

Inwestowanie w Nieruchomości za Granicą: Przewodnik dla Polaków

KRAKÓW (Apartament 84 m ²)	
Element Kosztu/Dochodu	Kwota
Cena zakupu	1 499 000 zł
Roczny przychód brutto	208 288,56 zł
Koszty stałe (czynsz, energia, internet)	35 304 zł
Prowizja serwisów rezerwacyjnych:	31 243,28 zł
Dochód netto przed zarządzaniem	141 741,28 zł
Prowizja firmy zarządzającej: 15%	21 261,19 zł
Dochód netto przed opodatkowaniem	120 480,09 zł
Podatek dochodowy (ryczałt): 8,5%	10 241,81 zł
Ostateczny roczny dochód netto	110 238,28 zł
ROI Netto (roczny)	7,35 %

Przewodnik po rynkach nieruchomości zagranicznych w 2025 roku. Analizujemy dane, ryzyka, koszty i potencjalne zyski. Dla tych, którzy myślą o dywersyfikacji - lub o planie awaryjnym.

Inwestowanie w Nieruchomości za Granicą: Kompleksowy Przewodnik dla Polaków w Czasach Zmian

Wyniki wyborów prezydenckich wywołały lawinę emocji, pytań i... wyszukiwań frazy "jak wyjechać z Polski". Niezależnie od tego, po której stronie politycznego spektrum się znajdujesz – jedno jest pewne: niepewność skłania do działania. Coraz więcej Polaków rozważa dywersyfikację majątku poza granicami kraju. Czy warto? Jakie są opcje? I co naprawdę się opłaca? Odpowiedzi znajdziesz w tym kompleksowym przewodniku po inwestowaniu w nieruchomości za granicą w 2025 roku.

W obliczu dynamicznych zmian na rynku krajowym i globalnym, coraz więcej Polaków poszukuje stabilności i nowych możliwości dla swojego kapitału poza granicami kraju. Zauważalny jest trend wzrostu zainteresowania inwestycjami w nieruchomości zagraniczne, co odzwierciedla dążenie do dywersyfikacji portfela i zabezpieczenia majątku w obliczu niepewności. Tempo przyrostu Polaków kupujących nieruchomości za granicą, zwłaszcza w Hiszpanii, jest znaczące i przewyższa tempo wzrostu inwestycji obcokrajowców w Polsce.¹

Inwestowanie za granicą może oferować atrakcyjne stopy zwrotu, dostęp do rynków o innej dynamice cyklicznej oraz korzyści lifestyle`owe. Niesie to jednak ze sobą również specyficzne wyzwania związane z prawem, podatkami, zarządzaniem i ryzykiem geopolitycznym.¹ Niniejszy raport ma na celu

dostarczenie kompleksowej, rzetelnej i aktualnej wiedzy dla polskich inwestorów, pomagając im świadomie ocenić potencjał i ryzyka związane z inwestowaniem w nieruchomości w wybranych popularnych destynacjach.

Fundamenty Inwestowania w Nieruchomości Zagraniczne

A. Dywersyfikacja Portfela i Ocena Ryzyka

Dywersyfikacja geograficzna kapitału, polegająca na rozłożeniu inwestycji na różne rynki, może skutecznie zmniejszyć ekspozycję na ryzyko związane z pojedynczą gospodarką czy walutą. Wzrost zainteresowania Polaków inwestycjami zagranicznymi nie wynika wyłącznie z poszukiwania wyższych stóp zwrotu, ale także z dążenia do zabezpieczenia kapitału i znalezienia stabilności, która w percepcji niektórych inwestorów może być zagrożona na rynku krajowym. Ta zmiana w motywacji inwestycyjnej kształtuje apetyt na ryzyko, skłaniając do poszukiwania rynków o większej przejrzystości prawnej i politycznej, nawet kosztem potencjalnie niższych zysków.

Inwestowanie w nieruchomości za granicą wiąże się z szeregiem specyficznych ryzyk. Wśród nich wyróżnia się ryzyko rynkowe, obejmujące zmienność cen, potencjalną nadpodaż (jak obserwowano w Dubaju ¹) oraz sezonowość, która może znacząco wpływać na rentowność najmu, zwłaszcza w destynacjach turystycznych (np. Hiszpania ¹). Ryzyko prawne jest szczególnie istotne i może objawiać się złożonością lokalnych przepisów, brakiem należytej ochrony prawnej (jak w przypadku Cypru Północnego ¹), historycznymi problemami z tytułami własności (afery na Cyprze Południowym ¹) czy kwestią nielegalnych lokatorów, tzw. "okupas" w Hiszpanii, gdzie prawo w nadmierny sposób chroni osoby bezprawnie zajmujące nieruchomości. ¹

Aspekt polityczny i geopolityczny zyskał na znaczeniu, zwłaszcza po 2022 roku. ¹ Niestabilność rządu, konflikty zbrojne, czy nagłe zmiany w polityce wobec inwestorów zagranicznych mogą mieć poważne konsekwencje. Gruzja jest przykładem kraju, gdzie niestabilność polityczna, zamieszki po wyborach i bliskość konfliktu z Rosją stanowią realne zagrożenie dla bezpieczeństwa inwestycji. ¹ Z kolei kraje Unii Europejskiej, takie jak Cypr Południowy, Hiszpania, Portugalia czy Wielka Brytania (pomimo Brexitu, wciąż postrzegana jako rynek o wysokiej kulturze prawnej), są często postrzegane jako "bezpieczne przystanie" dla kapitału, choć i one nie są wolne od własnych wyzwań. ¹

Fluktuacje kursów walut stanowią kolejne ryzyko walutowe, szczególnie istotne w krajach o niestabilnej walucie, jak gruzińskie Lari, którego kurs może być podatny na zmiany geopolityczne. ¹ Wreszcie, ryzyko operacyjne obejmuje trudności w zarządzaniu nieruchomością na odległość, różnice kulturowe w prowadzeniu biznesu, a nawet problem korupcji, który może prowadzić do ukrytych kosztów i opóźnień, jak to ma miejsce w Tajlandii. ¹

B. Procedury Zakupu i Opcje Finansowania

Proces zakupu nieruchomości za granicą przez obcokrajowców zazwyczaj obejmuje kilka kluczowych etapów. Początkowo konieczne jest znalezienie odpowiedniej nieruchomości, a następnie przeprowadzenie dogłębnego due diligence, czyli weryfikacji prawnej i technicznej. Kolejne kroki to

podpisanie umowy przedwstępnej, uzyskanie lokalnego numeru identyfikacji podatkowej oraz otwarcie konta bankowego. Cały proces finalizuje się podpisaniem aktu notarialnego. W wielu krajach, ze względu na złożoność lokalnych przepisów i różnice kulturowe, kluczowe jest wsparcie lokalnego prawnika oraz innych specjalistów, takich jak doradcy finansowi czy agenci nieruchomości.¹

Dostępność i warunki kredytów hipotecznych dla nierezydentów różnią się w zależności od kraju. Banki zagraniczne często oferują takie kredyty, jednak warunki mogą być bardziej restrykcyjne niż dla rezydentów. Zazwyczaj wymagany jest wyższy wkład własny, który w Hiszpanii wynosi 30-40% wartości nieruchomości⁵, w Portugalii 25-35%⁶, a w Dubaju 20-25%.⁷ Ponadto, banki skrupulatnie weryfikują stabilność dochodów zagranicznych, wymagając obszernej dokumentacji finansowej.⁵ W niektórych krajach, jak Gruzja, finansowanie lokalne może być drogie i wymagać dużej wpłaty początkowej, co skłania wielu inwestorów do zakupu za gotówkę.⁸

Powszechne przekonanie o "łatwości" zagranicznego sukcesu inwestycyjnego, często promowane w prospektach sprzedażowych, może być złudne. Doświadczenie pokazuje, że kupno nieruchomości to dopiero początek; prawdziwa wartość inwestycji pojawia się dopiero, gdy generuje ona stabilne dochody z najmu, przekształcając pasywa w aktywa.¹ Inwestorzy, przyzwyczajeni do bardziej uregulowanego i przewidywalnego rynku krajowego (np. dzięki ustawie deweloperskiej w Polsce¹), mogą niedoszacować złożoności due diligence, różnic prawnych i operacyjnych za granicą. To niedoszacowanie prowadzi do wyższych niż przewidywano ryzyk i niższych net-ROI.

Współpraca z lokalnymi ekspertami jest niezbędna, aby uniknąć pułapek prawnych, takich jak historyczna "afery tytułów własności" na Cyprze¹, zrozumieć niuanse lokalnych przepisów i zoptymalizować strukturę inwestycji. Marzenie o "pasywnym dochodzie" z wynajmu często mija się z rzeczywistością, gdyż zarządzanie nieruchomością za granicą wymaga aktywnego zaangażowania lub ponoszenia znacznych kosztów na profesjonalne usługi zarządzania, opłaty prawne i związane z przestrzeganiem przepisów. Na przykład w Dubaju, roczne opłaty serwisowe są znaczące⁹, a koszty zarządzania nieruchomością mogą wynosić 5-10% rocznego dochodu z najmu.¹⁰ Te dodatkowe koszty bezpośrednio wpływają na ostateczny zwrot z inwestycji.

C. Aspekty Prawne i Podatkowe - Wprowadzenie

Każdy kraj posiada własne, często unikalne, regulacje dotyczące prawa własności dla obcokrajowców. Przykładowo, w Tajlandii istnieją znaczące ograniczenia w bezpośrednim nabywaniu ziemi przez cudzoziemców¹¹, a w Gruzji wprowadzono nowe przepisy zakazujące nabywania gruntów rolnych i tych w pobliżu baz wojskowych przez nierezydentów.⁸ Dodatkowo, w wielu popularnych destynacjach obserwuje się rosnące restrykcje dotyczące najmu krótkoterminowego, co ma na celu ochronę lokalnych rynków mieszkaniowych i zapobieganie nadmiernej turystyce (np. Hiszpania, Portugalia, Wielka Brytania, Cypr¹⁴).

Podstawowe opłaty i podatki związane z zakupem i posiadaniem nieruchomości zagranicznej obejmują:

- **Podatki od przeniesienia własności:** Takie jak VAT (np. 19% na Cyprze, 10% w Hiszpanii na nowe nieruchomości ¹⁸), podatek od przeniesienia własności (ITP w Hiszpanii 6-10% ¹⁹), czy Stamp Duty Land Tax (SDLT w Wielkiej Brytanii, 5-12% plus 2% dopłaty dla nierezydentów ²⁰).
- **Opłaty notarialne i rejestracyjne:** Zazwyczaj stanowią procent od wartości nieruchomości (np. 0.2-0.5% w Hiszpanii ¹⁹, 1000-2500 EUR w Portugalii ²¹).
- **Roczne podatki od nieruchomości:** Np. IBI w Hiszpanii (0.4-1.3% wartości katastralnej ²²), IMI w Portugalii (0.3-0.5% wartości podatkowej ²³), czy lokalne podatki w Wielkiej Brytanii (Council Tax ²⁴).
- **Opłaty za utrzymanie:** Obejmujące opłaty wspólnotowe, media, ubezpieczenia i koszty zarządzania nieruchomością.²¹

Polska zawarła umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania (UPO) z większością popularnych krajów inwestycyjnych. W przypadku dochodów z nieruchomości, zarówno z najmu, jak i zysków kapitałowych ze sprzedaży, zazwyczaj stosowana jest metoda odliczenia proporcjonalnego, znana również jako metoda kredytu podatkowego. Oznacza to, że dochód uzyskany za granicą jest opodatkowany w kraju, w którym nieruchomość jest położona, a następnie inwestor, będący polskim rezydentem podatkowym, musi zadeklarować ten dochód również w Polsce. Podatek zapłacony za granicą może być odliczony od podatku należnego w Polsce, jednak nie więcej niż kwota podatku polskiego obliczona od tego dochodu.²⁸ To oznacza, że inwestorzy nie mogą oczekiwać całkowitego zwolnienia z podatku w Polsce. Nawet jeśli lokalne podatki są niskie, ostateczny zwrot z inwestycji (net-ROI) dla polskiego rezydenta może być niższy niż początkowo zakładano z powodu polskich zobowiązań podatkowych. Jest to kluczowy czynnik, który należy uwzględnić w kalkulacjach rentowności.

