

INWESTOR



Rola inwestorów detalicznych na polskim rynku kapitałowym

Wzrost zaangażowania inwestorów indywidualnych w Polsce jest efektem dynamicznego rozwoju gospodarczego kraju, który stworzył możliwości dla milionów nowych inwestorów. Ich inwestycje obejmują szeroką gamę instrumentów finansowych, od krajowych akcji i obligacji po coraz bardziej popularne kryptowaluty.

JANA MARICIC

Regional Manager CEE eToro

W styczniu 2025 r. liczba rachunków maklerskich w polskich firmach przekroczyła 2 mln, co stanowi ważny kamień milowy na drodze rozwoju rynku inwestycyjnego w Polsce. Biorąc pod uwagę wszystkie usługi maklerskie, szacuje się, że ok. 4 mln Polaków aktywnie inwestuje, lokując swoje oszczędności w różnorodne aktywa o zróżnicowanych profilach ryzyka. Mimo to zaledwie 12-15 proc. populacji angażuje się w inwestowanie, co wskazuje na duży potencjał rozwoju tego segmentu rynku. Zgodnie z badaniem „Pulsu Inwe-

stora Indywidualnego” przeprowadzonym przez eToro w IV kw. 2024 r., 51 proc. polskich inwestorów ma akcje spółek notowanych na warszawskiej giełdzie, podczas gdy tylko 36 proc. inwestuje na rynkach zagranicznych, co świadczy o rosnącej chęci dywersyfikacji globalnej.

Kryptowaluty dynamicznie się rozwijają

Kryptowaluty stały się jednym z najdynamiczniej rozwijających się obszarów inwestycyjnych. Ponad 52 proc. polskich inwestorów posiada aktywa kryptograficzne, co czyni je jedną z najczęściej posiadanych klas aktywów, wyprzedzając akcje krajowe (50,6 proc.) oraz

zagraniczne (35,5 proc.). Rośnie zainteresowanie rynkami międzynarodowymi, co prawdopodobnie wynika z chęci uzyskania wyższych stóp zwrotu oraz z globalizacji rynków finansowych, które zapewniają łatwiejszy dostęp do zagranicznych giełd. Oprócz akcji i kryptowalut inwestorzy dywersyfikują swoje portfele także o towary, obligacje i fundusze alternatywne, balansując ryzyko z tradycyjnymi instrumentami oszczędnościowymi, takimi jak depozyty bankowe i gotówka.

Rosnące zainteresowanie funduszami ETF

Kolejnym istotnym trendem jest rosnące zainteresowanie funduszami ETF. Choć w Polsce są one wciąż mniej popularne niż w Europie Zachodniej czy w Stanach Zjednoczonych, zyskują na znaczeniu dzięki korzyściom związanym z dywersyfikacją oraz stosunkowo niskimi kosztami zarządzania. Trend długoterminowego inwestowania staje się również coraz bardziej wyraźny,

częściowo z powodu obaw o przyszłe niedobory emerytalne. Co istotne, ETF umożliwiają inwestorom dostęp do rynków wschodzących lub koszyków aktywów powiązanych z konkretnymi tematami inwestycyjnymi, takimi jak np. transformacja energetyczna, będąca czynnikiem sprzyjającym długoterminowemu wzrostowi.

Postęp technologiczny i cyfryzacja rynku

Rosnąca liczba inwestorów indywidualnych jest ściśle związana z postępem technologicznym i cyfryzacją rynku. Aplikacje mobilne i platformy internetowe uczyniły inwestowanie bardziej intuicyjnym i dostępnym, umożliwiając inwestorom zarządzanie portfelami, śledzenie warunków rynkowych oraz szybkie reagowanie na zmiany w gospodarce. Niemniej jednak edukacja finansowa pozostaje istotnym wyzwaniem, zarówno w Polsce, jak i we współczesnym świecie. Wiele osób napotyka trudności w dostępie do zasobów edukacyjnych, co zwiększa ryzy-

ko złych decyzji inwestycyjnych i zniechęca do długoterminowych działań na rynku.

