

# BEZPIECZNA PRZYSZŁOŚĆ



## Inflacja i rosnące stopy procentowe a finanse Polaków

**Inflacja osiągnęła już poziomy nienotowane od ponad dwudziestu lat. Większość prognoz sugeruje, że szybko rosnące ceny będą nam towarzyszyć przez dłuższy czas. Jak Polacy odnajdują się w obliczu inflacji? Czy nasza świadomość w tym zakresie jest wysoka? Jak podchodzimy do oszczędzania? Odpowiedzi na te pytania znajdziemy w najnowszych raportach autorstwa dr Katarzyny Sekścińskiej „Inflacja i stopy procentowe oczami polskiego konsumenta 2022” oraz „Postawy Polaków Wobec Finansów 2022”.**

Badania zostały przeprowadzone przez Fundację Think! w partnerstwie merytorycznym z Fundacją Citi Handlowy im. L. Kronenberga na reprezentatywnej ogólnopolskiej próbie dorosłych w lutym 2022 r., w którym inflacja zwiększyła się do ponad 10 proc. Stanowi to wzrost od 2020 r. aż o 7 punktów procentowych, a stopy referencyjne NBP wzrosły z kolei z 0,1 proc. do poziomu 4,5 proc. Celem badań było uzyskanie odpowiedzi na pytanie: jak Polacy rozumieją dynamicznie zmieniającą się rzeczywistość finansową i jak sobie w niej radzą.

### Jak Polacy rozumieją zjawisko inflacji?

Rozumienie zjawiska inflacji i jej wpływu na wartość oszczędności jest ważnym tematem w niepewnych i zmieniających się czasach. – Z raportu „Inflacja i stopy procentowe oczami polskiego konsumenta 2022” wynika, że niemal wszyscy Polacy (ok. 90 proc.), którzy doświadczyli hiperinflacji w 1989 roku, dziś

już jako świadomi konsumenci, deklarują, że rozumieją to zjawisko. Jednak odsetek deklarujących wiedzę w tym zakresie maleje wraz z wiekiem – komentuje dr Katarzyna Sekścińska – Adiunkt w Katedrze Psychologii Biznesu i Innowacji Społecznych, Wydziału Psychologii Uniwersytetu Warszawskiego, Ekspert Fundacji Think! i dodaje: Najniższy odsetek rozumiejących tę zależność między poziomem inflacji a wartością oszczędności obserwujemy u najmłodszych dorosłych w wieku 18-24 lata – wynosi on 82 proc. W tej grupie aż 15 proc. badanych wskazuje, że inflacja podnosi wartość oszczędności, co jest bardzo wysokim wynikiem, szczególnie w porównaniu z grupą w wieku 55 lat i więcej, w której takiej odpowiedzi udzielił 1 proc. badanych.

Prawdopodobnie rozbieżność ta wynika z poziomu doświadczeń konsumenckich i zdecydowanie mniejszej odpowiedzialności za budżet domowy. Jak podkreśla Anna

Bichta, prezes Fundacji Think! – Raport wyraźnie pokazuje dużą potrzebę edukacji finansowej szczególnie wśród osób młodych. Znają one bowiem inflację bardziej jako zjawisko ekonomiczne, niż rzeczywisty problem, a będą musiały się z nią mierzyć przez dłuższy czas. Ponadto rozbieżność między deklarowaną wiedzą a podjętymi działaniami pokazuje, że nie wystarczy teoria. Konieczne jest nabywanie praktycznych umiejętności w zakresie zarządzania finansami osobistymi. Badania wykazały, że tylko 17 proc. Polaków podjęło działania mające na celu ochronę kapitału przed inflacją, przy czym tylko 14 proc. wybrało sposób wykorzystania kapitału, który może ograniczyć jej skutki (m.in. inwestycje w nieruchomości, akcje, obligacje, jednostki TFI).

### Podwyżka stóp procentowych a zachowania Polaków

Rada Polityki Pieniężnej zadecydowała 8 czerwca 2022 r. o kolejnej podwyżce stóp procentowych. Wywołało to obawy wśród wielu osób posiadających kredyty. Jak uzasadnia przywoływany raport, znakomita większość Polaków (ok. 90 proc.) rozumie, w jaki sposób wzrost stóp procentowych przełoży się na ich raty kredytu. Już poprzednie podwyżki stóp procentowych spowodowały, że kredytobiorcy negocjowali warunki umów kredytowych, chcąc uniezależnić wysokość raty od wysokości WIBOR-u. Prawdopodobnie trend ten się utrzyma. Kolejne wzrosty stóp procentowych motywują także do tego, aby nadpłacać swoje kredyty.

