

Michał WALENDOWICZ

GIEŁDA

— *czy* —

MIESZKANIE na WYNAJEM



Jak **SKUTECZNIE i MĄDRZE**
pomnażać oszczędności

onepress

Wszelkie prawa zastrzeżone. Nieautoryzowane rozpowszechnianie całości lub fragmentu niniejszej publikacji w jakiegokolwiek postaci jest zabronione. Wykonywanie kopii metodą kserograficzną, fotograficzną, a także kopiowanie książki na nośniku filmowym, magnetycznym lub innym powoduje naruszenie praw autorskich niniejszej publikacji.

Wszystkie znaki występujące w tekście są zastrzeżonymi znakami firmowymi bądź towarowymi ich właścicieli.

Autor oraz wydawca dołożyli wszelkich starań, by zawarte w tej książce informacje były kompletne i rzetelne. Nie biorą jednak żadnej odpowiedzialności ani za ich wykorzystanie, ani za związane z tym ewentualne naruszenie praw patentowych lub autorskich. Autor oraz wydawca nie ponoszą również żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody wynikłe z wykorzystania informacji zawartych w książce.

Redaktor prowadzący: Magdalena Dragon-Philipczyk

Projekt okładki: Maciej Grzegorek

Ilustracje w książce: Ewa Walendowicz

Materiały graficzne na okładce zostały wykorzystane za zgodą Shutterstock

Helion S.A.

ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice

tel. 32 230 98 63

e-mail: onepress@onepress.pl

WWW: onepress.pl (księgarnia internetowa, katalog książek)

Drogi Czytelniku!

Jeżeli chcesz ocenić tę książkę, zajrzyj pod adres

onepress.pl/user/opinie/mieszk

Możesz tam wpisać swoje uwagi, spostrzeżenia, recenzję.

ISBN: 978-83-289-3459-7

Copyright © Michał Walendowicz 2026

Printed in Poland.

- [Kup książkę](#)
- [Poleć książkę](#)
- [Oceń książkę](#)

- [Księgarnia internetowa](#)
- [Lubię to! » Nasza społeczność](#)

SPIS TREŚCI

Wstęp	7
Rozdział 1. Oszczędzanie i inwestowanie w polskich warunkach	13
Cele inwestowania	13
Stajemy się coraz bogatsi	18
Inflacja, czyli realna i nominalna stopa zwrotu	21
Aktywa, pasywa i dochód pasywny	25
Procent składany, czyli efekt kuli śnieżnej w inwestowaniu	28
Gdzie swoje oszczędności lokują Polacy	35
Rozdział 2. Inwestowanie na giełdzie	39
Co to jest giełda i kto na niej zarabia	39
Sposoby inwestowania na giełdzie	44
Bezpośredni zakup akcji poprzez konto w biurze maklerskim	45
Inwestowanie za pośrednictwem aktywnie zarządzanego funduszu inwestycyjnego	49
Inwestowanie poprzez ETF-y	53
Inwestowanie poprzez robodoradcę	59
Globalnie czy lokalnie	62
Ile można zarobić na giełdzie?	67
Ryzyko, zmienność i emocje	71
Jak wybrać najlepszy ETF na światowy rynek akcji	77
Jak analizować spółki	83
Podatki przy inwestowaniu na giełdzie	94

Rozdział 3. Inwestowanie w mieszkanie na wynajem 101

Na czym zarabiasz, kupując mieszkanie na wynajem	102
Wzrost wartości nieruchomości	103
Ile można zarobić	104
Jak zwiększyć rentowność	113
Kredyt hipoteczny na zakup mieszkania na wynajem	117
W których miastach warto inwestować	127
Czy mieszkania w Polsce są drogie	134
Apartamenty wakacyjne, condohotele, najem krótkoterminowy i REIT-y	141
Podatki przy inwestowaniu w mieszkanie na wynajem	145

Rozdział 4. Mieszkanie na wynajem kontra giełda — porównanie 149

Rynkowe stopy zwrotu	151
Możliwość „podkręcenia” stopy zwrotu	152
Zmienność stóp zwrotu	153
Próg wejścia	155
Możliwość zastosowania dźwigni	156
Zaangażowanie	157
Wiedza	158
Płynność	160
Dywersyfikacja	161
Podatki	162
Ryzyko	163
Emocje	164
Podsumowanie	165