Zlikwidowanie tej luki poprzez dostępne inicjatywy edukacyjne jest kluczowe. W ramach naszej misji stworzyliśmy eToro Academy, aby wspierać osoby na początku ich drogi inwestycyjnej. Dzięki profesjonalnym tutorialom, artykułom, wideo i przewodnikom dostosowanym dla inwestorów na różnych poziomach zaangażowania mamy nadzieję umożliwić szerszemu gronu osób podejmowanie mądrzejszych decyzji inwestycyjnych i ułatwić budowanie swojego majątku. Patrząc w przyszłość, polski rynek inwestycyjny jest gotowy na dalszy rozwój napędzany technologią, rosnącą dostępnością i zmieniającymi się trendami demograficznymi. W miarę jak młodsze pokolenia, szczególnie pokolenie Z, coraz bardziej angażują się w platformy inwestycyjne, rynek ten będzie się nadal rozwijał, oferując nowe możliwości i instrumenty finansowe dostosowane do potrzeb współczesnych inwestorów.

Preferencje inwestycyjne

Polacy, a w szczególności przedsiębiorcy i biznesmeni, najczęściej inwestują w nieruchomości. Wynika to głównie z przekonania, że mieszkania i domy stanowią bezpieczne zabezpieczenie kapitału oraz mogą generować regularny dochód, na przykład z wynajmu. Przez długi czas kupno nieruchomości na wynajem było uważane za jedną z najlepszych inwestycji, ponieważ dawało możliwość uzyskania comiesięcznego wpływu środków, co budowało poczucie stabilności finansowej.



AGATA JAŚLARZ

specjalistka w obszarze inwestycji i finansów, twórczyni Akademii Inwestora

Ostatnie zmiany w przepisach prawnych zaczęły jednak faworyzować najemców, co w praktyce utrudnia egzekwowanie należności i zwiększa ryzyko związane z wynajmem. W obliczu takich wyzwań inwestorzy, którzy zgromadzili już pewną pulę nieruchomości, zaczynają poszukiwać alternatywnych form lokowania swoich nadwyżek kapitałowych.

Zamiast bezpośrednio wynajmować mieszkania, decydują się na udzielanie pożyczek, w których ich nieruchomości pozostają zabezpieczeniem. Dzięki temu, w przypadku gdy pożyczkobiorca nie wywiąże się ze zobowiązań, inwestorzy mają możliwość odzyskania środków poprzez przejęcie zabezpieczonej nieruchomości.

Dodatkowo dawniej popularne inwestycje w nieruchomości nie są już takie popularne głównie z powodu zmieniających się regulacji, które sprawiły, że nie wszystkie projekty okazały się opłacalne. W rezultacie, zamiast angażować kapitał w budowę nowych obiektów, inwestorzy coraz częściej wybierają model, który opiera się na utrzymaniu wartości już posiadanych nieruchomości przy jednoczesnym gene-

rowaniu stałego przepływu gotówki poprzez pożyczki zabezpieczone tymi aktywami. Takie podejście pozwala im zminimalizować ryzyko, jakie niesie za sobą tradycyjny wynajem oraz lepiej chronić zgromadzony kapitał w zmieniających się warunkach rynkowych.

Czy Polacy inwestują długoterminowo, czy wolą spekulację?

To, czy Polacy inwestują długoterminowo, czy skłaniają się ku spekulacji, w dużej mierze zależy od ich sytuacji życiowej i podejścia do ryzyka. Osoby, które prowadzą własne firmy i generują wysokie dochody, często wybierają spekulacyjne inwestycje, ponieważ mogą pozwolić sobie na wyższe ryzyko. Dla nich kluczowe jest szybkie pomnażanie kapitału, dlatego często angażują się w rynek kryptowalut, akcji technologicznych czy krótkoterminowe spekulacje na rynkach finansowych.

Z kolei osoby mające rodziny i oszczędności gromadzone przez lata, preferują bezpieczne, długoterminowe inwestycje, takie jak nieruchomości, obligacje czy stabilne akcje. Ich celem jest nie tylko ochrona kapitału, ale także stopniowe budowanie wartości inwestycji, dlatego rzadziej angażują się

w aktywa charakteryzujące się dużą zmiennością.

Nie można jednoznacznie określić, która strategia dominuje, ponieważ każdy inwestor dostosowuje swoje podejście do indywidualnych potrzeb i oczekiwań. Ważne jest jednak, aby przed podjęciem decyzji inwestycyjnej dokładnie przeanalizować ryzyko i dopasować strategię do własnej sytuacji finansowej.