A jak wygląda sytuacja, jeśli chodzi o podejmowanie nowych decyzji kredytowych? Czy w związku ze wzrostem stóp procentowych Polacy odraczają je w czasie? Według raportu, w związku z podwyżką stóp procentowych, już w lutym co dziesiąty Polak deklarował, że nie zaciągnie kolejnego kredytu, a 7 proc., że weźmie zaplanowany wcześniej kredyt, ale o mniejszej wartości. Prognozuje się także, że dalszy wzrost stóp procentowych i rosnąca inflacja mogą zniechęcić konsumentów do zaciągania nowych zobowiązań.

Sytuacja jest inna, jeśli chodzi o świadomość zależności wzrostu stóp procentowych od opłacalności lokat. – Tylko co trzeci Polak rozumie zależność między wysokością stóp procentowych a opłacalnością depozytów, przy czym aż 42 proc. badanych spodziewa się zależności przeciwnej do prawdziwej – komentuje Piotr Kalisz, główny ekonomista banku Citi Handlowy. Wśród kredytobiorców zrozumienie tej zależności jest na podobnym poziomie. Okazuje się więc, że ich większa wiedza dotycząca stóp procentowych odnosi się tylko do relacji z kredytami, ale nie obejmuje innych obszarów finansowych. W przypadku Polaków, posiadających lokaty, 39 proc. osób rozumie, w jaki sposób stopy procentowe przekładają się na ich atrakcyjność, co jest wyższym wynikiem niż ten odnotowany dla ogółu ankietowanych.

### Postawy Polaków wobec oszczędzania

Przywoływany raport niejednokrotnie wskazuje. Okazuje się, że, pomimo iż około 90 proc. Polaków ocenia inflację jako wysoką



Rozumienie zjawiska inflacji i jej wpływu na wartość oszczędności jest ważnym tematem w niepewnych i zmieniających się czasach. – Z raportu „Inflacja i stopy procentowe oczami polskiego konsumenta 2022” wynika, że niemal wszyscy Polacy (ok. 90 proc.), którzy doświadczyli hiperinflacji w 1989 r., wiedzą o co w nim chodzi

i odczuwa jej konsekwencje, tylko co piąty badany podjął jakiekolwiek działania w celu ochrony swoich oszczędności. Polacy uważają, że najskuteczniejszą ochroną oszczędności przed skutkami inflacji jest zainwestowanie ich poza instrumentami finansowymi – w nieruchomości lub w przedmioty wartościowe i kruszce. Inwestycje w nieruchomości wskazuje ok. 60 proc. Polaków. Z kolei w przedmioty wartościowe i kruszce inwestuje ok. 50 proc. mężczyzn i 43 proc. kobiet. – Polacy przeceniają skuteczność niektórych działań, które, co prawda, mogą częściowo zniwelować negatywny wpływ inflacji, jednak nie są w stanie jej w pełni przeciwdziałać, gdy wynosi ponad 9 proc. I tak inwestycje w obligacje skarbowe wskazywane są przez co piątego ankietowanego, a lokaty terminowe i konta oszczędnościowe – przez 17 proc. badanych. Wciąż co dziesiąty Polak uważa trzymanie gotówki za skuteczną formę jej ochrony przed inflacją, a 7 proc. ma takie samo zdanie na temat przechowywania pieniędzy na nieoprocentowanym rachunku bieżącym w banku – zauważa Piotr Kalisz. Raport pt. „Postawy Polaków wobec finansów 2022” pokazał jednoznacznie, że 68 proc. Polaków uważa, że warto oszczędzać (wobec 73 proc. w 2019 r.), podczas gdy 8 proc. jest dokładnie przeciwnego zdania. Jak wygląda to w praktyce? Badania wykazały także, że w 2022 r. odsetek osób, które wydają wszystko na bieżące potrzeby, spadł do najniższego od 15 lat poziomu 13 proc., co jest o 23 proc. niższą wartością niż w poprzednim roku i na przykład o 43 proc. niższą wartością niż dziesięć lat wcześniej. Badania pokazały,

że 65 proc. oszczędzających Polaków odkłada swoje pieniądze celowo, pozostali oszczędzają resztowo, a więc po prostu gromadzą na koncie to, czego nie wydali w danym miesiącu, bez celowego odkładania jakiejś części dochodów na oszczędności.

A ile pieniędzy odkładają co miesiąc Polacy? Większość oszczędzających Polaków odkłada średniomiesięcznie mniej niż 25 proc. swoich dochodów, a 15 proc. Polaków nie jest świadomych wysokości odkładanych co miesiąc oszczędności. Ponad połowę swojego dochodu odkłada jedynie jedna na dwadzieścia pięć oszczędzających osób.