Analiza Rynków Nieruchomości - Popularne Kierunki dla Polaków

A. Cypr

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Cypr Południowy, jako członek Unii Europejskiej, oferuje stabilny system prawny, oparty na prawie brytyjskim, co zapewnia inwestorom poczucie bezpieczeństwa. Jego atuty to również piękny klimat, obfitość słońca i stosunkowo krótki czas podróży z Polski, co czyni go atrakcyjnym kierunkiem zarówno turystycznym, jak i inwestycyjnym.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Rynek nieruchomości na Cyprze przeżywa obecnie znaczący wzrost. W pierwszym kwartale 2025 roku liczba dokumentów sprzedaży nieruchomości wzrosła o 15% w porównaniu do analogicznego okresu w 2024 roku, a całkowita wartość transakcji przekroczyła 1,1 miliarda euro.³⁶ Od stycznia do kwietnia 2025 roku odnotowano 12-procentowy wzrost liczby transakcji sprzedaży nieruchomości w porównaniu do roku poprzedniego.³⁷ Popyt pozostaje wysoki, wspierany przez niższe stopy procentowe.³⁶ Limassol utrzymuje pozycję najbardziej aktywnego rynku z największą liczbą sprzedaży i wartością transferów, podczas gdy Larnaka i Paphos wykazują rosnące zainteresowanie.³⁶ Pomimo ogólnego wzrostu, średnia cena nowych apartamentów w całym kraju spadła o ponad 11% w 2024 roku do 281 000 EUR, podczas gdy ceny nowych domów pozostały

stabilne na poziomie 461 000 EUR.³⁷ Ta rozbieżność może wskazywać na zmieniające się preferencje kupujących, którzy skłaniają się ku bardziej przystępnym cenowo opcjom. Ogólny wzrost cen domów w I kwartale 2024 roku wyniósł średnio 6,3%, a ceny wynajmu wzrosły o 9,3%.³⁹

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Cypr Południowy, jako kraj UE, zapewnia stabilne ramy prawne. Nowe regulacje, wprowadzone od 2024 roku, wymagają od kupujących przedstawienia zaświadczenia o niekaralności oraz przejścia procedury "Know Your Client" (KYC).⁴⁰ Istnieje również ustawodawstwo (z 2011, 2015 i 2024 roku) mające na celu ochronę tzw. "uwięzionych nabywców" (trapped buyers), umożliwiające przeniesienie własności nieruchomości pomimo obciążeń hipotecznych dewelopera, co świadczy o próbach rozwiązania problemów z przeszłości.⁴⁰
- **Najem krótkoterminowy:** Obowiązują przepisy dotyczące standaryzacji, ochrony konsumentów i śledzenia przychodów. Nieruchomości muszą być rejestrowane i otrzymywać unikalny numer rejestracyjny, który musi być widoczny w ogłoszeniach.¹⁴ Wymagane są również środki bezpieczeństwa, takie jak gaśnice, apteczki i informacje awaryjne, a także prowadzenie ewidencji gości.¹⁴ Chociaż propozycje ograniczenia liczby nieruchomości na wynajem krótkoterminowy zostały odrzucone w marcu 2025 roku, dyskusje na temat niedoboru mieszkań i nadmiernej turystyki trwają.¹⁴ Cypr dostosowuje się do dyrektywy UE 2024/1028 (obowiązującej od listopada 2024 roku) w zakresie wymiany danych między platformami a władzami oraz przejrzystości listingu.¹⁴

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

- **Koszty zakupu:**
- Opłaty transferowe: od 1,5% do 4% (dotyczy tylko odsprzedaży, nie pobierane, jeśli zapłacono VAT).¹⁸
- Opłata skarbową: od 0,15% do 0,2% (maksymalnie 20 000 EUR).¹⁸
- VAT: 19% na nowe nieruchomości, z możliwością obniżonej stawki 5% dla kwalifikujących się pierwszych nabywców spełniających określone warunki.¹⁸
- Opłaty prawne: zazwyczaj od 1% do 3% ceny zakupu plus VAT.⁴¹
- **Roczne opłaty:** Obejmują opłaty lokalne (np. wywóz śmieci, oświetlenie uliczne), roczny podatek gminny, podatek kanalizacyjny oraz opłaty wspólnotowe (dotyczy apartamentów i kompleksów mieszkaniowych).¹⁸

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** Osoby fizyczne uzyskujące dochód powyżej 19 500 EUR rocznie (ze wszystkich źródeł, w tym z najmu) podlegają progresywnym stawkom podatku dochodowego, zaczynając od 20% i dochodząc do 30% dla dochodów powyżej 36 301 EUR.¹⁴ W przypadku, gdy roczny obrót z

najmu krótkoterminowego przekracza 15 600 EUR, wymagana jest rejestracja do celów VAT.¹⁴

- **Zyski kapitałowe:** Podatek od zysków kapitałowych jest pobierany przy sprzedaży nieruchomości.¹⁸

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a Cyprzem, podpisana w 1992 roku i zmieniona w 2012 roku, jest postrzegana jako korzystna dla inwestorów.⁴² Dochód z nieruchomości może być opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona (czyli na Cyprze).²⁹ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego (kredytu podatkowego). Oznacza to, że podatek zapłacony na Cyprze może być odliczony od podatku należnego w Polsce, jednak nie więcej niż podatek polski obliczony od tego dochodu.²⁹

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Historia spadków cen:** Warto pamiętać, że między rokiem 2000 a 2008 ceny nieruchomości na Cyprze spadły o 30-40%, a w 2013 roku kraj doświadczył kryzysu bankowego.¹ Chociaż rynek obecnie się odradza, historia pokazuje, że nie jest on odporny na wstrząsy.
- **Ryzyko nadmiernej regulacji:** Pomimo odrzucenia propozycji limitów na wynajem krótkoterminowy, rząd aktywnie monitoruje rynek i rozważa polityki mieszkaniowe, co może prowadzić do przyszłych ograniczeń, wpływając na rentowność inwestycji.¹⁴
- **Ryzyko historycznych problemów z tytułami własności:** Chociaż wprowadzono mechanizmy ochrony "uwięzionych nabywców", świadomość przeszłych skandali związanych z obciążeniami hipotecznymi deweloperów jest ważna dla oceny ryzyka.¹
- **Cypr Północny - ekstremalne ryzyko:** Ta część wyspy jest terytorium okupowanym, uznawanym jedynie przez Turcję. Oznacza to brak ochrony konsularnej Polski, wysokie ryzyko prawne (spory o własność z greckimi spadkobiercami) oraz reputacyjne (obszar ten jest wskazywany jako siedlisko mafii i miejsce ukrywania się osób ściganych przez Interpol).¹ Inwestowanie tam jest wysoce spekulacyjne i obarczone fundamentalnymi, systemowymi zagrożeniami.

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Cypr Południowy (Apartament 1-pokojowy w Larnace)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (EUR)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	180 000	Średnia dla 1-pokojowego apartamentu w Larnace ³⁹
Koszty zakupu (jednorazowe)		
VAT (5% dla nowego budownictwa, pierwszy nabywca)	9 000	18

Opłata skarbową (0,15%)	270	18
Opłaty prawne (1,5%)	2 700	41
Opłaty notarialne/rejestracyjne (szacunek)	1 000	
Całkowite koszty zakupu	12 970	
Całkowita inwestycja początkowa	192 970	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	7 500	Szacunek na podstawie 4% yield dla Larnaki ⁴⁵
Roczne koszty utrzymania		
Podatek gminny/lokalny (szacunek)	200	18
Opłaty wspólnotowe (szacunek)	500	18
Ubezpieczenie (szacunek)	300	18
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	1 125	Szacunek, brak danych dla Cypru, bazując na Portugalii ²¹
Całkowite roczne koszty operacyjne	2 125	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	5 375	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy na Cyprze (20%)	1 075	Przy założeniu, że inwestor ma inne dochody przekraczające próg 19 500 EUR ¹⁴
Dochód z najmu (netto po podatku cypryjskim)	4 300	Dochód przed podatkiem cypryjskim - podatek cypryjski
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek cypryjski (1 075 EUR) jest wyższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 5 375 EUR = 967,5 EUR), więc podatek w Polsce wynosi 0.

Ostateczny roczny dochód netto	4 300	
ROI Netto (roczny)	2,23%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

B. Hiszpania

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Hiszpania to najczęściej wybierany kierunek inwestycyjny przez Polaków w nieruchomości zagraniczne.¹ Kraj ten jest reklamowany jako tańsza alternatywa dla drogiej lokalizacji w Polsce, oferując dużo słońca przez większość roku, silną turystykę i piękne krajobrazy.¹ Jest postrzegany jako bezpieczny geopolitycznie, a przynależność do Unii Europejskiej ma gwarantować cywilizowane i proste procedury zakupowe.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Hiszpański rynek nieruchomości wszedł w fazę ekspansji w 2024 roku, a trend wzrostowy ma się utrzymać w 2025 roku.⁴⁶ Sprzedaż domów wzrosła o 11,7% w 2024 roku i utrzymała ten trend na początku 2025 roku, z prognozowanym wzrostem o około 9% w 2025 roku i 5% w 2026 roku.⁴⁷ Ceny nieruchomości kontynuują trend wzrostowy, napędzany ograniczoną podażą w niektórych obszarach geograficznych. Wzrost cen nasilił się w 2024 roku, ze średnim rocznym wzrostem o 5,8% w porównaniu do 2023 roku.⁴⁷ W I kwartale 2025 roku średnia cena domów z rynku wtórnego wzrosła do 2350 EUR/m², co oznacza 12% wzrost od 2024 roku i najwyższą stopę wzrostu w ostatnich latach.⁴⁸ Popyt zagraniczny jest bardzo silny i rośnie szybciej niż popyt krajowy, osiągając rekordowe 139 102 transakcje w 2024 roku, co stanowi wzrost o 5,9%.⁴⁹

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Hiszpania, jako kraj UE, ma ugruntowany system prawny. Jednakże, na rynku pojawiają się oszuści, wykorzystujący brak znajomości języka hiszpańskiego i procedur przez zagranicznych nabywców, np. poprzez podmiannę adresu nieruchomości w akcie notarialnym.¹ Poważnym problemem są również tzw. "okupas" – nielegalni lokatorzy, których usunięcie jest niezwykle trudne ze względu na silną ochronę lokatorów przez hiszpańskie prawo.¹
- **Najem krótkoterminowy:** W Hiszpanii rozpoczęła się kampania przeciwko najmowi turystycznemu. Walencja, Katalonia i Baleary ograniczają wydawanie nowych licencji na najem krótkoterminowy, a od lipca 2025 roku wszystkie nieruchomości wynajmowane krótkoterminowo (poniżej 30 dni) muszą być zarejestrowane w Krajowym Rejestrze Najmu Krótkoterminowego.¹ Platformy takie jak Airbnb będą zobowiązane do weryfikacji numerów rejestracyjnych i usuwania niezarejestrowanych ofert.¹⁵ Od kwietnia 2025 roku właściciele nieruchomości będą również potrzebować zgody wspólnoty mieszkaniowej na wynajem krótkoterminowy.¹⁵ Te regulacje stanowią znaczące wyzwanie dla inwestorów, którzy liczyli na wysokie zyski z najmu wakacyjnego, i mogą zmusić ich do zmiany strategii na najem długoterminowy, który często oferuje niższą

rentowność.