Popularność alternatywnych inwestycji

Wśród inwestorów w Polsce coraz większym zainteresowaniem cieszą się alternatywne inwestycje, takie jak sztuka czy inwestycje w nieruchomości o szczególnym charakterze premium. Jednakże te formy inwestycji pozostają mniej popularne w porównaniu z bardziej tradycyjnymi opcjami, jak inwestycje w nieruchomości na wynajem. Sztuka oraz inne tego typu inwestycje, wciąż postrzegane jako niszowe, przyciągają tych, którzy mają odpowiednią wiedzę i pasję, aby ocenić ich wartość. Z kolei nieruchomości, uznawane za bardziej stabilne i bezpieczne aktywa, nadal pozostają najczęściej wybieranym rodzajem inwestycji w Polsce, zwłaszcza w kontekście osób szukających pewności i ochrony kapitału.

Wpływ stóp procentowych i inflacji na decyzje inwestycyjne

Stopy procentowe i inflacja mają kluczowy wpływ na rynek inwestycyjny. Wysokie stopy procentowe szczególnie uderzają w sektor deweloperski, ponieważ firmy budowlane muszą finansować swoje projekty kredytami na coraz gorszych warunkach. To sprawia, że liczba nowych inwestycji maleje, a ceny nieruchomości stabilizują się lub rosną wolniej niż w poprzednich latach.

Inflacja powoduje, że pieniądze tracą na wartości, co skłania inwestorów do przenoszenia kapitału w aktywa, które mogą zapewnić realne zyski w dłuższym okresie. Osoby, które pożyczają pieniądze innym, muszą uwzględnić inflację, aby nie stracić na realnej wartości kapitału. Jeśli ktoś pożyczycy 100 tys. zł na 10 lat bez uwzględnienia wzrostu inflacji, może się okazać, że za dekadę wartość tych pieniędzy będzie znacznie niższa niż obecnie.

W praktyce oznacza to, że w warunkach wysokiej inflacji inwestorzy chętniej lokują swoje środki w nieruchomości, złoto czy obligacje indeksowane inflacją, unikając trzymania gotówki na rachunkach bankowych.

REKLAMA



bossaMobile



bossaWebTrader

REKLAMA



Kalkulator wielkości pozycji

Podpowie, na ile cię stać, ile wyniesie prowizja



GPW i zagranica

Notowania w czasie rzeczywistym, rysowanie formacji na wykresach



Portfel i całe aktywa w jednym miejscu

Rzut oka i wiesz, na czym stoisz



Notowania, wykresy, newsy

Analityka i trading na jednym ekranie przeglądarki



Łap giełdowe górki i dołki.
Masz **wszystko**, czego potrzebujesz do inwestowania.

NAJLEPSZE PRODUKTY INWESTYCYJNE

Raport „Inwestor” przedstawia przegląd najefektywniejszych instrumentów finansowych dostępnych na rynku, które mogą pomóc inwestorom w osiągnięciu optymalnych zysków. W opracowaniu uwzględniono zarówno tradycyjne, jak i innowacyjne rozwiązania, biorąc pod uwagę ich rentowność, ryzyko oraz potencjał wzrostu.

Credit Agricole Bank Polska

NAZWA PRODUKTU

Modelowy portfel inwestycyjny

OPIS PRODUKTU

Modelowy portfel inwestycyjny to wybrany przez ekspertów od rynków finansowych (maklerów, doradców inwestycyjnych) zestaw funduszy inwestycyjnych, najlepiej dopasowany do indywidualnej sytuacji klienta. Na podstawie ankiety inwestycyjnej bank określa m.in. cele i potrzeby klienta, poziom akceptowanego ryzyka inwestycyjnego oraz horyzont inwestycyjny. W zależności od wyników ankiety bank proponuje dopasowany do indywidualnej sytuacji klienta jeden z czterech portfeli modelowych: ochrony kapitału, stabilny, zrównoważony lub dynamiczny. Portfele modelowe dobrze sprawdzą się dla osób o małej wiedzy i doświadczeniu inwestycyjnym, ponieważ to eksperci od rynków finansowych dokonują za klienta wyboru funduszy inwestycyjnych. Co ważne, klient ma pełną swobodę podejmowania decyzji, ponieważ sam decyduje, czy i w jakim zakresie skorzystać z proponowanej rekomendacji inwestycyjnej. Poza portfelem modelowym klient otrzymuje komentarz do wydarzeń na rynkach finansowych oraz pełne uzasadnienie wyboru funduszy do portfela.