Rozdział 5. Inne aktywa, które mogą uzupełnić Twój portfel 169

Obligacje detaliczne Skarbu Państwa	172
Obligacje zagraniczne	172
A może złoto? Prawdziwe albo „cyfrowe”	173
Jak to wszystko łączy się z akcjami i nieruchomościami?	175

Rozdział 6. Mieszkanie na wynajem czy giełda — co dla kogo?	177
Michał — młody analityk na początku kariery	178
Anna — dojrzała specjalistka z ustabilizowanym życiem	183
Paweł i Katarzyna — nauczyciele z planem na spokojną emeryturę	187
Tomasz — przedsiębiorca w świecie nowych technologii	190
Marta i Piotr — młode małżeństwo z dzieckiem w drodze	194
Zakończenie	199

WSTĘP

— Marek, ja ci mówię, mieszkanie na wynajem to jest świetny interes — zaczął Tomek. — Co miesiąc wpływa czynsz, a i wartość mieszkania rośnie. Ostatnio dzwonił pośrednik i mówił, że mógłbym sprzedać je 20% drożej niż dwa lata temu.

— No, chyba że lokator przestanie płacić — wtrącił Marek — albo zaczniesz uprzykrzać życie sąsiadom tak, że cała wspólnota przyjdzie z petycją, żeby go wyrzucić.

— Spokojnie, mam umowę, kaucję i ubezpieczenie. A ty co? Nadal w te swoje akcje? — Tomek spojrzał z lekką ironią.

— Nadal. — Kiwnął głową Marek. — I wiesz co? Wczoraj dostałem dywidendę. Nic nie musiałem robić. Żadnych remontów, żadnych telefonów od wspólnoty, że „pan z trzeciego piętra znowu grilluje na balkonie”. Po prostu klik i pieniądze są.

— No, ale jak przyjdzie krach, to twoje akcje lecą na łeb, a ja wciąż mam mieszkanie — odbił piłeczkę Tomek.

— Jasne, ale ja mogę sprzedać kawałek portfela w pięć minut, a ty, żeby wyjąć trochę gotówki, musisz sprzedać... no właśnie, ile? Pół kuchni? — Marek się uśmiechnął.

Chwila ciszy. Obaj popatrzyli na siebie i wybuchnęli śmiechem.

— Wiesz co, Marek? — powiedział Tomek. — Ja i tak wolę swoje mieszkanie. Mogę je zobaczyć, dotknąć, wejść do niego.

— A ja wolę swoje akcje — odpowiedział Marek. — Mogę je mieć w telefonie, sprzedać w sekundę i nikt mi nie dzwoni, że sąsiad z dołu wzywa policję.

Michał, czytałem twoje książki. Zaciekawileś mnie tym całym inwestowaniem i finansami osobistymi. Mam trochę odłożonych pieniędzy i... nie mam pojęcia, co z nimi zrobić. W co, według ciebie, najlepiej zainwestować? W mieszkanie na wynajem? A może lepiej wejść na giełdę i zainwestować w akcje?

A jeśli mieszkanie, to jakie? Duże czy małe? Wynajem na pokoje czy w całości? W Warszawie, Krakowie, a może w zupełnie innym mieście? Z kredytem czy za gotówkę?

A giełda? Od czego w ogóle zacząć? Kupić akcje jakiejś konkretnej spółki czy może fundusz? W Polsce czy za granicą? I lepiej przez IKE, IKZE czy zwykły rachunek maklerski?

Tak zaczyna się większość rozmów, które prowadzę ze znajomymi i czytelnikami moich poprzednich książek. W bankach Polacy czują się bezpiecznie — lokata, konto oszczędnościowe, wszystko jasne. Ale kiedy mowa o tym, by „zaprzągnąć” pieniądze do cięższej pracy — czy to na giełdzie, czy w nieruchomościach — zaczyna się prawdziwy dylemat. Zwłaszcza gdy trzeba wybrać jedno z tych dwóch.