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

- **Koszty zakupu:** Zaleca się odłożenie dodatkowych 10-12% wartości nieruchomości na pokrycie podatków i opłat, oprócz wkładu własnego.¹⁹
- **Nowe budownictwo:**
 - VAT (IVA): 10% ceny zakupu (7% na Wyspach Kanaryjskich).¹⁹
 - Podatek od czynności cywilnoprawnych (AJD): od 0,5% do 1,5% w zależności od regionu (np. 0,75% w Madrycie, 1,5% w Katalonii).¹⁹
- **Rynek wtórny:**
 - Podatek od przeniesienia własności (ITP): od 6% do 10% w zależności od regionu (np. 6% w Madrycie, 10% w Katalonii).¹⁹
- **Wspólne koszty:**
 - Opłaty notarialne: zazwyczaj 600-1000 EUR (0,2-0,5% wartości).¹⁹
 - Opłaty rejestracyjne (Land Registry): 400-700 EUR (0,1-0,25% wartości).⁵⁰
 - Opłata za wycenę nieruchomości (dla kredytu): 250-600 EUR.¹⁹
 - Opłaty prawne (zalecane): 1-2% ceny nieruchomości.⁵⁰
 - Prowizja agenta nieruchomości: zazwyczaj płacona przez sprzedającego, ale czasami kupujący pokrywa 3-5% ceny.⁵⁰
- **Roczne opłaty:**
 - Podatek od nieruchomości (IBI): Roczny podatek miejski, od 0,4% do 1,3% wartości katastralnej nieruchomości, zależny od gminy (np. 0,695% w Orihuela Costa w 2025 r.).²²
 - Opłaty wspólnotowe: Średnio 350-750 EUR rocznie w Orihuela Costa.²⁵
 - Opłaty za media (prąd, woda, internet): Np. średnio 105 EUR/miesiąc za prąd, 60-70 EUR/kwartał za wodę.²⁵
 - Ubezpieczenie domu: Około 350 EUR rocznie dla typowej willi.²⁵
 - Podatek od wywozu śmieci: Około 203 EUR rocznie w Orihuela Costa.²⁵

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** Nierezydenci są zobowiązani do zapłaty podatku dochodowego od najmu w Hiszpanii.
- **Zyski kapitałowe:** Przy sprzedaży nieruchomości, nierezydenci muszą liczyć się z podatkiem od zysków kapitałowych. W 2025 roku, przy sprzedaży nieruchomości przez nierezydenta, nabywca jest zobowiązany do potrącenia 3% ceny zakupu i wpłacenia jej do hiszpańskiego urzędu

skarbowego jako zaliczki na podatek dochodowy nierezydenta.²²

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a Hiszpanią ma na celu eliminowanie podwójnego opodatkowania.²⁸ Dochód z nieruchomości (w tym z najmu i zysków kapitałowych ze sprzedaży) jest opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona (Hiszpania).²⁸ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego, co oznacza, że podatek zapłacony w Hiszpanii może być odliczony od podatku należnego w Polsce, aby uniknąć podwójnego opodatkowania.²⁸

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Ryzyko oszustw:** Wzrost liczby Polaków inwestujących w Hiszpanii niestety przyciąga również oszustów, którzy wykorzystują nieznajomość lokalnych realiów i języka.¹
- **Problem "okupas":** Zjawisko nielegalnego zajmowania nieruchomości jest poważnym problemem w Hiszpanii, a prawo w tym kraju wyjątkowo mocno chroni lokatorów, co może prowadzić do długotrwałych i kosztownych procesów eksmisyjnych.¹
- **Ograniczenia najmu turystycznego:** Wzrost regulacji i kampania przeciwko najmowi krótkoterminowemu w popularnych regionach turystycznych (np. Walencja, Katalonia) stanowią realne zagrożenie dla rentowności inwestycji opartych na tym modelu.¹
- **Sezonowość:** Niedoszacowanie wpływu sezonowości na obłożenie i rentowność najmu turystycznego może prowadzić do znacznie niższych zysków niż obiecywane 10-12% (realnie 3,5% rentowności w niektórych przypadkach).¹

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Hiszpania (Apartament 2-pokojowy w Walencji)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (EUR)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	250 000	Szacunek dla 2-pokojowego apartamentu
Koszty zakupu (jednorazowe)		
ITP (podatek od przeniesienia własności, np. 10% w Walencji)	25 000	19
Opłaty notarialne (0,5%)	1 250	19
Opłaty rejestracyjne (0,2%)	500	19
Opłaty prawne (1,5%)	3 750	50
Całkowite koszty zakupu	30 500	

Całkowita inwestycja początkowa	280 500	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	18 250	Szacunek na podstawie 7.3% yield dla Walencji ⁵¹ , czyli $250\,000 * 0.073 = 18\,250$ EUR
Roczne koszty utrzymania		
Podatek od nieruchomości (IBI, 0,7%)	1 750	Szacunek, 0.7% z 250 000 EUR ²²
Opłaty wspólnotowe (szacunek)	600	
Media (prąd, woda, internet, szacunek)	1 800	25
Ubezpieczenie (szacunek)	350	25
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	2 737,5	
Całkowite roczne koszty operacyjne	7 237,5	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	11 012,5	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy w Hiszpanii (nierezydenci, szacunek 24%)	2 643	Szacunek, nierezydenci podlegają podatkowi od dochodu z najmu.
Dochód z najmu (netto po podatku hiszpańskim)	8 369,5	Dochód przed podatkiem hiszpańskim - podatek hiszpański
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek hiszpański (2 643 EUR) jest wyższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 11 012,5 EUR = 1982,25 EUR), więc podatek w Polsce wynosi 0.
Ostateczny roczny dochód netto	8 369,5	
ROI Netto (roczny)	2,98%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

C. Tajlandia

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Tajlandia jest często przedstawiana jako "raj za grosze", kusząc pięknym, egzotycznym stylem życia w tropikach, niskimi kosztami utrzymania i kuszącymi stopami zwrotu z najmu wakacyjnego.¹ Hasła takie jak "zamieszkać w raju za grosze" przyciągają wielu Polaków, obiecując luksusowe apartamenty z basenami i bajeczne podróże.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Tajlandzki rynek nieruchomości w latach 2024-2025 mierzy się ze złożonymi wyzwaniami, takimi jak niepełne ożywienie gospodarcze, wysokie zadłużenie gospodarstw domowych, utrzymujące się wysokie stopy procentowe i krucha siła nabywcza.⁵² Pomimo tego, rynek wykazuje odporność, napędzaną ożywieniem gospodarczym, wzrostem inwestycji zagranicznych i powrotem turystyki.⁵³ PKB Tajlandii ma rosnąć o 3-4% rocznie do 2026 roku.⁵³ Ceny domów wzrosły o 2,5-3,5% rok do roku, a ceny kondominiów ustabilizowały się na poziomie około 2,5% w IV kwartale 2024 roku.⁵³ Przewiduje się, że ceny nieruchomości w Tajlandii wzrosną o 3-7% w 2025 roku.⁵⁴ Rynek kondominiów w Bangkoku pozostaje silny, a ceny za metr kwadratowy wahają się od 75 000 do 300 000+ THB.⁵⁵

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Największym ograniczeniem dla obcokrajowców jest brak prawa do bezpośredniego zakupu ziemi w Tajlandii.¹ Możliwy jest zakup kondominium, pod warunkiem, że mniej niż 49% powierzchni budynku należy do cudzoziemców.¹² Deweloperzy często obchodzą ten zakaz, oferując 30-letnie dzierżawy z obietnicą odnawiania, lub proponując rejestrację spółki w Tajlandii z lokalnym wspólnikiem ("słupem").¹ Te konstrukcje prawne są obarczone wysokim ryzykiem i mogą prowadzić do utraty inwestycji.¹
- **Zmiany w prawie (2024):** W lipcu 2024 roku rząd tajski zatwierdził przedłużenie dzierżaw dla cudzoziemców do 99 lat (z poprzednich 30 lat) oraz podniesienie kwoty własności kondominiów dla cudzoziemców z 49% do 75%.¹² Te zmiany znacznie zwiększają możliwości dla międzynarodowych nabywców, czyniąc własność bardziej dostępną i bezpieczną.
- **Najem krótkoterminowy:** Najem krótkoterminowy w centralnych dzielnicach Bangkoku (np. Siam, Thonglor) i w ośrodkach turystycznych (Phuket, Koh Samui) pozostaje lukratywny, napędzany prognozowanym wzrostem liczby turystów do 41,1 miliona w 2025 roku.⁵³

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

- **Koszty zakupu:**
- Opłaty transferowe: Standardowo 2% wartości nieruchomości, ale obniżone do 0,01% dla nieruchomości o wartości do 7 milionów THB (od kwietnia 2025).⁵⁶
- Opłata skarbową: 0,5% ceny sprzedaży lub wartości oszacowanej (wyższa z tych dwóch).⁵⁷

- Specjalny podatek biznesowy (SBT): 3,3% jeśli nieruchomość jest odsprzedawana w ciągu pięciu lat.⁵⁷
- Opłaty rejestracyjne dzierżawy: 1% całkowitej wartości umowy dzierżawy.⁵⁷
- **Roczne opłaty:**
 - Podatek od gruntów i budynków: Stawki dostosowane w 2025 roku. Dla nieruchomości mieszkalnych od 0,02% do 0,1% wartości oszacowanej, dla nieruchomości komercyjnych od 0,3% do 1,2%.²⁶
 - Koszty utrzymania części wspólnych (kondominia): od 25 do 60 THB za metr kwadratowy miesięcznie, w zależności od wieku budynku i udogodnień.²⁶
 - Koszty mediów: Rachunki za prąd od 100 do 200 USD miesięcznie (przy częstym używaniu klimatyzacji), woda około 2-6 USD miesięcznie.²⁶

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** Nierezydenci podlegają stałej stawce 15% podatku u źródła od dochodu z najmu.²⁶ Rezydenci (przebywający w kraju ponad 180 dni rocznie) podlegają progresywnej skali podatkowej (od 5% do 35% dla wyższych dochodów).²⁶
- **Zyski kapitałowe:** Zagraniczni sprzedawcy nieruchomości podlegają podatkowi u źródła w wysokości 1% deklarowanej ceny sprzedaży lub progresywnym stawkom podatku dochodowego. Sprzedawcy korporacyjni płacą 20% podatek dochodowy od zysków kapitałowych z transakcji nieruchomościowych.⁵⁷

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a Tajlandią została podpisana w 1978 roku i weszła w życie w 1983 roku, a jej postanowienia zostały zmodyfikowane przez Konwencję MLI.³² Dochody z nieruchomości są opodatkowane w państwie, w którym nieruchomość jest położona.⁶⁰ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego, co oznacza, że podatek zapłacony w Tajlandii może być odliczony od podatku należnego w Polsce.³²