DO KOGO SKIEROWANY JEST PRODUKT

Klienci indywidualni

Dom Maklerski BOŚ

NAZWA PRODUKTU

bossaWebTrader

bossaWebTrader to zupełnie nowa propozycja dla inwestorów, pozwalająca na inwestowanie i analizowanie rynku z okna przeglądarki bez konieczności instalacji. Inspirowana najlepszymi wzorcami aplikacja bWT jest dostępna dla każdego inwestora w DM i prezentuje w jednym miejscu portfele i całe aktywa, pozwala na elastyczne możliwości komponowania ekranu, ma kalkulator wielkości pozycji i prowizji, pozwala na składanie zleceń z różnych miejsc serwisu transakcyjnego. Notowania, wykresy Trading View i newsy w jednym miejscu. Posiada też m.in. monitor transakcji akcji z wybranej listy notowań, portfel z symulacją wyniku inwestycyjnego w danym roku i przeglądem wg rachunków i walut. GPW i giełdy zagraniczne z notowaniami i wyceną portfela online. Wszystko, czego potrzebujesz do inwestowania, 100 proc. giełdy.

DO KOGO SKIEROWANY JEST PRODUKT

Dla inwestorów, nawet początkujących - nowoczesny design i kompleksowość.

Wpływ emocji na decyzje inwestycyjne



Inwestowanie to proces, który z natury wiąże się z ryzykiem. Wiele osób podejmuje decyzje inwestycyjne, kierując się różnymi czynnikami – od analizy danych aż po intuicję. Jednym z najważniejszych, a zarazem najbardziej ignorowanych wyzwań podczas tego procesu są jednak emocje. Które z nich mogą przeszkadzać w podejmowaniu racjonalnych decyzji i jak można ich unikać szczególnie w kontekście wyzwań ostatnich lat?



JAKUB B. BĄCZEK
trener mentalny, biznesmen

Każdy inwestor, bez względu na doświadczenie, musi zmierzyć się z jednym z najtrudniejszych wyzwań – emocjami. Wszyscy jesteśmy tylko ludźmi. Rynki finansowe, zwłaszcza po pandemii oraz konfliktach wojennych, pełne są wahań, nieprzewidywalnych wydarzeń oraz informacji, które mogą w łatwy sposób zaburzyć zdolność racjonalnego myślenia.

Wpływ emocji na decyzje inwestycyjne

Emocje są nieodłącznym elementem ludzkiego życia. Nie da się ich całkowicie wyeliminować ani zignorować. Towarzyszą nam na każdym kroku. Inwestowanie nie jest tu wyjątkiem. Strach, chciwość, euforia czy panika mają ogromny wpływ na decyzje inwestycyjne. Nasze zachowanie często jest reakcją na nastroj otoczenia, a nie na racjonalną analizę sytuacji. Można powiedzieć, że inwestowanie w dużej mierze jest grą psychologiczną, a nie tylko grą liczb. Wzrosty na rynkach mogą wywoływać poczucie euforii, podczas gdy spadki powodują strach. Każda z tych emocji będzie miała swoje konsekwencje.

Chciwość i strach wrogami racjonalności

W okresach dynamicznych wzrostów na rynkach inwestorzy często kierują się chciwością i chcą zarobić jak najwięcej. Choć emocja ta, nacechowana negatywnie, jest tutaj zrozumiała, każdy inwestuje po to, by zarobić więcej i gdy nadarza się okazja, chce ją wykorzystać. Niestety, w tym przypadku zaślepienie chęcią szybkiego wzbogacenia się prowadzi do pominięcia wielu istotnych faktów, prognoz, czynników. Często to właśnie chciwość powoduje, że ludzie inwestują w nieruchomości, akcje czy kryptowaluty w momentach,

kiedy te aktywa są przewartościowane. Emocjonalne podejście prowadzi do ignorowania ryzyka, co może zakończyć się ogromnymi stratami, gdy ceny spadają, a inwestorzy nie zdążą zareagować w odpowiednim momencie.

Po drugiej stronie medalu będzie strach, który jest wrogiem racjonalności. Obawa przed utratą pieniędzy lub przed nieskorzystaniem z potencjalnej okazji może prowadzić do podejmowania decyzji opartych na emocjach zamiast na twardych danych. Przykładem może być sprzedaż akcji podczas rynku spadkowego z powodu paniki. Choć logicznie rzecz biorąc, może to wydawać się rozsądne, chcemy przecież zminimalizować straty, często okazuje się, że takie decyzje są błędne, a ceny akcji po pewnym czasie odbudowują się, generując straty dla inwestora, który panikował.