DLACZEGO WŁAŚNIE GIEŁDA I MIESZKANIE NA WYNAJEM?

To dwie klasy aktywów, które w ostatnich dekadach najsukuteczniej budowały majątek inwestorów na całym świecie. Zarówno tych indywidualnych — jak ty i ja — jak i instytucjonalnych, takich jak fundusze inwestycyjne czy emerytalne. Łączy je to, że mają realną wartość, dają udział w tworzeniu bogactwa i, co potwierdzają dane historyczne, w długim terminie potrafią pomnażać kapitał szybciej, niż „pożera” go inflacja.

Akcje to udział w prawdziwym biznesie. Kupując je, stajesz się współwłaścicielem firmy, która produkuje, sprzedaje, zatrudnia, inwestuje i zarabia. A jej zyski — w formie dywidend lub wzrostu wartości — trafiają także do ciebie. Historia pokazuje, że szerokie indeksy, takie jak S&P 500 czy MSCI World, dawały w ostatnich dziesięcioleciach około 7% realnego zysku rocznie — po odjęciu inflacji.

Nieruchomości działają podobnie, choć w inny sposób. Tu nie kupujesz udziału w biznesie, tylko fizyczny, użyteczny kawałek świata — mieszkanie, biuro, działkę. Ludzie muszą gdzieś mieszkać, firmy muszą gdzieś działać, a ziemi nie da się „dodrukować”. Nieruchomości pozwalają zarabiać podwójnie — na wzroście wartości samej nieruchomości oraz na bieżących wpływach z wynajmu.

A DLACZEGO NIE OBLIGACJE, ZŁOTO CZY KRYPTOWALUTY?

Obligacje są jak pas bezpieczeństwa w aucie. Niezastąpione, gdy coś pójdzie nie tak, ale same w sobie nigdzie cię nie zawiozą. Chronią kapitał i dają odsetki, ale w długim terminie nie wygrywają z inflacją tak skutecznie jak akcje czy nieruchomości.

Złoto to raczej sejf na wartość niż generator zysków. Wspaniale przechowuje siłę nabywczą, szczególnie w czasie kryzysów, ale nie „pracuje” na ciebie — nie płaci dywidend, nie generuje czynszu.

Kryptowaluty potrafią wystrzelić w kosmos, ale równie szybko mogą spaść na dno. Są młode, niestabilne i ich przyszła rola w systemie finansowym nie jest jeszcze przesądzona. Świetne do spekulacji lub dla tych, którzy lubią mocne emocje, ale zbyt ryzykowne, żeby stanowiły fundament majątku.

Dlatego dla tych, którzy chcą budować trwałe, długoterminowe bogactwo, akcje i nieruchomości powinny być głównymi filarami portfela inwestycyjnego. Reszta aktywów, jak obligacje, złoto, kryptowaluty, to dodatki, które mają stabilizować, zabezpieczać lub ewentualnie przyspieszać bogacenie się, ale nigdy nie powinny zastępować głównego źródła napędu.

GIEŁDA CZY MIESZKANIE NA WYNAJEM — CO WYBRAĆ?

To pytanie, które wraca jak bumerang u każdego, kto myśli o inwestowaniu na poważnie. Odpowiedź wcale nie jest prosta. Jedni widzą w nieruchomościach bezpieczną przystań, coś namacalnego i źródło stabilnego czynszu. Inni stawiają na giełdę jako prosty sposób na partycypację w globalnym wzroście gospodarczym. Oba rozwiązania mają swoje zalety i ograniczenia: różne stopy zwrotu, inne ryzyka, inne wymagania co do wiedzy, czasu i kapitału. Dodatkowo w polskich realiach wygląda to też inaczej niż opisy w podręcznikach amerykańskich czy zachodnioeuropejskich autorów.

Ta książka powstała, aby pomóc ci w tym dylemacie. Zamiast akademickiej teorii znajdziesz w niej praktyczne porównanie, pokazujące, jak naprawdę działa giełda i rynek mieszkań na wynajem w Polsce — ich blaski i cienie, a także pułapki, które czyhają na inwestora.

Co w niej znajdziesz?