Ponadto w raporcie „Postawy Polaków wobec finansów 2022” nie brak danych nieoczywistych, z których można wyciągnąć ciekawe wnioski, również wobec własnych zachowań. – Przykładowo, okazuje się, że subiektywna ocena sytuacji materialnej jedynie w bardzo niewielkim stopniu zależy od tego, jakie są rzeczywiste dochody respondenta. Można zatem zarabiać np. obiektywnie dużo w porównaniu z ogółem społeczeństwa, ale uznawać swoją sytuację finansową za złą lub odwrotnie – uzyskiwać niskie dochody i postrzegać siebie jako osobę majątną. Niektóre dane wskazują na alarmujące luki w edukacji finansowej. Aż 74 proc. Polaków deklaruje, że oszczędza pieniądze, jednak zaledwie 1/3 z nich rozumie, jaki jest związek pomiędzy wysokością stóp procentowych a atrakcyjnością lokat!, zachęca do zapoznania się ze szczegółowymi wynikami badań Bartłomiej Grelewicz, dyrektor inwestycyjny w Biurze Doradztwa i Funduszy Inwestycyjnych.

#### Perspektywy na przyszłość

Badania pokazane w obu raportach wyraźnie pokazują, że Polakom brakuje edukacji finansowej. Potrzebujemy przenieść wiedzę, którą posiadamy z teorii na praktykę. Wciąż wielu Polaków nie wie, jak choć trochę zredukować negatywny wpływ inflacji. Szczegółnej edukacji wymaga najmłodsza grupa dorosłych, która nie ma własnych doświadczeń z zarządzaniem finansami. Warto zachęcać konsumentów do zdobywania nowych doświadczeń, kształtować nowe postawy, które byłyby nakierowane na ochronę kapitału i jego ewentualne pomnażanie. Z kolei, jeśli chodzi o oszczędzanie Polaków, widać wyraźną zmianę postaw i zachowań oszczędnościowych wśród Polaków na przestrzeni ostatnich dwóch lat, zwłaszcza w 2021 r. W dłuższej perspektywie mogą one zaowocować poprawą sytuacji finansowej gospodarstw domowych i podniesieniem poczucia bezpieczeństwa finansowego. Jednak, aby ten cel został osiągnięty, należy zadbać o kształtowanie nawyków oszczędzania i postaw prooszczędnościowych.

## Co kupować – drogie kawalerki czy tańsze, większe mieszkania?

**Z opublikowanych wspólnie przez Rednet Consulting oraz portal mieszkaniowy tabelaofert.pl najnowszych danych wynika, że ceny mieszkań na rynku pierwotnym zależą od wielkości mieszkania. Za metr kwadratowy najpopularniejszej wśród inwestorów kawalerki zapłacić trzeba czasem nawet o 50 proc. więcej niż przeciętnego mieszkania trzy-pokojowego.**

Według analityków Rednet Consulting średnie ceny za metr kwadratowy kawalek są znacznie wyższe niż pozostałych lokali. Największe różnice wśród analizowanych miast dotyczą Gdańska. Za metr kwadratowy w jednopokojowym mieszkaniu trzeba średnio zapłacić ponad 16 tys. zł, a w trzypokojowym o 5 tys. zł mniej. Cena metra kwadratowego kawalerki w tym mieście jest wyższa o 34,1 proc. od średniej dla pozostałych lokali. Na przeciwnym biegunie jest Łódź, gdzie średnia cena metra kwadratowego w jednopokojowym mieszkaniu jest wyższa o 11,3 proc. od średniej dla pozostałych lokali.

– Widać wyraźnie, że cena metra kwadratowego kawalerki znacznie odbiega od średniej dla pozostałych mieszkań. Związane jest to z jednej strony z niewielką podażą takich lokali, z drugiej zaś strony jest to najpopularniejszy produkt inwestycyjny, gdyż cena całkowita takiego mieszkania jest oczywiście niższa niż tych większych. Taki produkt jest dostępny również

dla inwestorów z mniejszym portfelem gotówkowym, łatwiej też takie mieszkanie zakupić na kredyt ze względu na mniejszą, konieczną zdolność kredytową, a koszt jego wykończenia jest niższy – wylicza powody takiej sytuacji Robert Chojnacki, założyciel serwisu tabelaofert.pl.

– Na miejscu inwestorów zalecałbym dokładne przeliczenie potencjalnej stopy zwrotu, bo może okazać się, że lepiej kupić tańsze (wg ceny za metr kwadratowy) mieszkanie dwupokojowe, które jednak wynajmujemy za większe pieniądze i w efekcie uzyskamy lepszą stopę zwrotu. Nie dziwią mnie takie różnice pomiędzy miastami. Gdańsk i Kraków to miasta o olbrzymim potencjale turystycznym, stąd często kawalerki wynajmowane są na pobyty krótkoterminowe. Warszawa zaś ma olbrzymi potencjał biznesowy, którego za to nie ma Łódź, stąd różnice cen w tym mieście są mniejsze – zauważa Katarzyna Tworska, dyrektor zarządzająca redNet 24, firmy specjalizującej się w sprzedaży mieszkań deweloperskich.