Strach z drugiej strony może także powstrzymać nas przed podjęciem inwestycji w odpowiednich momentach. Wielu inwestorów boi się zainwestować w nowe technologie czy firmy, które na pierwszy rzut oka wydają się ryzykowne. Tymczasem w dłuższej perspektywie może okazać się, że będą to jedne z tych decyzji, które przyniosą największy zysk.

W obu przypadkach kluczowe będzie zarządzanie strachem, niepoddawanie się mu. Decyzje inwestycyjne podejmujemy na podstawie analizy danych, przewidywań. Odrobina intuicji także się przyda, ale nie dopuszczajmy do siebie strachu.

Euforia także nie jest dobra

Mówiąc o najważniejszych emocjach, wspomnieć należy także o euforii. W okresach prosperity, np. podczas boomu na rynku nieruchomości, wielu inwestorów może działać pod jej wpływem, ignorując zagrożenia i przewartościowanie aktywów. Zbyt optymistyczne nastawienie i brak ostrożności prowadzą do nieprzemysłanych decyzji, które mogą skutkować poważnymi stratami. Warto, aby każdy inwestor uczył się patrzeć na rynki z dystansem, nawet wtedy, gdy sytuacja wydaje się optymistyczna. Złe emocje nie są dobrym doradcą, ale podobnie jest w przypadku tych dobrych, jak właśnie euforia czy optymizm. Mogą one prowadzić do pochopnych decyzji.

Jak unikać błędów emocjonalnych?

Pandemia oraz dziejące się na świecie konflikty wojenne miały ogromny wpływ na rynek inwestycyjny – zarówno w Polsce, Europie, jak i w Stanach Zjednoczonych. Zmiany na rynkach nieruchomości, złota, walut i innych aktywów były gwałtowne i dramatyczne. Do tego dochodzi wciąż zbyt duża inflacja czy ostatnie wybory w USA. Trudno w tym przypadku oddzielić się od emocji, które tak naprawdę odczuwa cały świat. Wyjściem jest nauczyć się opanowywać oraz odpowiednio zabezpieczać swoje inwestycje.

Decyzje inwestycyjne oparte na emocjach są często błędne i prowadzą do strat. Istnieje kilka kluczowych zasad, które mogą pomóc w uniknięciu wpływu emocji na nasze decyzje inwestycyjne: Planowanie i strategia. Najważniejszym narzędziem w walce z emocjami jest solidny plan inwestycyjny. Określenie celów, strategii oraz horyzontu czasowego inwestycji pozwala uniknąć pochopnych decyzji. Zamiast reagować na krótkoterminowe wahania rynku, należy skupić się na długoterminowym wzroście wartości aktywów.

Dywersyfikacja. Rozłożenie inwestycji na różne aktywa, takie jak nieruchomości, akcje, obligacje czy złoto, pozwala zminimalizować ryzyko. Dywersyfikacja chroni przed skutkami nieprzewidywalnych wahań jednego rynku. Nie stawiamy wszystkiego na jedną kartę, sprawdzamy różne możliwości.

Kontrola emocji. Świadomość wpływu emocji na nasze decyzje to pierwszy krok do ich kontrolowania. Inwestorzy powinni starać się trzymać emocje na wodzy i nie podejmować decyzji pod wpływem euforii czy paniki. Edukacja i analiza. Oczywiście intuicja, zwłaszcza ta wynikająca z doświadczenia, jest ważna. Kluczowa jest jednak regularna analiza sytuacji na rynku i nieustanne kształcenie się w zakresie finansów. Inwestowanie oparte na wiedzy i analizie jest bardziej racjonalne niż decyzje podejmowane pod wpływem emocji.

Co powinno kierować inwestorami?