Krótki wstęp do tematu inwestowania i budowania majątku w rozdziale „Oszczędzanie i inwestowanie w polskich warunkach”. Zaczynam ten rozdział od omówienia celów inwestycyjnych i obalenia mitu, że Polaków nie stać na inwestowanie. Wyjaśniam w nim podstawowe pojęcia, których będę używał w dalszej części książki — realne i nominalne stopy zwrotu, aktywa, pasywa, dochód pasywny i procent składany. Pokazuję też, gdzie najczęściej lokujemy oszczędności i dlaczego w tej publikacji skupiam się na porównaniu giełdy i mieszkań na wynajem, a nie na lokatach czy kontach oszczędnościowych.

Rozdział „Inwestowanie na giełdzie” pozwoli ci zrozumieć lub uporządkować wiedzę o inwestowaniu w akcje. Dowiesz się z niego, czym jest giełda, jakie są sposoby inwestowania w akcje przedsiębiorstw, czy lepiej robić to lokalnie, czy globalnie, ile można zarobić,

jakie jest ryzyko i dlaczego giełda wzbudza tak silne emocje. Przeczytasz w nim również o wyborze najlepszych ETF-ów, analizie spółek pod kątem inwestycyjnym, a także o podatkach i legalnych sposobach ich minimalizacji. Będzie dużo liczb, analiz, wykresów i wniosków wynikających z mojego doświadczenia jako inwestora.

W rozdziale „Inwestowanie w mieszkanie na wynajem” opisuję blaski i cienie tej formy lokowania kapitału w Polsce. Wyjaśniam też, na czym zarabia właściciel wynajmowanego mieszkania, ile realnie można z tego wyciągnąć, w których polskich miastach warto inwestować, a od których lepiej trzymać się z daleka. Odpowiadam w nim również na pytanie, czy mieszkania są dziś drogie, jak zwiększyć rentowność, czy kredyt hipoteczny na mieszkanie na wynajem ma sens i jakie podatki trzeba uwzględnić. Także tutaj będzie sporo statystyk, tabel i moich osobistych doświadczeń.

W rozdziale „Mieszkanie na wynajem kontra giełda — porównanie” porównuję kluczowe parametry i cechy dwóch badanych aktywów, takie jak średnie stopy zwrotu, możliwości „podkręcenia” wyników, próg wejścia, zastosowanie dźwigni finansowej, wymagany czas i zaangażowanie, potrzebna wiedza, płynność, poziom dywersyfikacji, obciążenia podatkowe, ryzyko i — co równie ważne — komfort psychiczny inwestora.

W rozdziale „Inne aktywa, które mogą uzupełnić twój portfel” w sposób skrócony opisuję, jak obligacje, metale szlachetne czy kryptowaluty mogą uzupełnić portfel inwestora.

W ostatnim rozdziale, zatytułowanym „Mieszkanie na wynajem czy giełda. Co dla kogo?”, odpowiadam na pytanie: w co warto zainwestować — w mieszkanie na wynajem czy w akcje? Tyle że nie odpowiadam na nie z punktu widzenia jednego, „przeciętnego” inwestora, ale z perspektywy pięciu osób różniących się wiekiem, sytuacją rodzinną, wysokością zarobków oraz posiadanego kapitału, doświadczeniem i celami inwestycyjnymi. Wierzę, że wśród tych profili znajdziesz taki, który będzie ci najbliższy — i dzięki temu łatwiej będzie ci podjąć własną decyzję.

Każdy podrozdział rozpoczyna krótka historia — czasem prawdziwa (jak mój e-mail do premiera), a czasem całkowicie fikcyjna. Ich zadaniem jest w lekkiej, często humorystycznej formie wprowadzić cię w tematykę, którą będę omawiać.

Mam nadzieję, że po przeczytaniu tej książki będziesz w stanie podjąć znacznie bardziej świadomą decyzję, w co zainwestować swoje oszczędności, ponieważ będziesz już znać wady i zalety, a także ryzyka i konsekwencje inwestowania w obie klasy aktywów.

Jeżeli doszedłeś do tego momentu, najprawdopodobniej zamierzasz poświęcić kilka bardzo cennych godzin swojego życia, żeby przeczytać moją książkę. Jestem ci za to bardzo wdzięczny! Zanim jednak pójdziemy dalej, myślę, że ważne jest, abyś wiedział, kim jestem i dlaczego to, co opisuję w tej książce, może mieć dla ciebie wartość.