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Ograniczenia własności ziemi:** Pomimo ostatnich zmian w prawie, bezpośrednia własność ziemi przez cudzoziemców jest nadal niemożliwa, co zmusza do korzystania z ryzykownych konstrukcji prawnych, takich jak długoterminowe dzierżawy lub spółki z podstawionymi lokalnymi współnikami.¹
- **Ryzyko nieuczciwych deweloperów:** Nadal zdarzają się przypadki, gdy inwestorzy płacą za projekty, które nigdy nie zostają ukończone.¹ Brak kompleksowej ustawy deweloperskiej, podobnej do polskiej, zwiększa to ryzyko.
- **Inna mentalność i korupcja:** W Tajlandii powszechne jest załatwianie spraw poprzez "łapówki", co może prowadzić do nieprzewidzianych kosztów i opóźnień w procesach administracyjnych i

prawnych.¹

- **Wyzwania makroekonomiczne:** Pomimo ożywienia turystyki, kraj boryka się z wysokim zadłużeniem gospodarstw domowych i kruchą siłą nabywczą, co wpływa na lokalny rynek mieszkaniowy i zdolność do zaciągania kredytów.⁵²

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Tajlandia (Apartament 1-pokojowy w Bangkoku)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (THB)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	2 500 000	Szacunek dla 1-pokojowego apartamentu ⁵⁴
Koszty zakupu (jednorazowe)		
Opłata transferowa (0,01%)	250	Obniżona stawka dla nieruchomości do 7 mln THB ⁵⁶
Opłata skarbową (0,5%)	12 500	⁵⁷
Opłaty prawne (szacunek 1%)	25 000	
Całkowite koszty zakupu	37 750	
Całkowita inwestycja początkowa	2 537 750	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	154 250	Szacunek na podstawie 6.17% yield ⁶¹ , czyli $2\,500\,000 * 0.0617 = 154\,250$ THB
Roczne koszty utrzymania		
Podatek od gruntów i budynków (0,05%)	1 250	Szacunek, 0.05% z 2 500 000 THB ⁵⁷
Opłaty wspólnotowe (np. 40 THB/m ² dla 30m ² apartamentu)	14 400	$(40 * 30 * 12)$ ²⁶
Media (prąd, woda, szacunek)	6 000	²⁶
Ubezpieczenie (szacunek)	3 000	
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	23 137,5	

Całkowite roczne koszty operacyjne	47 787,5	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	106 462,5	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy w Tajlandii (nierezydenci, 15%)	15 969,38	26
Dochód z najmu (netto po podatku tajskim)	90 493,12	Dochód przed podatkiem tajskim - podatek tajski
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek tajski (15 969,38 THB) jest wyższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 106 462,5 THB = 19 163,25 THB), więc podatek w Polsce wynosi 0 (przy założeniu, że kwota wolna od podatku w Polsce zostanie przekroczona).
Ostateczny roczny dochód netto	90 493,12	
ROI Netto (roczny)	3,57%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

NIERUCHOMOŚCI

D. Dubaj (Zjednoczone Emiraty Arabskie)

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Dubaj jest często przedstawiany jako raj podatkowy, oferujący prestiż i brak podatków od dochodu czy nieruchomości.¹ Posiadanie mieszkania w Dubaju kojarzy się z luksusem i wysokim statusem. Miasto ambitnie planuje podwojenie liczby mieszkańców, co napędza ogromny boom budowlany i przyciąga inwestorów z całego świata.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Rynek nieruchomości w Dubaju doświadczył rekordowego roku 2024, napędzanego bezprecedensowym popytem w sektorach mieszkaniowym i biurowym. Oczekuje się dalszego wzrostu w 2025 roku, pomimo zwiększonej podaży.⁶² W I kwartale 2025 roku wolumen transakcji skoczył o 50% w porównaniu do I kwartału 2023 roku, osiągając 42 273 transakcje, a wartość sprzedaży wyniosła 114,15 miliarda AED.⁶³ Średnia cena sprzedaży wzrosła do 2,7 miliona AED.⁶³ Ceny i czynsze w całym mieście wzrosły odpowiednio o 18% i 16% rok do roku w 2024 roku, a czynsze biurowe wzrosły o 22%.⁶² Przewiduje się, że ceny nieruchomości wzrosną średnio o 8% w 2025 roku, a stawki wynajmu krótkoterminowego o 18%, długoterminowego o 13%.⁶⁴ Planowana podaż

nowych jednostek jest ogromna: 48 000 w 2025 roku, 72 000 w 2026 roku i 66 000 w 2027 roku.⁶⁵

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Dubaj nie nakłada rocznego podatku od nieruchomości ani podatku od zysków kapitałowych, co jest znaczącą zaletą dla inwestorów.⁹
- **Najem krótkoterminowy:** Władze Dubaju wprowadziły Smart Rental Index na początku 2025 roku, aby promować stabilność cen wynajmu.⁶⁷

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

• Koszty zakupu:

- Opłata transferowa Dubai Land Department (DLD): 4% ceny sprzedaży + 580 AED opłaty administracyjnej za akt własności.⁷ Zazwyczaj dzielona po 50% między kupującego i sprzedającego, ale od lutego 2025 roku kupujący z kredytem hipotecznym muszą pokrywać ją z własnej kieszeni.⁹
- Opłata rejestracyjna nieruchomości: 2000 AED + 5% VAT dla nieruchomości poniżej 500 000 AED, 4000 AED + 5% VAT dla nieruchomości powyżej 500 000 AED.⁷
- Prowizja agenta nieruchomości: Zazwyczaj 2% ceny sprzedaży + 5% VAT, płacona przez kupującego.⁷ Od lutego 2025 roku również płatna z góry.⁶⁸
- Opłaty hipoteczne (jeśli dotyczy): 0,25% kwoty kredytu + 290 AED opłaty administracyjnej.⁷
- Wkład własny: 20-25% wartości nieruchomości.⁷
- Opłata za wycenę nieruchomości: 2500-3500 AED + 5% VAT.⁷
- Opłata za NOC (No Objection Certificate): 500-5000 AED, płatna deweloperowi.⁹

• Roczne opłaty:

- Brak rocznego podatku od nieruchomości.⁹
- Opłaty serwisowe (utrzymanie części wspólnych): od 10 do 50 AED za stopę kwadratową rocznie, w zależności od typu nieruchomości i lokalizacji.⁹
- Roczna opłata za zarządzanie nieruchomością: zazwyczaj 5-10% rocznego dochodu z najmu.¹⁰
- Media (prąd, woda, chłodzenie): Np. 200-400 AED/miesiąc za prąd, 50-100 AED/miesiąc za wodę, 150-300 AED/miesiąc za chłodzenie.²⁷

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** 5% rocznego czynszu dla nieruchomości mieszkalnych, 10% dla nieruchomości komercyjnych.⁶⁶
- **Zyski kapitałowe:** Brak podatku od zysków kapitałowych.⁹
- **Podatek dochodowy:** Brak osobistego podatku dochodowego dla rezydentów i ekspatów.⁶⁶

- **Podatek korporacyjny:** 9% dla firm z rocznymi zyskami powyżej 375 000 AED. Poniżej tego progu stawka wynosi 0%.⁶⁶

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a ZEA została podpisana w 1993 roku i zmodyfikowana przez Konwencję MLI.³³ Dochód z nieruchomości może być opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona.³³ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego, co oznacza, że podatek zapłacony w ZEA może być odliczony od podatku należnego w Polsce, ale nie więcej niż podatek polski obliczony od tego dochodu.³³

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Ryzyko nadpodaży:** Pomimo rekordowego popytu, planowana jest ogromna liczba nowych jednostek, co może doprowadzić do nadpodaży i presji na ceny oraz czynsze w latach 2025-2026.¹
- **Historia spadków cen:** W latach 2009-2010 ceny nieruchomości w Dubaju spadły o 50-60%, a 217 projektów deweloperskich zostało anulowanych.¹ To pokazuje, że rynek jest podatny na gwałtowne korekty.
- **Rosnące koszty początkowe:** Od lutego 2025 roku kupujący z kredytem hipotecznym muszą płacić z góry opłatę DLD i prowizję maklerską, co zwiększa barierę wejścia na rynek.⁶⁸
- **Ewolucja "raju podatkowego":** Chociaż Dubaj jest nadal atrakcyjny podatkowo, wprowadzenie podatku korporacyjnego i możliwość przyszłych zmian w VAT wskazują na trend w kierunku większej regulacji i dywersyfikacji źródeł dochodów państwa.⁶⁶
- **Różnice kulturowe i prawne:** Dubaj to kraj wielokulturowy, ale o obcej dla Polaków kulturze prawnej. Procedury sądowe czy eksmisje mogą być skomplikowane i wymagać znajomości języka arabskiego.¹

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Dubaj (Apartament Studio w JVC)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (AED)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	700 000	Szacunek dla apartamentu studio w JVC (ok. 190 306 USD ⁷⁰⁾)
Koszty zakupu (jednorazowe)		
Opłata transferowa DLD (4%)	28 000	7
Opłata administracyjna DLD	580	7
Opłata rejestracyjna (dla >500k AED)	4 000	7

Prowizja agenta (2% + 5% VAT)	14 700	7
Opłaty prawne (szacunek)	5 000	
Całkowite koszty zakupu	52 280	
Całkowita inwestycja początkowa	752 280	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	55 584	Szacunek na podstawie 7.94% yield dla studio w JVC 70, czyli $700\,000 \times 0.0794 = 55\,580$ THB
Roczne koszty utrzymania		
Opłaty serwisowe (np. 30 AED/sqft dla 400 sqft)	12 000	$(30 \times 400)^9$
Media (prąd, woda, chłodzenie, szacunek)	7 200	$(600 \text{ AED/miesiąc} \times 12)^{27}$
Ubezpieczenie (szacunek)	1 000	7
Zarządzanie nieruchomością (10% dochodu brutto)	5 558,4	10
Całkowite roczne koszty operacyjne	25 758,4	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	29 825,6	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy w Dubaju (5% od dochodu z najmu)	2 779,2	66 (5% od dochodu brutto z najmu, nie od netto)
Dochód z najmu (netto po podatku dubajskim)	27 046,4	Dochód przed podatkiem dubajskim - podatek dubajski
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek dubajski (2 779,2 AED) jest niższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 29 825,6 AED = 5 368,6 AED), więc podatek w Polsce wynosi 0, ale należy to sprawdzić z aktualnymi przepisami i przeliczeniem na PLN.

Ostateczny roczny dochód netto	27 046,4	
ROI Netto (roczny)	3,60%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

E. Gruzja

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Gruzja jest wschodzącą gwiazdą inwestycji, kuszącą niskimi cenami nieruchomości, prostymi procedurami zakupu i brakiem ograniczeń dla cudzoziemców w zakresie własności nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych.¹ Batumi, z jego nowoczesnymi wieżowcami nad morzem, jest często porównywane do "gruzińskiego Dubaju".¹ Kraj wyraża również aspiracje do członkostwa w Unii Europejskiej, co może być postrzegane jako pozytywny sygnał dla inwestorów.