Pierwszym krokiem do zarządzania emocjami jest uświadomienie sobie ich obecności. Kiedy poczujesz, że zaczynasz podejmować decyzje pod wpływem emocji, zatrzymaj się na chwilę i zastanów, co cię do tego prowadzi. Przy podejmowaniu decyzji inwestycyjnych kluczowe jest kierowanie się racjonalnym podejściem i długoterminową perspektywą. Inwestorzy powinni skupić się na fundamentach rynków, zamiast podążać za chwilową modą. Warto analizować sytuację gospodarczą, geopolityczną oraz oceniać potencjał rynków w długim okresie. Ważne jest także posiadanie długoterminowej strategii. Należy ustalić cele inwestycyjne i trzymać się ustalonej drogi niezależnie od krótkoterminowych fluktuacji rynkowych.

Emocje są naturalnym elementem procesu inwestycyjnego, ale ich wpływ na decyzje inwestycyjne może prowadzić do nieprzemysłanych i kosztownych błędów. Aby inwestować skutecznie, niezbędna jest kontrola emocji oraz przyjęcie racjonalnego podejścia oparte go na solidnym planie inwestycyjnym. W obliczu niezwykle dynamicznej sytuacji na wielu rynkach, czego doświadczyliśmy w ostatnich kilku latach, inwestorzy powinni skupić się na dywersyfikacji, analizie fundamentalnej i długoterminowej perspektywie, unikając pułapek emocjonalnych, które mogą wpłynąć na ich decyzje. Strach, chciwość czy euforia nigdy nie będą dobrymi doradcami, i w przypadku inwestowania pamiętać należy o zdrowym rozsądku i solidnych danych.

Dywersyfikacja globalna a inwestowanie lokalne

Stare powiedzenie „nie wkładaj wszystkich jajek do jednego koszyka” doskonale odnosi się do świata inwestycji. Dywersyfikacja to kluczowa strategia pozwalająca stworzyć zrównoważony portfel inwestycyjny i zmaksymalizować potencjalne zyski. Kluczowe jest także przyjęcie długoterminowej perspektywy inwestycyjnej, co pozwala przetrwać zmienność rynku i uniknąć kosztów związanych z częstym handlem.



DR ANNA MARIA PANASIUK

Wealth Advisor, który wspiera zamożne osoby w zakresie ochrony ich majątku oraz realizacji różnych potrzeb życiowych

W latach 50. XX w. amerykański ekonomista Harry Markowitz opracował tzw. teorię portfelową, która stanowi fundament dzisiejszego podejścia do inwestycji. Główne założenie tej teorii to maksymalizacja oczekiwanych zysków przy minimalizacji ryzyka poprzez odpowiednią dywersyfikację portfela inwestycyjnego, w tym zróżnicowanie pod kątem geograficznym. Co to oznacza? Załóżmy, że inwestor mocno skoncentrował swoje inwestycje w europejskich akcjach. W czasie spowolnienia gospodarczego w Europie portfel ten ponosi znaczne straty. Jednak dodając akcje amerykańskich firm technologicznych oraz azjatyckich producentów, wpływ spadków w Europie mógłby zostać zrównoważony. Zyski z inwestycji w USA i Azji mogłyby zniwelować straty na europejskim rynku, co prowadziłoby do stabilizacji wydajności portfela.

Teoria znajduje potwierdzenie w badaniach, takich jak analiza przygotowana przez firmę CBRE. W opracowaniu „Globally Diversified Infrastructure Portfolios”², zbierającym wnioski z analizy międzynarodowych rynków na przestrzeni ostatnich 18 lat, eksperci dowodzą, że inwestowanie w różne regiony geograficzne z uwzględnieniem rynków rozwiniętych, wschodzących oraz o różnym poziomie ryzyka, może znacząco zmniejszyć ogólne ryzyko portfela, zapewniając jedno-

ześniejsze i bardziej przewidywalne zyski w dłuższym okresie.

Szanse i zagrożenia

Rozłożenie inwestycji na różne kraje daje wiele korzyści. Pozwala m.in. chronić portfel przed lokalnymi wahaniami rynku. Jeśli jeden region napotyka problemy, np. recesję lub kryzys polityczny, inne mogą nadal dobrze prosperować, co pomaga utrzymać stabilność portfela. Taka strategia minimalizuje ryzyko dużych strat, które mogłyby wystąpić w przypadku skoncentrowania majątku w jednym kraju. Dodatkowo dywersyfikacja geograficzna to dostęp do unikalnych możliwości inwestycyjnych, które mogą nie być dostępne na rodzimym rynku. Pozwala to inwestorom korzystać z globalnych trendów wzrostu i zwiększać potencjalne zyski.