Najpierw wyjaśnię, kim nie jestem. Nie jestem zawodowym inwestorem, analitykiem giełdowym ani doradcą finansowym. Nie zajmuję się zawodowo sprzedażą mieszkań, remontami ani zarządzaniem nieruchomościami na wynajem. To ma dwie konsekwencje — po pierwsze nie będę próbował namówić cię do inwestowania w którąkolwiek z tych klas aktywów, bo nie mam w tym żadnego interesu. Po drugie nie będę używał przesadnie fachowego, hermetycznego języka, który mógłby być niezrozumiały dla zwykłych inwestorów takich jak ja sam.

Kim jestem i dlaczego moja wiedza może być dla ciebie przydatna? Jestem pracownikiem międzynarodowej instytucji finansowej, w której zajmuję się sprzedażą i marketingiem. Studiowałem w Szkole Głównej Handlowej, w SWPS i na Uniwersytecie w Osnabrück — głównie zagadnienia związane ze statystyką, analizą danych, psychologią, ekonomią i zarządzaniem. Karierę w korporacji zaczynałem jako analityk, a rozwijałem ją między innymi dzięki umiejętności analizowania danych, wyciągania wniosków i ich klarownego prezentowania. Te same umiejętności są niezwykle przydatne w finansach osobistych, inwestowaniu oraz pisaniu książek na ten temat.

Jestem, oczywiście, **inwestorem indywidualnym**. Swoje pierwsze **mieszkanie na wynajem** kupiłem kilkanaście lat temu. Dziś w moich wynajmowanych lokalach mieszka ponad 20 lokatorów. Mam też piękny domek nad morzem w Hiszpanii, który wynajmuję w sezonie wakacyjnym. Może pod kątem rentowności nie jest to inwestycja marzeń, ale daje ogromną przyjemność mnie i mojej rodzinie, a przy tym dzięki najemcom dom niemal sam się utrzymuje. Mam także pokój w condotelu, którego operator kilkanaście miesięcy temu poinformował inwestorów: *Nie będę już wypłacał czynszów... i co mi zrobicie*. Kupiłem też kiedyś apartament w górach, który okazał się sporą wpadką budowlaną, choć na szczęście udało mi się go sprzedać i to z przyzwoitym zyskiem.

Nigdy nie zajmowałem się nieruchomościami zawodowo. Początkowo wynajmem moich mieszkań zajmowałem się samodzielnie, po godzinach. Później jednak zleciłem to profesjonalnej firmie zarządzającej. Obecnie zlecam nawet wyszukiwanie i remont nowych mieszkań. Myślę, że przez te lata zdobyłem już sporo doświadczenia i popełniłem wystarczająco dużo błędów, by móc podzielić się wiedzą również z tobą.

Moja przygoda z **giełdą** również zaczęła się kilkanaście lat temu. Na początku inwestowałem poprzez fundusze inwestycyjne, dopóki nie zdałem sobie sprawy, że w kosztach oddaję niemal połowę potencjalnego zysku. Potem samodzielnie wybierałem akcje, aż w końcu uznałem, że zajmuje to zbyt dużo czasu, a wyniki i tak mam zbliżone do tak zwanego szerokiego rynku. Obecnie podobnie jak większość doświadczonych, ale nieprofesjonalnych inwestorów inwestuję głównie poprzez ETF-y, choć wciąż trzymam w portfelu pojedyncze

akcje kilkunastu spółek, głównie polskich. Tu również nie obyło się bez błędów. Wciąż mam w portfelu akcje kilku spółek z kilkudziesięcioprocentowym minusem, czekając na odbicie, a ETF na rosyjskie spółki, który kupiłem skuszony niską wyceną i wysoką dywidendą... przestał istnieć.

Oczywiście mam także inne aktywa — obligacje, konta oszczędnościowe i złoto — ale to nieruchomości i akcje stanowią ponad 90% mojego portfela.

Jak na tym wychodzę?

