięczny czynsz najmu lokali mieszkalnych

Średnia wysokość opłat dodatkowych wyniosła 822,44 zł. Zaobserwowano również różnice w ich poziomie w zależności od rodzaju zabudowy, w kamienicach były one wyższe i wynosiły średnio 904,55 zł, podczas gdy w budynkach wielorodzinnych (blokach) kształtowały się na poziomie 791,29 zł (Tab. 1.). Różnica ta może wynikać przede wszystkim z wyższych kosztów eksploatacyjnych, w szczególności ogrzewania, w starszym budownictwie.

Tab. 1. Statystyki analizowanych czynszów najmu lokali mieszkalnych i opłat dodatkowych

Statystyki	Czynsz			Opłaty		
	Blok	Kamienica	Razem	Blok	Kamienica	Razem
Min [zł]	1000,00	1300,00	1000,00	150,00	300,00	150,00
Max [zł]	5200,00	5600,00	5600,00	1800,00	2000,00	2000,00
Średnia [zł]	2889,03	2997,27	2918,00	791,29	904,55	822,44
Mediana [zł]	2800,00	2775,00	2800,00	772,50	850,00	406,27
Liczba lokali	58	22	80	58	22	80

W przypadku wynajmu całych mieszkań największą popularnością cieszyły się lokale dwupokojowe i jednopokojowe, co sugeruje, że studenci najczęściej wybierają mniejsze mieszkania, prawdopodobnie ze względu na niższe koszty całkowite lub wynajem w mniejszych grupach. Mieszkania trypokojowe i czteropokojowe stanowią marginalny udział w tym segmencie, co może wynikać z wyższych kosztów oraz mniejszej dostępności takich ofert. Zdecydowanie odmienny obraz widoczny jest w przypadku wynajmu części nieruchomości, gdzie dominują mieszkania trypokojowe, a następnie czteropokojowe. Szczególnie istotny jest fakt, że mieszkania trypokojowe cieszą się największym zainteresowaniem w formie wynajmu na pokoje, co świadczy o znaczeniu współdzielenia kosztów jako kluczowego czynnika decyzyjnego na rynku studenckim (Tab. 2.).

Tab. 2. Liczba lokali o danej strukturze z podziałem na sposób najmu

Liczba pokoi	Całe mieszkanie			Część nieruchomości		
	Blok	Kamienica	Razem	Blok	Kamienica	Razem
1	14	1	15	0	0	0
2	13	2	15	6	7	13
3	1	1	2	19	8	27
4	1	0	1	6	3	9

## WNIOSKI

Celem badania było nie tylko określenie opłacalności tego typu inwestycji, lecz także opis lokalnego rynku najmu, ze szczególnym uwzględnieniem segmentu studenckiego oraz sytuacji mieszkaniowej studentów. Istotnym elementem analizy była wycena nieruchomości w podejściu porównawczym z wykorzystaniem metody porównywania parami, co umożliwiło dokładniejsze oszacowanie stóp zwrotu. Średnie uzyskane wartości stóp zwrotu wyniosły 3,86% dla mieszkań jednopokojowych, 3,56% dla dwupokojowych oraz 3,20% dla trypokojowych. Wyniki te pokazują, że mimo dużego popytu na wynajem, inwestycje w mieszkania na rynku wrocławskim cechują się umiarkowaną rentownością, która zależy m.in. od ceny zakupu, układu lokalu, kosztów eksploatacyjnych oraz faktycznie uzyskiwanego czynszu najmu. Istotnym rezultatem przeprowadzonych badań jest również wyraźna różnica pomiędzy rynkiem ofertowym a rzeczywistymi transakcjami. Czynsze publikowane w serwisach ogłoszeniowych często są zawyżone względem kwot faktycznie opłacanych przez studentów, co wskazuje na obecność przestrzeni do negocjacji oraz potwierdza specyfikę segmentu najmu studenckiego, silnie uzależnionego od sezonowości wynikającej z kalendarza akademickiego. Zjawisko to podkreśla znaczenie wykorzystywania danych rzeczywistych w analizach opłacalności inwestycji, ponieważ same stawki ofertowe nie odzwierciedlają w pełni sytuacji rynkowej.