## NOWE, ATRAKCYJNE DZIAŁKI NA MAZURACH O DUŻYM POTENCJALE INWESTYCYJNYM

Szukasz pomysłu na ochronę kapitału i ulokowanie go w produktach o wysokim potencjale inwestycyjnym, ale niepokoi Cię niestabilna sytuacja na rynku, wahania giełdy i szalejące kursy walut? Rodzinne Inwestycje wprowadzają na rynek długo oczekiwany produkt – ziemię, czyli inwestycję o udowodnionej historycznie zdolności do przenoszenia wartości kapitału w czasie. Jest to doskonale usytuowana Osada nad Jeziorem Drwęckim, podzielona na działki inwestycyjne o wysokim potencjale wzrostu wartości. Położona w świetnie zlokalizowanym sąsiedztwie Wągrowa i Mazur.

Teren inwestycyjny położony jest w powiecie ostródzkim, w gminie Miłomłyn, nad brzegiem Jeziora Drwęckiego, niedaleko trasy S7, zapewniającej komfortowy dojazd z różnych części kraju. Atrakcyjność inwestycyjną podnosi urokliwe, pagórkowate ukształtowanie terenu.

Osada składa się ze 121 działek inwestycyjnych o powierzchni od 1350 m<sup>2</sup> do 1834 m<sup>2</sup> oraz wspólnego, prywatnego terenu rekreacyjnego z planowanymi placami zabaw i altanami grillowymi. Co więcej, o 250 m oddalona jest plaża gminna z planowanym pomostem i infrastrukturą sportowo-rekreacyjną. W ramach Programu Rozwoju Osady teren zostanie wzbogacony o przyłącze wodociągowe, przyłącze energetyczne, sieć dróg wewnętrznych oraz ogrodzenie, a także infrastrukturę turystyczno-rekreacyjną m.in. kort tenisowy. Ceny działek

wynoszą od 169 000 zł do 299 000 zł. Teren w całości objęty jest Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z bardzo atrakcyjnymi parametrami zabudowy. Na działce można postawić dom o powierzchni użytkowej przekraczającej nawet 800 m<sup>2</sup>.

Atrakcyjność osady podnosi bogata oferta turystyczna w okolicy: liczne 4- i 5-gwiazdkowe luksusowe hotele, ekskluzywne pola golfowe, Kanał Elbląski, Zamek w Karnicach, wyciąg dla miłośników narciarstwa wodnego, a nawet tężnia solankowa.

Zarówno lokalizacja, połączenia komunikacyjne, ukształtowanie terenu, jak i zaplanowany rozwój osady, sprawiają, że te działki te stanowią niezwykle atrakcyjne produkty inwestycyjne o wysokim potencjale wzrostu wartości.

Więcej na: [www.rodzinneinwestycje.pl](http://www.rodzinneinwestycje.pl)



Rodzinne Inwestycje

MATERIAL PARTNERA



# INWESTYCYJNY KLIMAT POLSKI W OBLICZU ZMIAN

**W pierwszym półroczu 2022 r. prawie połowie Polaków nie udało się zaoszczędzić (47 proc.). Wśród tych, którzy to zrobili (53 proc.), jedynie 27 proc. postanowiło zainwestować odłożone środki finansowe. Najczęściej na ten ruch zdecydowały się osoby z najmłodszych grup wiekowych, czyli 18-24 lata. Byli oni również najliczniejszą grupą oszczędzających (71 proc.).**

Podium najczęściej wybieranych przez Polaków aktywów zajmują kolejno lokaty (34 proc.), kryptowaluty (18 proc.) i złoto (15 proc.) – wynika z badania firmy Tavex zrealizowanego przez Opinią24. Nieruchomości w analizowanym okresie znalazły się poza top 3. Czy w związku z pożerającą nasze oszczędności inflacją, nieruchomości jako środek pomnażania swoich środków finansowych odejdą w cień? Jak będzie zmieniać się inwestycyjny klimat Polski?

## Niepewne środowisko

W realiach dominującej niepewności na rynkach finansowych oraz przeświadczenia o zwiększonym ryzyku inwestycyjnym, z jednej strony wiele osób może obawiać się lokowania swoich zaoszczędzonych środków finansowych w aktywa w strachu przed ich utratą, z drugiej chce zainwestować, aby zatrzymać ich wartość.