W ciągu ostatniej dekady mój majątek urósł dziesięciokrotnie — nie dzięki szczęściu czy spektakularnym okazjom, ale dzięki konsekwencji: regularnym dopłatom do portfela i zyskom z inwestycji. Dziś mogę inwestować spokojnie, poświęcać czas rodzinie, pracy i pasjom, bo moje aktywa same zapewniają dochód wystarczający na wygodne życie w Polsce albo w słonecznej Hiszpanii. Nie było w tym totolotka ani kosmicznych zysków z kryptowalut, były natomiast niemal dwie dekady systematycznego inwestowania w — jak wielu uważa — najnudniejsze aktywa świata: akcje i nieruchomości.

Jestem autorem czterech książek z zakresu finansów osobistych i inwestowania, które sprzedały się w kilku tysiącach egzemplarzy i zebrały dobre opinie czytelników. Są to:

Finansowa podróż. Wyrusz w drogę do spokoju, szczęścia i wolności osobistej — opowieść o mojej drodze do wolności finansowej i spokojnym, długoterminowym budowaniu majątku.

Jak zacząć inwestować? Osiem kroków do sukcesu w finansach osobistych — praktyczny przewodnik dla początkujących inwestorów, uczący, jak zrozumieć siebie jako inwestora, pokonać emocjonalne pułapki i stworzyć skuteczną strategię finansową.

ETF-y, czyli działasz lokalnie, zarabiasz globalnie. Kompleksowy przewodnik dla polskiego inwestora — szczegółowe wprowadzenie do funduszy ETF, pokazujące, jak z nich efektywnie korzystać.

Jestem również autorem jeszcze niewydanej opowieści przygodowo-edukacyjnej dla dzieci i młodzieży *Silny w czasach Minecrafta* (tytuł roboczy).

Jeżeli czytałeś którąkolwiek z moich wcześniejszych książek, możliwe, że część opinii i wniosków, o których będę pisał w tej książce, będzie ci już znana. Trudno było tego uniknąć, zwłaszcza że moja strategia inwestycyjna i podejście do aktywów ewoluują powoli, ale w swojej istocie się nie zmieniają. Mam jednak nadzieję, że w tej publikacji znajdziesz wiele nowych danych, analiz, przemyśleń i wniosków, które pomogą ci świadomie podjąć te — jakże ważne — decyzje inwestycyjne.

Miłej lektury!

PROGRAM PARTNERSKI

— GRUPY HELION —



1. ZAREJESTRUJ SIĘ
2. PREZENTUJ KSIĄŻKI
3. ZBIERAJ PROWIZJĘ

Zmień swoją stronę WWW w działający bankomat!

Dowiedz się więcej i dołącz już dzisiaj!

<http://program-partnerski.helion.pl>

GRUPA
Helion 

Giełda czy mieszkanie na wynajem?

To pytanie od lat dzieli inwestorów. Jedni wierzą w stabilność nieruchomości i regularny dochód z najmu, inni wybierają giełdę — prostszą, płynniejszą i dostępną za jednym kliknięciem myszki.

W tej książce **Michał Walendowicz** — inwestor z kilkunastoletnim doświadczeniem i autor popularnych poradników poświęconych finansom — porównuje obie drogi, opierając się na danych, wykresach i własnych doświadczeniach, zarówno sukcesach, jak i porażkach.

W jego prywatnym portfelu są nieruchomości w Polsce i Hiszpanii, jak również ETF-y i akcje spółek giełdowych.

Znajdziesz tu konkretne liczby, studia przypadków i analizy pokazujące, ile można realnie zarobić, jakie rodzaje ryzyka trzeba wziąć pod uwagę i jak dopasować strategię do swoich celów. Bez teorii, bez marketingowych haseł — tylko praktyka, dane i doświadczenie.

Dla tych, którzy chcą inwestować skutecznie i mądrze.

onepress



Księgarnia internetowa:
onepress.pl



HELION S.A.
ul. Kościuszki 1c, 44-100 Gliwice
tel.: 32 230 98 63
onepress@onepress.pl

książki **klasy** business

ebook dostępny na:
ebookpoint

ISBN 978-83-289-3459-7



9 788328 934597

Cena: 69,00 zł