Należy jednak pamiętać, że obok korzyści inwestowanie za granicą niesie ze sobą szereg zagrożeń, które mogą znacząco wpłynąć na zwroty z inwestycji. Jednym z nich jest ryzyko walutowe – zmienność kursów walut może zarówno zwiększyć, jak i zmniejszyć wartość inwestycji. Kolejne to dostępność rynku, która różni się w zależności od regionu, m.in. ze względu na inne godziny handlu, poziomy płynności oraz możliwe ograniczenia dla inwestorów zagranicznych. Inwestycje międzynarodowe niosą również ryzyko geopolityczne i ekonomiczne, zwłaszcza w regionach o niestabilnej sytuacji politycznej. Co więcej, wyższe koszty transakcji oraz różnice w systemach regulacyjnych mogą stanowić kolejne wyzwania dla inwestorów.

Odpowiedni bilans

Odpowiednie zbilansowanie inwestycji pod względem geograficznym jest kluczowe dla skutecznej dywersyfikacji portfela. Optymalny poziom inwestycji zagranicznych zależy przede wszystkim od indywidualnych celów

finansowych oraz tolerancji na ryzyko, jest jednak kilka uniwersalnych wskazówek, jakimi należy się kierować.

Przede wszystkim warto dodać aktywa z mniej skorelowanych regionów, takich jak USA czy Azja, co pozwala zredukować zmienność portfela podczas globalnych spowolnień gospodarczych. Ważnym aspektem jest także zarządzanie ryzykiem walutowym – utrzymywanie aktywów w różnych walutach może pomóc w zrównoważeniu ryzyka wynikającego z wahań kursów walutowych. Dodatkowo warto zwrócić uwagę na regiony rozwijające się w określonych branżach, jak np. technologia w USA czy produkcja w Azji. Kluczowe jest także dostosowanie inwestycji do własnego profilu ryzyka: inwestorzy o wyższej tolerancji na ryzyko mogą preferować rynki wschodzące, podczas gdy ci, którzy szukają większej stabilności, powinni skoncentrować się na gospodarkach rozwiniętych.

Dywersyfikacja i cierpliwość

W kontekście dywersyfikacji inwestycji w celu maksymalizacji zysków nie sposób nie wspomnieć o długoterminowym inwestowaniu. „Naszym ulubionym horyzontem inwestycyjnym jest nieskończoność” – to zdanie wypowiedziane przez Warren’a Buffetta, jednego z najbardziej rozpoznawalnych inwestorów wszech czasów. Przyjęcie długoterminowej perspektywy pozwala przetrwać wznosy i upadki rynku – minimalizuje wpływ krótkoterminowej zmienności i zmniejsza prawdopodobieństwo podejmowania impulsywnych decyzji opartych na przelotnych trendach rynkowych. Będąc cierpliwym i zdyscyplinowanym, inwestorzy mogą uniknąć kosztów związanych z częstym handlem, takich jak opłaty transakcyjne oraz podatki, które mogą obniżyć zyski. Dodatkowo inwestowanie na dłuższą metę pozwala zredukować stres związany z ciągłym śledzeniem rynków i szukaniem okazji do szybkich zysków. Dobrym przykładem, pokazującym, jakie korzyści przynosi długoterminowe podejście do inwestowania, jest wspomniany wcześniej Warren Buffett. Jego strategia opierała się na analizie fundamentalnej firm, poszukiwaniu spółek niedowartościowanych w stosunku do ich rzeczywistej wartości rynkowej oraz długoterminowym trzymaniu tych inwestycji. W 1988 r. potętnie ulokował w akcjach Coca-Colę ok. 1,3 mld dol. – dziś ta inwestycja jest warta 24,8 mld dol. i przynosi roczne dywidendy w wysokości 700 mln dol.

Maksymalizowanie zysków

W obliczu rosnącego ryzyka geopolitycznego oraz niepewności gospodarczej inwestorzy mogą skupiać się na lokalnych rynkach. Jednak geograficznie zdywersyfikowane portfele stanowią skuteczną strategię ochrony przed globalnymi kryzysami, ponieważ ich składniki są mniej skorelowane, co pozwala na lepszą równowagę w trudnych czasach. Ponadto, zamiast reagować na krótkoterminowe wahania rynku i pędzić za niestabilnymi, nieuchwytnymi trendami, warto wziąć pod uwagę wartość cierpliwości. Inwestowanie na dłuższą metę, oparte na solidnych fundamentach i starannej selekcji aktywów, może przynieść znacznie lepsze wyniki niż próby przewidywania i dostosowywania się do zmiennych warunków rynkowych. W połączeniu z geograficzną dywersyfikacją filozofia długoterminowego inwestowania stanowi solidną podstawę budowania stabilnego majątku.