W I półroczu 2022 r. tylko 53 proc. Polaków zaoszczędziło. Co istotne, jedynie 27 proc. z nich zdecydowało się zainwestować. Zarówno w przypadku odkładania, jak i inwestowania środków finansowych prym wiodą najmłodszy.

Przykładowo aż 71 proc. osób w przedziale 18-24 lata zaoszczędziło, stając się tym samym liderem na tle pozostałych grup. Respondenci w pozostałych przedziałach wiekowych – 25-34 lata (59 proc.), 35-44

lata (53 proc.), 45-54 lata (51 proc.), 55-64 lata (50 proc.), 65+ (42 proc.) – już nieco mniej licznie odkładali zarobione środki finansowe.

Podobnie w zakresie chęci pomnażania swoich oszczędności. Najliczniej aktywność inwestycyjną w I półroczu br. deklarowali młodzi: 31 proc. osób w grupie 18-24 lata oraz 31 proc. respondentów w wieku 25-34 lata. Tuż za nimi byli ankietowani w przedziale 55-64 lata (29 proc.) i kolejno: 35-44 (28 proc.), 45-54 lata (21 proc.) oraz 65+ (17 proc.).

Powodem takiej sytuacji może być fakt, że osoby najmłodsze nie mają jeszcze tylu zobowiązań finanso-

wych, a przede wszystkim kredytów mieszkaniowych, które po podwyżkach stóp procentowych mogły znacząco uszczuplić budżety domowe osób, które je zaciągnęły.

Potwierdzają to dane BIK S.A. za I półrocze 2022 r., według których niecałe 8 proc. kredytobiorców (według liczby udzielonych kredytów) i nieco ponad 6 proc. (według wartości udzielonych kredytów) to właśnie osoby do 25 roku życia. Natomiast osoby od 26 do 44 lat to największa grupa kredytobiorców: 77 proc. (według liczby udzielonych kredytów) i ponad 80 proc. (według wartości udzielonych kredytów).

## Inwestycyjne typy Polaków

Na co stawiają Polacy, gdy zdecydowali się zainwestować zaoszczędzone pieniądze? Badanie firmy Tavex pokazuje, że podium należy do lokat (34 proc.), kryptowalut (18 proc.) oraz złota (15 proc.). Co ciekawe, za sprawą obecnej sytuacji (rosnącej inflacji oraz stóp procentowych) nieruchomości, które jeszcze niedawno były w czołówce rankingu obecnie

znajdują się o 2 p.p. poniżej top 3.

– Warto wiedzieć, że przy obecnej sytuacji rynkowej nie jest łatwo wybrać całkowicie bezpieczne inwestycje, które uchroniłyby oszczędności przed inflacją i przyniosły oczekiwany zysk. Nie ma się co dziwić, że w środowisku comiesięcznych podwyżek stóp procentowych oraz rosnącej inflacji społeczeństwo rezygnuje z zakupu nieruchomości. Chętniej za to stawiamy na aktywa, które gwarantują przeniesienie wartości pieniądza w czasie, jak np. złoto. Potwierdzają to również nasze wyniki sprzedaży złota, które zanotowały około 12 proc. wzrost porównując I kwartał 2021 r. do I kwartału 2022 r. – mówi Aleksander Pawlak, prezes zarządu Tavex. Najlepszym sposobem ochrony zaoszczędzonych środków finansowych – nie tylko w momentach globalnego risk-offu – jest dywersyfikacja aktywów oraz systematyczne inwestowanie nawet małych kwot – dodaje.

Najmłodszy respondenci wybierają kryptowaluty (41 proc.), złoto (28 proc.) oraz lokaty (21 proc.).

Osoby w grupie wiekowej 25-34 lat zapytane o to, w co najczęściej inwestują, w większości wskazywały lokaty (31 proc.), kryptowaluty (25 proc.) oraz nieruchomości (20 proc.).

Osoby z przedziału wiekowego 35-44 chcąc pomnożyć swoje środki finansowe, stawiają najczęściej na lokaty (34 proc.), nieruchomości (16 proc.) i fundusze inwestycyjne (16 proc.) oraz kryptowaluty (14 proc.). Natomiast respondenci 45-54 lata inwestują w lokaty (34 proc.), fundusze inwestycyjne (22 proc.) oraz obligacje Skarbu Państwa (16 proc.). Respondenci 55-64 lata na sposób pomnożenia oszczędności wybierają lokaty (53 proc.), obligacje Skarbu Państwa (14 proc.) oraz złoto (12 proc.). Natomiast osoby powyżej 65 roku życia lokaty (51 proc.), fundusze inwestycyjne (13 proc.), a także złoto (12 proc.) i obligacje Skarbu Państwa (12 proc.).