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): W pierwszym kwartale 2025 roku ogólny indeks cen nieruchomości mieszkalnych w Gruzji wzrósł o 11,53% rok do roku.⁷¹ Ceny mieszkań wzrosły o 10,94%, a domów jednorodzinnych o 13,5% w tym samym okresie.⁷¹ Popyt na nieruchomości utrzymuje się na wysokim poziomie, a wolumen rynku nieruchomości mieszkalnych wzrósł o 8,6% rok do roku w 2024 roku, osiągając historyczny szczyt 4,3 miliarda USD.⁷¹ Sprzedaż mieszkań w Tbilisi wyniosła 39 600 jednostek w 2024 roku, co oznacza wzrost o 2,3%.⁷¹

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- Własność:** Obywatele mają równe prawa z obywatelami Gruzji do zakupu nieruchomości mieszkalnych i komercyjnych, z wyjątkiem gruntów rolnych, które są zarezerwowane wyłącznie dla obywateli Gruzji.⁸ Nowe prawo (O.C.G.A. 2-1-7), które weszło w życie 1 lipca 2024 roku, zakazuje nierezydentom nabywania gruntów rolnych lub gruntów w promieniu dziesięciu mil od jakiegokolwiek bazy wojskowej.¹³ Istnieją również programy rezydencji przez inwestycję, gdzie minimalna inwestycja w nieruchomości w wysokości 100 000 USD może zapewnić roczne odnawialne zezwolenie na pobyt.⁸
- Najem krótkoterminowy:** W Gruzji nie ma ustawy deweloperskiej, co oznacza, że deweloper może przyjąć pieniądze od kupującego i nie ukończyć budowy.¹ Polska ambasada w Tbilisi w kwietniu 2025 roku wydała oficjalny komunikat ostrzegający przed nieuczciwymi deweloperami w Batumi, wskazując na przypadki kupowania "dziury w ziemi", która nigdy nie zamieniła się w budynek.¹

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

- Koszty zakupu:** Brak szczegółowych danych dla Gruzji, ale w USA (stan Georgia) koszty zamknięcia transakcji dla kupujących wynoszą zazwyczaj 2-5% ceny domu, a dla sprzedających

6-10% (głównie prowizje agentów).⁷² Ważne jest, aby dokładnie sprawdzić lokalne opłaty i podatki.

- **Roczne opłaty:** Brak szczegółowych danych dla Gruzji, ale w USA (stan Georgia) podatki od nieruchomości stanowią znaczną część dochodów miast (np. 81% wszystkich podatków w Decatur, GA).⁷³

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** Dochód z najmu nieruchomości jest opodatkowany w Gruzji.
- **Zyski kapitałowe:** Brak szczegółowych danych.

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: Nowa UPO między Gruzją a Polską weszła w życie 1 kwietnia 2023 roku, zastępując umowę z 1999 roku.⁷⁴ Umowa obejmuje gruziński podatek dochodowy i podatek od zysków oraz polski podatek dochodowy od osób prawnych i fizycznych.⁷⁴ Dochód z nieruchomości jest opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona.³⁴ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego, co oznacza, że podatek zapłacony w Gruzji może być odliczony od podatku należnego w Polsce.³⁴

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

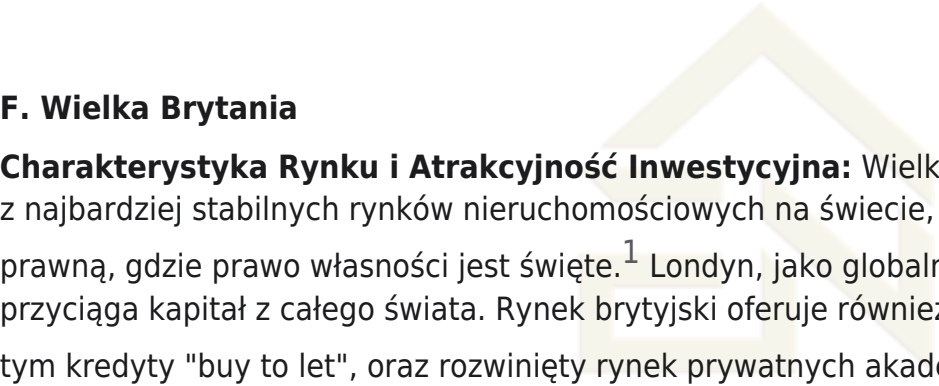
- **Brak ochrony prawnej:** Brak ustawy deweloperskiej w Gruzji naraża inwestorów na ryzyko utraty pieniędzy w przypadku bankructwa lub nieuczciwości dewelopera.¹ Ostrzeżenia polskiej ambasady są tu bardzo wymowne.
- **Sytuacja geopolityczna:** Gruzja toczyła wojnę z Rosją i ma dwa terytoria okupowane (Abchazja i Osetia Południowa).¹ Bliskość konfliktu i niestabilność polityczna (zamieszki po wyborach w 2024 roku, oskarżenia o fałszerstwa, kryzys polityczny²) stanowią wysokie ryzyko dla inwestycji.
- **Niestabilność waluty:** Gruziański Lari (GEL) jest niestabilny; w 2020 roku straciło sporo do dolara, a prognozy na 2025 rok przewidują dalszy spadek wartości wobec USD.¹ To ryzyko walutowe może znacząco wpłynąć na realną rentowność.
- **Ograniczenia własności ziemi:** Chociaż zakup nieruchomości mieszkalnych jest dozwolony, nowe prawo zakazujące nabywania gruntów rolnych i tych w pobliżu baz wojskowych przez nierezydentów może ograniczyć potencjalne możliwości inwestycyjne.⁸

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Gruzja (Apartament Studio w Batumi)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (EUR)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	50 000	Szacunek dla apartamentu studio w Batumi ⁷⁷

Koszty zakupu (jednorazowe)		
Opłaty transferowe (szacunek 1%)	500	Brak szczegółowych danych, szacunek
Opłaty notarialne/rejestracyjne (szacunek 0,5%)	250	Brak szczegółowych danych, szacunek
Opłaty prawne (szacunek 1%)	500	Brak szczegółowych danych, szacunek
Całkowite koszty zakupu	1 250	
Całkowita inwestycja początkowa	51 250	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	3 640	Szacunek na podstawie 7.28% yield dla Batumi ⁷⁷ , czyli $50\,000 * 0.0728 = 3640$ EUR
Roczne koszty utrzymania		
Podatek od nieruchomości (szacunek 0,5%)	250	Brak szczegółowych danych, szacunek
Opłaty wspólnotowe (szacunek)	300	
Media (szacunek)	600	
Ubezpieczenie (szacunek)	200	
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	546	
Całkowite roczne koszty operacyjne	1 896	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	1 744	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy w Gruzji (szacunek 5%)	182	Brak szczegółowych danych, szacunek 5% od dochodu brutto
Dochód z najmu (netto po podatku gruzińskim)	1 562	Dochód przed podatkiem gruzińskim - podatek gruziński

Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek gruziński (182 EUR) jest niższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 1744 EUR = 313,92 EUR), więc podatek w Polsce wynosi 0.
Ostateczny roczny dochód netto	1 562	
ROI Netto (roczny)	3,05%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%



F. Wielka Brytania

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Wielka Brytania jest postrzegana jako jeden z najbardziej stabilnych rynków nieruchomościowych na świecie, z długą historią i wysoką kulturą prawną, gdzie prawo własności jest święte.¹ Londyn, jako globalne centrum finansowe, od dawna przyciąga kapitał z całego świata. Rynek brytyjski oferuje również różnorodne sposoby finansowania, w tym kredyty "buy to let", oraz rozwinięty rynek prywatnych akademików.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Ceny domów w Wielkiej Brytanii wzrosły o 1,1% od lutego do marca 2025 roku, a roczny wzrost wyniósł 6,4%, co daje średnią wartość nieruchomości na poziomie 271 000 GBP.⁷⁸ W Anglii średnia cena wyniosła 296 000 GBP (wzrost o 6,7% rok do roku), natomiast w Londynie 552 000 GBP (wzrost o 0,8% rok do roku).⁷⁸ Najsilniejszy roczny wzrost odnotowano w regionie North East (+14,3%).⁷⁸ Ceny domów wolnostojących wzrosły o 5%, bliźniaków o 8,5%, szeregowców o 8,4%, a mieszkań o 3,9% w Anglii.⁷⁸ Ceny nowych budynków odnotowały znaczące wzrosty, np. o 30% w Anglii i 22,6% w Londynie do grudnia 2024 roku.⁷⁹

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Wielka Brytania ma ugruntowany system prawny, który chroni właścicieli nieruchomości.
- **Najem krótkoterminowy:** Od 2025 roku w Anglii wchodzi w życie bardziej rygorystyczne przepisy dotyczące najmu krótkoterminowego, mające na celu rozwiązanie problemów z niedoborem mieszkań i hałasem.¹⁷ Wprowadzony zostanie system rejestracji wszystkich nieruchomości wynajmowanych krótkoterminowo, a właściciele będą musieli spełniać określone kryteria, takie jak dostępność nieruchomości przez co najmniej 210 dni w roku i wynajem przez co najmniej 105 dni, aby kwalifikować się jako "Furnished Holiday Let" (FHL).¹⁷ Niespełnienie tych wymogów grozi wysokimi grzywnami i konsekwencjami prawnymi.¹⁷ Wymagane są również środki bezpieczeństwa, takie jak czujniki dymu i gaśnice.¹⁷

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

• Koszty zakupu:

- Stamp Duty Land Tax (SDLT): Podatek ten jest nakładany na zakupy powyżej 125 000 GBP, a jego stawki wahają się od 5% do 12% ceny zakupu.²⁰
- **Dodatkowa opłata 2% dla nierezydentów spoza Wielkiej Brytanii.**²⁰
- Dodatkowa opłata 3% za zakup "dodatkowej" nieruchomości mieszkalnej (np. pod wynajem).²⁰
- Opłaty za kredyt hipoteczny: Opłata za rezerwację kredytu (100-300 GBP), opłata za uruchomienie kredytu (do 2500 GBP).²⁴
- Wkład własny: Standardowo od 5% do 20% wartości nieruchomości.²⁴
- Opłaty prawne/konwejsingowe: Od 850 do 1500 GBP.²⁴
- Opłata za wycenę nieruchomości: Od 200 GBP.²⁴
- Opłata za badanie nieruchomości (Home Buyers Survey): Od 300 do 1500 GBP.²⁴

• Roczne opłaty:

- Council Tax: Lokalny podatek od nieruchomości.²⁴
- Media: Prąd, gaz, woda, internet.²⁴
- Utrzymanie i naprawy: Średnio około 6000 GBP dla nowych właścicieli domów.²⁴
- Inflacja kosztów utrzymania gospodarstw domowych wyniosła 2,6% w marcu 2025 roku.⁸⁰

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu:** Dochód z najmu krótkoterminowego podlega podatkowi dochodowemu w Wielkiej Brytanii. Dochód powyżej 12 570 GBP (w roku podatkowym 2024/25) jest opodatkowany.¹⁷
- **Zyski kapitałowe:** Zyski kapitałowe ze sprzedaży nieruchomości są opodatkowane.

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a Wielką Brytanią została podpisana w 2006 roku i weszła w życie w 2007 roku, a jej postanowienia zostały zmodyfikowane przez Konwencję MLI.³¹ Dochód z nieruchomości jest opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona.⁸¹ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego (kredytu podatkowego), co oznacza, że podatek zapłacony w Wielkiej Brytanii może być odliczony od podatku należnego w Polsce.³⁵

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Wysoki próg wejścia:** Nieruchomości w Londynie należą do najdroższych w Europie, co sprawia, że inwestowanie w stolicę jest zazwyczaj poza zasięgiem przeciętnego inwestora. Inwestorzy często szukają okazji na północy Anglii, co wiąże się z innymi wyzwaniami.¹

- **Potencjalna korekta cen:** Ceny domów w stosunku do zarobków są jednymi z najwyższych od lat 80. Bloomberg ostrzegał w 2023 roku, że ceny nieruchomości mogą spaść nawet o 40% w pesymistycznym scenariuszu, jeśli stopy procentowe utrzymają się na wysokim poziomie.¹
- **Problemy z najemcami:** W gorszych lokalizacjach, zwłaszcza na północy Anglii, zdarzały się przypadki "buy to miss selling", gdzie inwestorzy borykali się z problemami takimi jak zniszczenia, niepłacone czynsze, dewastacja lokali i długotrwałe procesy sądowe, co znacząco obniżało obiecywane 8% ROI.¹
- **Rosnące regulacje najmu krótkoterminowego:** Wzrost regulacji w Anglii, w tym obowiązkowa rejestracja i wymogi dotyczące dostępności nieruchomości, może wpłynąć na elastyczność i rentowność inwestycji w najem krótkoterminowy.¹⁷

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Wielka Brytania (Apartament 1-pokojowy w Manchesterze)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (GBP)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	200 000	Szacunek dla 1-pokojowego apartamentu w Manchesterze (Północny Zachód Anglii)
Koszty zakupu (jednorazowe)		
SDLT (5% dla "dodatkowej" nieruchomości, plus 2% dopłaty dla nierezydentów, czyli łącznie 7%)	14 000	20 (przy założeniu, że to dodatkowa nieruchomość)
Opłaty prawne/konwejsingowe	1 200	24
Opłata za wycenę nieruchomości	300	24
Całkowite koszty zakupu	15 500	
Całkowita inwestycja początkowa	215 500	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	16 800	Szacunek na podstawie 8.4% yield dla Północnego Zachodu 82, czyli $200\,000 \times 0.084 = 16\,800$ GBP
Roczne koszty utrzymania		
Council Tax (szacunek)	1 500	

Media (szacunek)	2 000	24
Ubezpieczenie (szacunek)	300	24
Utrzymanie/naprawy (szacunek 10%)	1 680	10% dochodu brutto
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	2 520	
Całkowite roczne koszty operacyjne	8 000	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	8 800	Dochód brutto - koszty operacyjne
Podatek dochodowy w UK (szacunek 20% od dochodu z najmu)	1 760	Szacunek, przy założeniu, że dochód przekracza kwotę wolną od podatku ¹⁷
Dochód z najmu (netto po podatku brytyjskim)	7 040	Dochód przed podatkiem brytyjskim - podatek brytyjski
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek brytyjski (1 760 GBP) jest niższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 8 800 GBP = 1584 GBP), więc podatek w Polsce wynosi 0.
Ostateczny roczny dochód netto	7 040	
ROI Netto (roczny)	3,27%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

G. Portugalia

Charakterystyka Rynku i Atrakcyjność Inwestycyjna: Portugalia jest postrzegana jako bezpieczna przystań w Unii Europejskiej, oddalona od zagrożeń geopolitycznych ze wschodu.¹ Przez długi czas kraj ten oferował program Golden Visa, który przyciągał wielu ekspatów i inwestorów poszukujących obywatelstwa UE.¹ Portugalia kusi wysokim standardem życia, choć warto zauważyć, że dotyczy to głównie głównych miast i wybrzeża, a interior kraju bywa bardzo biedny, z opustoszałymi i zniszczonymi domami.¹

Aktualne Trendy Rynkowe (2024-2025): Portugalski rynek nieruchomości nadal wykazuje silny wzrost. W 2024 roku realne ceny domów wzrosły o 10,4%, co plasuje Portugalię na trzecim miejscu

globalnie pod względem wzrostu cen.⁸³ Ten wzrost jest napędzany zmianą nastrojów inwestorów, niższymi stopami procentowymi (stopa kredytowa banków spadła do 4,35% w lutym 2025 roku) oraz decyzjami EBC o obniżkach stóp.⁸³ Mimo zakończenia programu Golden Visa w 2023 roku, zainteresowanie zagranicznych nabywców, zwłaszcza zamożnych Amerykanów, pozostaje silne.⁸³ Podaż nieruchomości jest ograniczona, co przyczynia się do wzrostu cen.⁸³ Od 2010 do 2024 roku wartość nieruchomości w Portugalii wzrosła o oszałamiające 113%.⁸³ Przewiduje się, że w 2025 roku wolumen inwestycji wzrośnie o 8%, osiągając 2,5 miliarda euro, a nieruchomości mieszkalne będą liderem.⁸³ Średnia cena za metr kwadratowy w I kwartale 2025 roku wynosi około 1960 EUR, z dużymi różnicami regionalnymi (np. Lizbona 5634 EUR/m², Porto 3950 EUR/m², Algarve 3200 EUR/m²).²¹ Ceny nieruchomości w Algarve wzrosły średnio o 15,3% w 2024 roku.⁸⁵

Aspekty Prawne Własności i Najmu:

- **Własność:** Portugalia, jako kraj UE, oferuje stabilne ramy prawne.
- **Najem krótkoterminowy:** Rząd portugalski aktywnie walczy z najmem krótkoterminowym. W ramach pakietu "Mais Habitação" (Więcej Mieszkań) wstrzymano wydawanie nowych licencji AL (Alojamento Local) w obszarach o wysokiej gęstości zaludnienia, aby zwiększyć dostępność mieszkań dla mieszkańców.¹ Początkowo pakiet ten zawierał bardziej rygorystyczne środki, takie jak obowiązkowe wygaśnięcie licencji po pięciu latach i brak możliwości ich przeniesienia przy sprzedaży nieruchomości, ale te najostrzejsze zapisy zostały uchylone dekretem-ustawą 76/2024 w październiku 2024 roku.⁸⁶ Obecnie licencje AL mogą być przenoszone wraz ze sprzedażą nieruchomości, a wymóg ich odnawiania co pięć lat został usunięty.¹⁶ Jednakże, gminy zyskały większą autonomię w decydowaniu o zasadach najmu krótkoterminowego, co może prowadzić do "labiryntu regulacyjnego" z różnymi zasadami w zależności od lokalizacji.¹⁶ Lizbona, na przykład, zaproponowała strefy bezwzględnego zakazu nowych rejestracji AL oraz strefy z ograniczeniami.⁸⁶ Planowany jest również nowy podatek od pustych mieszkań.¹

Koszty Zakupu i Roczne Opłaty:

- **Koszty zakupu:**
 - Podatek od przeniesienia własności (IMT): od 1% do 8% (stawka progresywna zależna od wartości, lokalizacji i przeznaczenia nieruchomości).²¹ Dla działek budowlanych i nieruchomości komercyjnych stawka wynosi 6,5%, dla gruntów rolnych 5%.²³
 - Opłata skarbową (Imposto do Selo): stała stawka 0,8% ceny zakupu lub wartości podatkowej (wyższa z tych dwóch).²¹
 - Opłaty notarialne i rejestracyjne: od 1000 do 2500 EUR (zmienne w zależności od wartości nieruchomości i gminy).²¹
 - Dla młodych osób (do 35 lat) kupujących pierwszą nieruchomość na stałe zamieszkanie, przewidziane są zwolnienia z IMT i opłaty skarbowej dla nieruchomości do 324 058 EUR.²³

• Roczne opłaty:

- Miejski podatek od nieruchomości (IMI): od 0,3% do 0,45% wartości podatkowej nieruchomości (VPT) dla nieruchomości mieszkalnych, od 0,4% do 0,8% dla komercyjnych, i od 0,6% do 1% dla gruntów wiejskich.²³ Płacony corocznie.⁸⁷
- Dodatkowy miejski podatek od nieruchomości (AIMI): dla nieruchomości o wartości powyżej 600 000 EUR (dla osób fizycznych) lub 1,2 miliona EUR (dla par).²³ Stawki od 0,7% do 1,5%.²³
- Opłaty wspólnotowe (dla apartamentów): od 30 do 150 EUR miesięcznie.²¹
- Ubezpieczenie: około 200-400 EUR rocznie.²¹

Opodatkowanie Dochodu z Najmu i Zysków Kapitałowych:

- **Dochód z najmu (nierezydenci):** Opodatkowany stałą stawką 28% od dochodu netto z najmu (po odliczeniu kosztów utrzymania, zarządzania, podatków gminnych i ubezpieczenia).²¹ Dla dochodów długoterminowych stawka wynosi 25% od 2023 roku.⁸⁷
- **Zyski kapitałowe:** Od 1 stycznia 2023 roku nierezydenci są opodatkowani na tych samych zasadach co rezydenci: 50% zysku kapitałowego jest opodatkowane i podlega progresywnym stawkom podatku dochodowego (IRS).²³

Umowa o Unikaniu Podwójnego Opodatkowania (UPO) z Polską: UPO między Polską a Portugalią została podpisana w 1995 roku i zmodyfikowana przez Konwencję MLI.³⁰ Dochód z nieruchomości może być opodatkowany w państwie, w którym nieruchomość jest położona.³⁰ Polska stosuje metodę odliczenia proporcjonalnego, co oznacza, że podatek zapłacony w Portugalii może być odliczony od podatku należnego w Polsce, ale nie więcej niż podatek polski obliczony od tego dochodu.³⁰

Specyficzne Ryzyka i Wyzwania:

- **Ryzyko bańki nieruchomościowej:** Komisja Europejska ostrzegała w 2022 roku, że Portugalia ma jedno z największych ryzyk wystąpienia bańki nieruchomościowej wśród krajów UE.¹
- **Ograniczenia najmu krótkoterminowego:** Pomimo uchylecia niektórych najostrzejszych środków, rząd i lokalne władze nadal aktywnie dążą do ograniczenia najmu krótkoterminowego, co tworzy niepewność regulacyjną i może wpłynąć na rentowność inwestycji.¹
- **Zakończenie programu Golden Visa:** Program ten, który był istotnym czynnikiem napędzającym popyt inwestycyjny, zakończył się w 2023 roku, co może mieć wpływ na przyszłe ceny nieruchomości.¹
- **Niskie ROI z najmu długoterminowego:** W Lizbonie rentowność najmu długoterminowego wynosi między 3% a 4%¹, co jest umiarkowanym wynikiem.
- **Kontrast między regionami:** Istnieje duża różnica między rozwiniętymi, drogimi obszarami turystycznymi a biednym, opustoszałym interioriem kraju.¹

Przykładowa Kalkulacja ROI Netto - Portugalia (Apartament 1-pokojowy w Porto)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota (EUR)	Uwagi
Cena zakupu nieruchomości	275 000	Szacunek dla 1-pokojowego apartamentu w Porto ⁸⁹
Koszty zakupu (jednorazowe)		
IMT (np. 7% dla inwestycji)	19 250	²³ (przy założeniu, że to inwestycja)
Opłata skarbową (0,8%)	2 200	²³
Opłaty notarialne i rejestracyjne (szacunek)	1 500	²¹
Opłaty prawne (szacunek 1%)	2 750	
Całkowite koszty zakupu	25 700	
Całkowita inwestycja początkowa	300 700	Cena zakupu + koszty zakupu
Roczny dochód z najmu (brutto)	13 200	Szacunek na podstawie 4.8% yield dla Porto ⁸⁹ , czyli $275\,000 * 0.048 = 13\,200$ EUR
Roczne koszty utrzymania		
IMI (0,4% wartości podatkowej)	1 100	²³
Opłaty wspólnotowe (szacunek)	900	²¹
Media (szacunek)	1 200	
Ubezpieczenie (szacunek)	300	²¹
Zarządzanie nieruchomością (15% dochodu brutto)	1 980	²¹
Całkowite roczne koszty operacyjne	5 480	
Dochód z najmu (netto przed podatkiem dochodowym)	7 720	Dochód brutto - koszty operacyjne

Podatek dochodowy w Portugalii (nierezydenci, 28%)	2 161,6	21
Dochód z najmu (netto po podatku portugalskim)	5 558,4	Dochód przed podatkiem portugalskim - podatek portugalski
Podatek w Polsce (metoda odliczenia proporcjonalnego)	0	Podatek portugalski (2 161,6 EUR) jest niższy niż potencjalny podatek polski (np. 18% z 7 720 EUR = 1389,6 EUR), więc podatek w Polsce wynosi 0.
Ostateczny roczny dochód netto	5 558,4	
ROI Netto (roczny)	1,85%	(Ostateczny roczny dochód netto / Całkowita inwestycja początkowa) * 100%

Podsumowanie i Rekomendacje

Analiza rynków nieruchomości zagranicznych dla polskich inwestorów ujawnia złożony obraz, w którym potencjalne korzyści przeplatają się ze znaczącymi wyzwaniami. Zwiększone zainteresowanie Polaków inwestycjami poza granicami kraju, napędzane poszukiwaniem stabilności i dywersyfikacji kapitału w obliczu niepewności na rynku krajowym, jest wyraźnym trendem.¹ Jednakże, powszechne przekonanie o "łatwym" sukcesie inwestycyjnym za granicą często okazuje się złudne, a niedoszacowanie złożoności procesów prawnych, podatkowych i operacyjnych może prowadzić do rozczarowań i niższych niż oczekiwano zwrotów.