– Nasze badania pokazują, że każda grupa wiekowa ma swój własny schemat inwestowania. Istotne jest to, aby kształtować go samodzielnie, dobierając odpowiednie aktywa i nie polegać głównie na panujących trendach. Inwestowanie – niezależnie w jakie aktywo – powinno polegać m.in. na nieustannej ocenie ryzyka – wskazuje Aleksandra Olbrys, analityk ds. rynku metali szlachetnych, Tavex. – Analiza naszych danych pokazuje, że w I półroczu 2022 r. pierwsze trzy grupy wiekowe nadal stawiały na kryptowaluty licząc zapewne na szybki zwrot. Ciekawe będą jednak kolejne badania, które obejmą okres znacznych spadków na tej giełdzie, po którym mogliśmy obserwować wycofanie się wielu dużych inwestorów, jak np. Tesla. Przyszłość nieruchomości jest również wielką niewiadomą. Można jednak podejrzewać, że w najbliższym czasie czeka nas przestój na tym rynku – dodaje.



## Grunt zawsze się opłaca?

**W dzisiejszych czasach – biorąc pod uwagę sytuację w kraju, dynamiczną inflację, rosnące ceny kredytów, potencjalny kryzys energetyczny i spadające PKB, a także niepewność związaną z wojną za naszą wschodnią granicą – trudno podjąć decyzję, w co inwestować. Niestabilność rynku akcji, obligacji, rynku walutowego, a także niskie oprocentowanie lokat w stosunku do inflacji powodują obawy związane z ryzykiem inwestycji w te najczęściej wybierane instrumenty finansowe.**



Jakub Węglarski

dyrektor marketingu,  
Rodzinne Inwestycje

Jak pokazują dane rynkowe, jedną z najstabilniejszych i najbardziej opłacalnych form inwestowania stanowią inwestycje w ziemię. Biorąc pod uwagę wzrost wartości najpopularniejszych produktów inwestycyjnych w latach 1995-2019, ceny mieszkań wzrosły o 535 proc., złoto o 622 proc., WIG o 935 proc., a grunty aż o 2120 proc. Co ciekawe, kiedy przyjrzymy się danym

z amerykańskiego, dużo bardziej nasyczonego i rozwiniętego rynku nieruchomości, wartość nieruchomości stale rośnie. Krótkoterminowo – przynajmniej o wartość inflacji, a długoterminowo – przynajmniej dwukrotnie szybciej od ogólnego poziomu wzrostu cen.

## Ziemia utrzymuje trend wzrostowy

Skąd się bierze potencjał inwestycyjny ziemi? Otóż podstawowe prawo ekonomii mówi, że jeśli podaż jest stała, a rośnie popyt, to również rośnie cena. Nawet jeśli zdarza się na rynku chwilowa stagnacja, to ziemia szybko wraca do swojego poziomu i utrzymuje trend wzrostowy. To zjawisko jest widoczne również w gospodarkach bardziej rozwiniętych, w których mimo większego nasycenia rynku, wciąż mamy do czynienia ze wzrostem. Ziemi bowiem nie przybywa,

jest dobrem ograniczonym – nie można jej wyprodukować i już jej nie przybędzie.

Poza tym jest niezbędna, żeby wytwarzać inne produkty i usługi: budować biurowce, domy, hale produkcyjne czy magazyny. Jest to też stosunkowo łatwy i bezpieczny sposób przechowywania kapitału, ponieważ nie można jej zgubić, ukraść, zepsuć, a także nie zniknie, gdyż jest dobrem materialnym. Ogromnym atutem gruntów jest to, iż nie trzeba płacić za ich utrzymanie, w przeciwieństwie do konieczności opłacania czynszu za mieszkanie, remonty i konserwacje.

Oczywiście, istotny jest odpowiedni dobór gruntów, ich położenie i lokalizacja. Wg danych GUS, ceny ziemi rolnej na Warmii i Mazurach od 2004 r., wzrosły do dziś o 1030 proc. Co wpływa więc na rentowność inwestycji

w ziemię? Ich atrakcyjne położenie, w pobliżu naturalnych zbiorników wodnych, w otoczeniu zieleni, a ponadto rozwój infrastruktury i turystyki, dzięki którym ziemia jeszcze bardziej zyskuje na wartości.

## Pomyśleć o rozsądnym lokowaniu pieniędzy

Jak uważają specjaliści, postępujący konflikt zbrojny nie wpłynie na wartość gruntów, które po prostu będą konsekwentnie rosły. Warto wiedzieć, że gdyby w wyniku burzliwych losów sprawy miały pójść w niewłaściwym kierunku, to spadkobiercy będą mogli odzyskać własność nawet po kilkudziesięciu latach od podpisania aktu notarialnego. Inne inwestycje mogą zostać w tym czasie zwyczajnie rozkradzione.