Kluczowym wnioskiem jest rosnące znaczenie geopolityki i stabilności prawnej po 2022 roku.¹ Inwestorzy coraz częściej priorytetyzują bezpieczeństwo, nawet jeśli wiąże się to z umiarkowanymi stopami zwrotu. Kraje Unii Europejskiej, takie jak Hiszpania, Portugalia czy Cypr Południowy, są postrzegane jako bezpieczniejsze, choć i one wprowadzają coraz bardziej restrykcyjne regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego, co jest trendem obserwowanym w całej Europie.¹⁴ Ta konwergencja regulacji oznacza, że model biznesowy oparty wyłącznie na najmie turystycznym staje się coraz bardziej ryzykowny i może wymagać zmiany strategii na długoterminową.

Rynki takie jak Cypr Południowy wykazują odrodzenie po wcześniejszych kryzysach, ale inwestorzy muszą być świadomi, że władze aktywnie monitorują rynek i mogą wprowadzać nowe ograniczenia w celu zaspokojenia lokalnych potrzeb mieszkaniowych.³⁶ Z kolei Cypr Północny i Gruzja stanowią przykłady ekstremalnego ryzyka prawnego, politycznego i walutowego, gdzie brak międzynarodowego uznania, korupcja i niestabilność polityczna mogą prowadzić do całkowitej utraty kapitału.¹ Tajlandia,

pomimo niedawnych pozytywnych zmian w przepisach dotyczących własności dla cudzoziemców, nadal wymaga ostrożności ze względu na specyfikę prawną i kulturową.¹² Dubaj, choć kusi brakiem niektórych podatków, historycznie doświadczał gwałtownych spadków cen i obecnie mierzy się z ogromną podażą nowych nieruchomości, co może prowadzić do nadpodaży i presji na czynsze.¹ Nawet dojrzałe rynki, takie jak Wielka Brytania, pomimo swojej stabilności, charakteryzują się wysokim progiem wejścia i potencjalnym ryzykiem korekty cen, a także rosnącymi regulacjami najmu krótkoterminowego.¹ Portugalia, z kolei, jest rynkiem rozgrzanym, z ostrzeżeniami o ryzyku bańki, a zakończenie programu Golden Visa oraz agresywna polityka rządu wobec najmu krótkoterminowego wprowadzają dodatkową niepewność.¹

Należy również pamiętać, że polskie umowy o unikaniu podwójnego opodatkowania (UPO) z większością analizowanych krajów stosują metodę odliczenia proporcjonalnego.²⁸ Oznacza to, że dochód z nieruchomości zagranicznej, choć opodatkowany lokalnie, będzie również podlegał opodatkowaniu w Polsce, z możliwością odliczenia podatku zapłaconego za granicą. To znacząco wpływa na ostateczny net-ROI inwestycji.

Rekomendacje dla Polskich Inwestorów:

- Dokładna analiza celu inwestycji:** Przed podjęciem decyzji należy jasno określić, czy celem jest dywersyfikacja kapitału, generowanie dochodu pasywnego, czy też zakup nieruchomości w celach lifestyle`owych. Każdy z tych celów wymaga innej strategii i akceptacji ryzyka.
- Głębokie due diligence:** Nie należy polegać wyłącznie na prospektach sprzedażowych. Konieczna jest szczegółowa weryfikacja prawna, techniczna i rynkowa nieruchomości. Warto sprawdzić historię cen, ryzyko nadpodaży, a także reputację dewelopera i pośrednika.
- Współpraca z lokalnymi ekspertami:** Niezbędna jest pomoc niezależnych prawników, doradców podatkowych, doświadczonych agentów nieruchomości oraz profesjonalnych zarządców nieruchomości. Ich wiedza o lokalnych realiach, przepisach i kulturze biznesowej jest nieoceniona w unikaniu pułapek i optymalizacji inwestycji.
- Zrozumienie lokalnych regulacji:** Szczególną uwagę należy zwrócić na przepisy dotyczące własności dla obcokrajowców (np. ograniczenia w zakupie ziemi) oraz na dynamicznie zmieniające się regulacje dotyczące najmu krótkoterminowego. Należy uwzględnić potencjalne koszty licencji, rejestracji i zgodności z lokalnymi wymogami.
- Realistyczne oczekiwania ROI:** Kalkulacje rentowności powinny uwzględniać wszystkie koszty początkowe (podatki transferowe, opłaty notarialne, prowizje), roczne koszty utrzymania (podatki od nieruchomości, opłaty wspólnotowe, media, ubezpieczenia, zarządzanie) oraz pełne obciążenie podatkowe w Polsce, z uwzględnieniem zasad UPO. Często obiecywane wysokie stopy zwrotu brutto drastycznie maleją po uwzględnieniu wszystkich kosztów.
- Świadomość ryzyka geopolitycznego i walutowego:** W niestabilnych regionach, gdzie ryzyko polityczne lub walutowe jest wysokie, inwestorzy powinni być przygotowani na potencjalne wahania wartości kapitału i dochodów.
- Dywersyfikacja w ramach inwestycji zagranicznych:** Jeśli to możliwe, rozważenie inwestycji w różnych krajach i typach nieruchomości może dodatkowo zminimalizować ryzyko.

Inwestowanie w nieruchomości za granicą to podróż, która wymaga starannego planowania, dogłębnej analizy i świadomego podejścia do ryzyka. Tylko w ten sposób można przekształcić potencjalne korzyści w realne zyski.

Zanim zdecydujesz się na inwestycję za granicą, rozważ też okazje, które możesz mieć tuż pod nosem. W Krakowie – mimo wysokich średnich cen – pojawiają się oferty inwestycyjne z dużym potencjałem ROI, często dostępne tylko off-market, czyli „spod lady”. Przykładem może być apartament z naszej oferty, analizowany w poniższej tabeli.



EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI

KRAKÓW

(Apartament 84 m²)

Element Kosztu/Dochodu	Kwota
Cena zakupu	1 499 000 zł
Roczny przychód brutto	208 288,56 zł
Koszty stałe (czynsz, energia, internet)	35 304 zł
Prowizja serwisów rezerwacyjnych:	31 243,28 zł
Dochód netto przed zarządzaniem	141 741,28 zł
Prowizja firmy zarządzającej: 15%	21 261,19 zł
Dochód netto przed opodatkowaniem	120 480,09 zł
Podatek dochodowy (ryczałt): 8,5%	10 241,81 zł
Ostateczny roczny dochód netto	110 238,28 zł
ROI Netto (roczny) 7,35%	

Więcej o krakowskim rynku nieruchomości na wynajem krótkoterminowy przeczytaj w tym raporcie:
<https://www.ekspertnieruchomosci.eu/aktualnosc/odkryj-potencjal-krakowa-inwestycje-w-najem-krotkotermiowy/364>

Cytowane prace

1. Czy inwestowanie w nieruchomości za granicą naprawdę się opłaca?.txt
2. Democratic Erosion Disguised as Stability: Georgia's Post-Election Crisis, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://democratic-erosion.org/2025/04/17/democratic-erosion-disguised-as-stability-georgias-post-election-crisis/>
3. 2024-2025 Georgian political crisis - Wikipedia, otwierano: czerwca 2, 2025,
https://en.wikipedia.org/wiki/2024%E2%80%932025_Georgian_political_crisis
4. Georgia Assets In 2025: Risks & Opportunities - BM.GE, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://bm.ge/en/news/georgia-assets-in-2025-risks-opportunities>
5. How to Get a Mortgage in Spain for Non-Residents in 2025 (What I Learned Working with Experts), otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.comingtospain.com/blog/how-to-get-a-mortgage-in-spain>
6. Getting a mortgage in Portugal as a foreigner - Idealista, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.idealista.pt/en/news/financial-advice-in-portugal/2024/02/14/5866-how-to-get-a-mortgage-in-portugal-as-a-foreigner>
7. Understanding the Real Costs of Purchasing Dubai Property (2025), otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.engelvoelkers.com/ae/en/resources/cost-of-buying-property-in-dubai>
8. Can Foreigners Buy Property in Georgia? - Law Firm in Tbilisi, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://lta.ge/article/can-foreigners-buy-property-in-georgia>
9. Real Estate Taxes in Dubai: What Every Investor Must Know - Tenco Homes, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://tencohomes.com/real-estate-taxes-in-dubai-what-every-investor-must-know/>
10. Dubai Property Investment 2025: Costs, Yields & Opportunities for Buyers, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://danubeproperties.com/dubais-property-investments-in-2025-the-opportunities-costs-and-rental-yields-buyers-should-know/>
11. Thailand Land Ownership for Foreigners: Legal Rules and Investment Options - ASEAN Briefing, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.aseanbriefing.com/news/thailands-land-ownership-rules-for-foreigners-a-comprehensive-guide/>
12. The Law of the Land in Thailand: A Comprehensive Guide for Foreign Investors - Silk Legal, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://silklegal.com/the-law-of-the-land-in-thailand-a-comprehensive-guide-for-foreign-investors/>
13. Nonresident Ownership Rules in Georgia - Origin Title & Escrow, Inc., otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://origintitle.com/news/nonresident-ownership-rules-in-georgia/>
14. Airbnb & Short-Term Rentals in Cyprus - Regulations, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.chambersandco.com/airbnb-regulations-in-cyprus-comprehensive-guide-legal-compliance/>
15. Important Update: New Short-Term Rental Registration Requirements in Spain Starting July 2025 -

- CostaLuz Lawyers, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.costaluzlawyers.com/important-update-new-short-term-rental-registration-requirements-in-spain-starting-july-2025/>
- 16. Short-Term Rentals in Portugal: Full Guide to Investment, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.portugalresidencyadvisors.com/short-term-rentals-in-portugal/>
- 17. Strict Rental Regulations At England For Short-Term Lets In 2025 - KeyNest, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://keynest.com/blog/england-to-strengthen-regulations-on-short-term-rentals-in-2024-heres-what-you-should-know>
- 18. Buying property in Cyprus guide 2025: costs, taxes and residency explained, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.developerscyprus.com/guides/buying-property/>
- 19. Property buying costs in Spain: taxes and fees in 2025 - Idealista, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.idealista.com/en/news/financial-advice-in-spain/2025/03/03/7875-the-costs-and-taxes-associated-with-buying-a-home-in-spain>
- 20. Residential Stamp Duty Calculator | SDLT rates 2024 and 2025, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.kfh.co.uk/buyers/stamp-duty-calculator/>
- 21. Buying a House in Portugal: Complete Property Guide | Savory & Partners, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.savoryandpartners.com/blog/buying-house-portugal-property-guide>
- 22. What are the taxes and costs for selling a home in Spain in 2025? - Idealista, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.idealista.com/en/news/property-for-sale-in-spain/2025/03/11/792910-what-are-the-taxes-and-expenses-for-selling-a-home-in-spain-in-2025>
- 23. Understanding Property Tax in Portugal in 2025, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.tagusproperty.com/understanding-property-tax-in-portugal/>
- 24. Cost of buying a house in 2025 | My Home Move Conveyancing, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://myhomemoveconveyancing.co.uk/buyers/what-can-you-afford/the-cost-of-buying-a-house/>
- 25. The cost of owning a property in Spain in 2025 - Inmo Investments, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://inmoinvestments.com/news/4315/the-cost-of-owning-a-property-in-spain-in-2025/>
- 26. How much does it cost to maintain property in Thailand in 2025?, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://thailand-real.estate/fag/how-much-does-it-cost-to-maintain-property-in-thailand-in-2025/>
- 27. What is the Cost of Living in Dubai for Expats in 2025? - DMCC, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://dmcc.ae/blog/cost-of-living-in-dubai-for-expats>
- 28. Double Taxation Agreement POLAND - SPAIN * UPDATED, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://expatsmagazine.org/double-taxation-agreement-between-spain-and-poland/>
- 29. www.podatki.gov.pl, otwierano: czerwca 2, 2025,
https://www.podatki.gov.pl/media/1534/19920604_cypr_konwencja_tekst_ang_e.pdf
- 30. www.podatki.gov.pl, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.podatki.gov.pl/media/6156/dta-poland-portugal-mli-synthesised-text.pdf>
- 31. Poland: tax treaties - GOV.UK, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.gov.uk/government/publications/poland-tax-treaties>
- 32. intro : poland | The Revenue Department (English Site), otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.rd.go.th/english/1746.html>
- 33. www.podatki.gov.pl, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.podatki.gov.pl/media/5638/dta-pl-uae-mli-synthesised-text-en.pdf>