W warunkach galopującej inflacji warto więc pomyśleć o rozsądnym lokowaniu pieniędzy.

# Lokata – czy to się opłaca?

**Nawet ponad 13 proc. – takie realne straty mogą dać depozyty, które kończą się w trzecim kwartale br. Tak złych wyników w przypadku lokat nie mieliśmy od wielu lat. I choć sytuacja deponentów się poprawia, to i tak trudno liczyć na to, że bankowe lokaty uchronią nasz kapitał przed inflacją.**



Bartosz Turek

główny analityk,  
HRE Investments

Inflacja niszczy siłę nabywczą oszczędności w tempie, które jeszcze niedawno trudno było sobie wyobrazić. Szczególnie dotkliwie odczuwają to osoby, które zakładały bankowe lokaty dokładnie rok temu. Z dzisiejszej perspektywy może już to powoli zaskakiwać, ale wtedy banki proponowały nam odsetki na przeciętnym poziomie 0,1-0,2 proc. (dane NBP na temat lokat rocznych). Mimo tego Polacy zakładali takie depozyty, wpłacając na nie setki milionów złotych miesięcznie.

Ponad 13 proc. straty na lokacie. Dziś odbierają oni z banków pieniądze, za które mogą kupić znacznie mniej niż rok temu. Winne są tu nie tylko skromne oprocentowanie depozytów, ale też inflacja. Spójrzmy na szczegóły. Najnowszy odczyt inflacji

(za lipiec) sugeruje, że ceny dóbr i usług kupowanych przez Polaków wzrosły w ciągu roku przeciętnie aż o 15,6 proc. Z prognoz analityków banku centralnego wynika, że podobnie może być w całym trzecim kwartale br. Lokaty zakładane dokładnie rok wcześniej były oprocentowane na 0,1-0,2 proc. To znaczy, że w okresie trwania takich lokat ceny w sklepach rosły lekko licząc około stu razy szybciej, niż banki dopisywały odsetki do oszczędności. Efekt tego jest taki, że jeśli w lipcu 2021 r. po-

wierzyliśmy bankowi 10 tys. zł na rok, to po wyjęciu tych pieniędzy z banku mogliśmy za nie kupić tylko tyle rzeczy, co za około 8660 zł w dniu zakładania depozytu. Realna strata z rocznej inwestycji wyniesie w tym wypadku około 1340 zł. To najgorszy wynik od co najmniej 17 lat, czyli od kiedy dostępne są stosowne dane.

## Kończy się czas podwyżek na lokatach?

Jest szansa, że osoby, które zakładają lokaty dziś, będą w lepszej sytuacji. Czerwcowe dane NBP sugerują bowiem, że przeciętne oprocentowanie rocznej lokaty wzrosło do około 4,6 proc. Najlepsze promocyjne depozyty bankowe pozwalają ponadto zarobić nawet ponad 7 proc. w skali roku. Jeśli więc zgodnie z przewidywaniami inflacja będzie w kolejnych kwar-

talach wytracała swój impet, to realne straty na lokatach zakładanych np. dziś będą już o wiele mniejsze. Niestety z dostępnych obecnie danych i prognoz (przy założeniu utrzymania tarczy antyinflacyjnej do końca 2023 r.) wylania się mało optymistyczna prognoza dla oszczędzających. Wszystko wskazuje bowiem na

to, że przeciętne roczne lokaty zakładane w latach 2022-23 nie pozwolą uchronić siły nabywczej kapitału przed inflacją.

Wiele wskazuje też na to, że banki mogą przestać aż tak walczyć o względy oszczędzających. Po części wynika to z faktu, że banki sprzedają mniej kredytów, a więc potrzebują też mniej depozytów na finansowanie akcji kredytowej. Do tego na banki nałożonych zostało szereg dodatkowych kosztów (np. darmowych wakacji kredytowych czy składki na fundusz wsparcia kredytobiorców). Koszty te chociaż w niewielkim stopniu mogą dotknąć deponentów w postaci niższego oprocentowania lokat i rachunków oszczędnościowych.