34. Double Tax Treaties in Georgia - Law Firm in Georgia, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://lawfirmgeorgia.com/double-tax-treaties-in-georgia/>
35. Tax consequences of selling a property in Poland and abroad – what should a Polish resident know? - MDDP, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.mddp.pl/tax-consequences-of-selling-a-property-in-poland-and-abroad-what-should-a-polish-resident-know/>
36. Real estate market booms in Cyprus as property sales rise in early 2025 - commercial.cy, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://commercial.cy/article/real-estate-market-booms-in-cyprus-as-property-sales-rise-in-early-2025>
37. Cyprus property sales rise 12 per cent in first four months of 2025, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://cyprus-mail.com/2025/05/07/cyprus-property-sales-rise-12-per-cent-in-first-four-months-of-2025>
38. Cyprus Housing Market 2025: Prices Up, But Momentum Slows - La Maison Estates, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.lamaisonestates.com/ru/cyprus-housing-market-2025-prices-up-but-momentum-slows/>
39. House prices in Cyprus - 2025 - The Complete List - Keynote Assets, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://keynote-assets.com/en/house-prices-in-cyprus-2025/>
40. Real Estate 2025 - Cyprus | Global Practice Guides - Chambers and Partners, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://practiceguides.chambers.com/practice-guides/real-estate-2025/cyprus/trends-and-developments>
41. Buying Property in Cyprus as a Foreigner: A Legal and Practical Guide - AGPLAW, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.agplaw.com/buying-property-in-cyprus/>
42. Cyprus – Poland Double Taxation Treaty, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://lawyers-cyprus.com/cyprus-poland-double-taxation-treaty/>
43. Cyprus: Area Administered by Turkish Cypriots - State Department, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.state.gov/reports/2022-report-on-international-religious-freedom/cyprus/area-administered-by-turkish-cypriots/>
44. Northern Cyprus - Wikipedia, otwierano: czerwca 2, 2025,
https://en.wikipedia.org/wiki/Northern_Cyprus
45. Cyprus real estate investment in 2025: prices, yields, and taxes, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.developerscyprus.com/guides/cyprus-property-investment/>
46. New forecasts for the Spanish real estate sector: the expansionary cycle takes hold in 2025, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.caixabankresearch.com/en/sectoral-analysis/real-estate/new-forecasts-spanish-real-estate-sector-expansionary-cycle-takes>
47. Spain | Real Estate Watch. May 2025 - BBVA Research, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.bbva.com/en/publicaciones/spain-real-estate-watch-may-2025/>
48. Spain's Second-Hand Property Prices Hit Record Highs in 2025: Boom or Bubble?, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.cbsage.com/spains-second-hand-property-prices-2025/>
49. Spanish Property Market 2025. Our annual market update., otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.thepropertyfinders.com/property-market-reports/spanish-property-market-2025/>

50. A guide to the costs of buying property in Spain in 2025 - Euro Weekly News, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://euroweeklynnews.com/2025/03/03/a-guide-to-the-costs-of-buying-property-in-spain-in-2025/>
51. RENTAL YIELD IN SPAIN IN 2024-2025: LEADERS, TRENDS AND OPPORTUNITIES, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.bhhsspain.com/en/blog/rental-yield-in-spain-in-2024-leaders,-trends-and-opportunities/>
52. Thai Real Estate Market 2025 Crisis or Opportunity? In-Depth Analysis | Property Match, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.property-match.com/blog/en/thai-real-estate-market-2025/>
53. Thailand Property Market Trends 2024-2025: Insights & Investment Opportunities, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://dansiam-property.com/thailand-property-market-trends-2024-2025-insights-investment-opportunities/>
54. Yes, property prices might rise in Thailand in 2025 - Bamboo Routes, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://bambooroutes.com/blogs/news/thailand-price-forecasts>
55. Bangkok Property Guide (2025 Edition) | Hawook, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://hawook.com/bangkok-property-guide-2025-edition/>
56. Thailand Again Reduces Property Sale and Mortgage Registration Fees - Tilleke & Gibbins, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.tilleke.com/insights/thailand-again-reduces-property-sale-and-mortgage-registration-fees/18/>
57. Thailand Property Tax Guide 2025: Key Updates, Regulations & Investor Insights, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://dansiam-property.com/thailand-property-tax-guide-2025-key-updates-regulations-investor-insights/>
58. DTA Poland - Thailand_tekst syntetyczny_EN_do publikacji_bez jointly - Podatki Gov, otwierano: czerwca 2, 2025,
https://www.podatki.gov.pl/media/8932/dta-poland-thailand_tekst-syntetyczny_en_do-publikacji_bez-jointly-kopia.pdf
59. convention - Podatki Gov, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.podatki.gov.pl/media/1895/tajlandia-konwencja-tekst-angielski.pdf>
60. Umowa o unikaniu podwójnego opodatkowania z Tajlandią - Przepisy prawne - GOFIN.pl, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://przepisy.gofin.pl/przepisy,4,15,79,184,,,umowa-miedzy-rzadem-polskiej-rzeczypospolitej-lu-dowej.html>
61. Why Thailand`s Low Interest Rate Boosts Property Investment in 2025 - CondoDee, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://condodee.com/thai-property-investment-low-rate-2025/>
62. Dubai Annual Market Update 2024/2025 | Cushman & Wakefield Core, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.cushwake.ae/en/insights/dubai-annual-market-update-20242025>
63. Dubai Real Estate Market Q1 2025 Report: Key Trends & Insights, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://www.providentestate.com/blog/dubai-real-estate-market-q1-2025-report/>
64. The Dubai real estate market: 2024 results and forecasts for 2025, otwierano: czerwca 2, 2025,
<https://emirates.estate/faq/the-dubai-real-estate-market-2024-results-and-forecasts-for-2025/>
65. Dubai Property Prices Last 10 years, otwierano: czerwca 2, 2025,

- <https://topluxuryproperty.com/blog/dubai-property-prices-last-10-years/>
66. Dubai Tax Rate: Complete Guide to UAE Taxation in 2025 | Savory & Partners, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.savoryandpartners.com/blog/dubai-tax-rate-guide>
67. Dubai rents: Over 200000 new units to keep prices under pressure in 2025-26, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.khaleejtimes.com/business/property/uae-dubai-rents-new-units-prices-pressure>
68. Dubai Property Buyers Face Higher Costs from February 2025 - MetaHomes Blog, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://blog.metahomes.net/dubai-property-buyers-face-higher-costs-from-feb-2025/>
69. agreement between the government of the republic of poland - Podatki Gov, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.podatki.gov.pl/media/1930/zjedn-emiraty-konwencja-tekst-angielski.pdf>
70. Gross rental yields in United Arab Emirates: Dubai and 4 other cities - Global Property Guide, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.globalpropertyguide.com/middle-east/united-arab-emirates/rental-yields>
71. Georgia`s Residential Property Market Analysis 2025, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.globalpropertyguide.com/asia/georgia/price-history>
72. Closing Costs in Georgia: What Buyers and Sellers Need to Know, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.columbusgarealestate.com/blog/closing-costs-in-georgia/>
73. Summary of General Fund Revenues and Expenditures - Decatur GA, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.decaturga.com/media/40626>
74. New Tax Treaty between Georgia and Poland has Entered into Force — Orbitax Tax News & Alerts, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://orbitax.com/news/archive.php/New-Tax-Treaty-between-Georgia-52419>
75. Moc obowiązująca Umowy między Rzeczpospolitą Polską a Gruzją w sprawie eliminowania podwójnego opodatkowania w zakresie... - Dz.U.2023.564 - ustawy, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://sip.lex.pl/akty-prawne/dzu-dziennik-ustaw/moc-obowiazujaca-umowy-miedzy-rzeczpospolita-polska-a-gruzja-w-21810573>
76. Gruzja tekst PL 2021.pdf - Podatki Gov, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.podatki.gov.pl/media/7169/gruzja-tekst-pl-2021.pdf>
77. Gross rental yields in Georgia: Tbilisi and Batumi - Global Property Guide, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.globalpropertyguide.com/asia/georgia/rental-yields>
78. UK House Price Index for March 2025 - GOV.UK, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.gov.uk/government/news/uk-house-price-index-for-march-2025>
79. UK House Price Index for February 2025 - GOV.UK, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.gov.uk/government/news/uk-house-price-index-for-february-2025>
80. Household Costs Indices for UK household groups: January to March 2025, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.ons.gov.uk/economy/inflationandpriceindices/bulletins/householdcostsindicesforukhouseholdgroups/januarytomarch2025>
81. UK-Poland Double Taxation Treaty, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://lawyerspoland.eu/uk-poland-double-taxation-treaty/>
82. Yearly rental yield growth positive across most of England and Wales – Fleet Mortgages, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.mortgagesolutions.co.uk/news/2025/04/02/yearly-rental-yield-growth-positive-across->

[most-of-england-and-wales-fleet-mortgages/](#)

83. Portugal Remains One of the Fastest-Growing Housing Markets Globally - Benoit Properties, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.benoitproperties.com/news/portugal-remains-one-of-the-fastest-growing-housing-markets-globally/>
84. Portugal Real Estate Market Outlook 2025 - CBRE, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.cbre.pt/en-gb/insights/reports/portugal-real-estate-market-outlook-2025>
85. 2025 Market Update Q1 - Properties for sale in the Algarve - QP Savills, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.quintaproperty.com/2025-market-update-q1>
86. The New Age of short-term rental: autonomy or uncertainty? - The Portugal News, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.theportugalnews.com/news/2025-05-06/the-new-age-of-short-term-rental-autonomy-or-uncertainty/97428>
87. Property Taxes in Portugal 2025: An Overview, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://portugalbuyersagent.com/property-taxes-in-portugal/>
88. convention between the - republic of poland and - Podatki Gov, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.podatki.gov.pl/media/1854/portugalia-konwencja-tekst-angielski.pdf>
89. Gross rental yields in Portugal: Lisbon and 5 other cities - Global Property Guide, otwierano: czerwca 2, 2025, <https://www.globalpropertyguide.com/europe/portugal/rental-yields>



+48 698 650 656
www.ekspertnieruchomosci.eu

EKSPERT
NIERUCHOMOŚCI