Ostatecznie z nieoficjalnych zapowiedzi wynika, że ku końcowi ma się cykl podwyżek stóp procentowych, który przecież sprzyja rosnącemu oprocentowaniu lokat. W tym samym kierunku idą też dane sugerujące wyraźne hamowanie w gospodarce. Jeśli to hamowanie w rodzimej, ale też światowej gospodarce będzie postępować, to jest szansa, że inflacja zostanie szybko zduszona. Wtedy podwyżki stóp procentowych mogą zastąpić ich obniżki. Tych dziś rynek spodziewa się w drugiej połowie 2023 r. Jeśli faktycznie inflacja zacznie wytracać impet, a stopy procentowe nie tylko nie przestaną być podnoszone, ale nawet mogą ulegać redukcji, to i banki stracą kolejny powód, dla którego w ostatnich miesiącach podnosiły oprocentowanie lokat i rachunków oszczędnościowych.



**Z nieoficjalnych zapowiedzi wynika, że ku końcowi ma się cykl podwyżek stóp procentowych, który przecież sprzyja rosnącemu oprocentowaniu lokat.**

## Realne wyniki posiadaczy rocznych lokat po uwzględnieniu podatku i inflacji (w %)



## Co trzeba wiedzieć o IKE i IKZE, żeby świadomie inwestować?

**W Polsce działają dwa programy emerytalne IKE lub IKZE – Indywidualne Konta Emerytalne oraz Indywidualne Konta Zabezpieczenia Emerytalnego.**



Grzegorz Zalewski

ekspert DM BOŚ

W obu przypadkach ustawodawca wprowadził moment, gdy możemy wypłacić zgromadzone środki – bez utraty pewnych przywilejów i korzyści – na dość odległy termin. W przypadku IKE jest to osiągnięcie sześćdziesiątego roku życia, przy IKZE, sześćdziesiątego piątego.

### Wybór zależy do nas

Forma wyboru tych kont zależy od nas. Może to być wybór pasywnej formy, będącej właściwie oszczędzaniem. To konta w postaci depozytów lub obligacji oraz części funduszy inwestycyjnych. Albo w formie bardzo aktywnej – również za pośrednictwem funduszy, ale przede wszystkim dzięki rachunkowi w domu maklerskim. W tym wypadku wybór potencjalnych inwestycji będzie najszerszy, ale wymaga od nas pewnej wiedzy. Wybierając tę formę, nie musimy od razu dokonywać zakupów, akcji, obligacji, certyfikatów, czy innych instrumentów. Gotówka może poczekać.

W przypadku IKZE mamy niemal natychmiastową korzyść – wpłaconą kwotę w danym roku podatkowym możemy wykorzystać do obniżenia podatku. Każdego roku limit wpłat można odliczyć od podstawy opodatkowania. W przypadku IKE korzyść jest odsunięta w czasie i związana z naszymi decyzjami inwestycyjnymi – wszelkie osiągnięte zyski zwolnione są z podatku od zysków kapitałowych. Dotyczy to również dywidend oraz odsetek od obligacji.

### Możliwość wcześniejszej wypłaty

Choć pełne korzyści z IKE i IKZE uzyskujemy pod warunkiem dotrzymania inwestycji do końca okresu wyznaczonego w programach, to nie istnieje przymus dotrzymania tego terminu. Oba programy dają moż-

liwość wcześniejszej wypłaty. W przypadku IKE – możemy wypłacić część kwoty (w ciągu 30 dni od złożenia wniosku), dotyczy to wyłącznie kapitału, który przez nas był wpłacany i nie oznacza likwidacji IKE. Nadal możemy wrócić do wpłat. Musimy również uiścić podatek od zysków kapitałowych, jeśli takie osiągnęliśmy.

W przypadku IKZE tu zwrot częściowy jest niemożliwy. Musimy wypłacić całość środków i wykazać tę kwotę w rocznym zeznaniu podatkowym jako przychód do opodatkowania. To zaś może oznaczać wejście w wyższy próg podatkowy i w skrajnej sytuacji sprawi, że zniwelowane zostaną wcześniejsze odpisy podatkowe (jeśli z nich korzystaliśmy).

W obu programach co roku ustalany jest limit maksymalnych wpłat. W 2022 r. dla IKE

jest to 17 766 zł, w przypadku IKZE 7106,40 zł dla osób fizycznych i 10 659,60 zł dla prowadzących działalność gospodarczą. Naturalnie nie oznacza to, że koniecznie musimy wpłacić taką kwotę. To maksymalna wartość. Co więcej, wpłaty mogą być dokonywane w dowolnym momencie, co dla wielu osób jest jednym z najlepszych rozwiązań – nie ma przymusu regularności.

Wybierając IKE lub IKZE w formie rachunku maklerskiego możemy w pełni wykorzystać różnorodność dostępnych rodzajów inwestycji, w zależności od cyklu koniunkturalnego. Co więcej, w tej chwili nie jesteśmy już ograniczeni wyłącznie do lokalnego rynku, ale nasze inwestycje mogą dotyczyć akcji spółek zagranicznych, światowych ETF-ów, czy papierów dłużnych.