Noble Securities

NAZWA PRODUKTU

Rachunek maklerski Premium / IKE i IKZE Premium

OPIS PRODUKTU

Umożliwia inwestowanie w wiele instrumentów finansowych notowanych na polskiej giełdzie, m.in. akcje, ETF, obligacje skarbowe (w obrocie wtórnym), obligacje korporacyjne zarówno na rynku pierwotnym jak i obrocie wtórnym. Oprocentowanie wolnych, niezablokowanych środków na rachunkach IKE, IKZE i rachunkach maklerskich prowadzonych dla fundacji rodzinnych i firm* równe stawce WIBID ON -1,2 pp. (do końca 2025 r.). Bezpłatna usługa doradztwa inwestycyjnego z obniżoną do 1 tys. zł minimalną wymaganą wartością aktywów zgromadzonych w NS (w ramach promocji na rachunkach IKE i IKZE do końca 2025 r.) Bezpłatne otwarcie i prowadzenie rachunków Premium – można je otworzyć osobiście w POK oraz online (tylko osoby fizyczne). *Klienci niebędący osobami fizycznymi i podmiotami profesjonalnymi określonymi w art. 3 pkt 39b ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o obrocie instrumentami finansowymi, którzy otworzyli rachunek maklerski od dnia 1 marca 2023 r.

DO KOGO SKIEROWANY JEST PRODUKT

Klienci indywidualni (początkujący i doświadczeni), klienci biznesowi

Santander TFI

NAZWA PRODUKTU

Santander Dłużny Krótkoterminowy

Santander Dłużny Krótkoterminowy to subfundusz dłużny, który koncentruje się na inwestycjach w instrumenty o niskim poziomie ryzyka. Minimum 80 proc. aktywów netto lokuje w dłużne papiery wartościowe oraz instrumenty rynku pieniężnego. Łączny udział obligacji innych niż emitowane, poręczane lub gwarantowane przez państwa członkowskie UE wynosi maksimum 10 proc. aktywów netto. Wśród lokat dominują obligacje o zmiennym oprocentowaniu lub krótkim terminie do wykupu. Wskaźnik duration (miara wrażliwości zmian ceny obligacji na zmiany rynkowych stóp procentowych) nie przekracza 2. Subfundusz jest aktywnie zarządzany, co pozwala na elastyczne dostosowanie składu portfela do warunków rynkowych, w tym do zmian polityki pieniężnej i sytuacji makroekonomicznej. Jego skład portfela, budowany w oparciu o kryteria doboru lokat, nie odzwierciedla benchmarku. Wyniki inwestycyjne subfunduszu mogą istotnie różnić się od stóp zwrotu jego benchmarku. Subfundusze dłużne krótkoterminowe zarządzane wielokrotnie otrzymywały nagrodę Alfa, co potwierdza skuteczne zarządzanie i stabilne wyniki inwestycyjne.

DO KOGO SKIEROWANY JEST PRODUKT

Fundusz cechuje niewielka zmienność. Może być dobrym rozwiązaniem dla inwestorów oczekujących niskiego ryzyka lub mających krótki horyzont inwestycyjny.





Rola złota w zadłużonym systemie monetarnym

Ostatnie lata dobitnie pokazały, jak ważną rolę złoto spełniło w portfelach inwestycyjnych. Zarówno z uwagi na okresy wysokiej niepewności, np. zamknięcie gospodarek podczas Covid czy eskalacji napięć geopolitycznych wokół Ukrainy i Bliskiego Wschodu, jak i okresy zdecydowanie podwyższonej inflacji.

TOMASZ GESSNER
główny analityk Tavex

Warto mieć na uwadze, że złoto zabezpiecza przed utratą siły nabywczej walut, w których je wyceniamy. W branży mawia się, że złoto jest ubezpieczeniem przed nieodpowiedzialnością rządzących. Dobitnie przekonali się o tym choćby Turcy. To właśnie tam lira została uderzona permanentnie wysoką inflacją, zdynamizowaną jeszcze ingerowaniem prezydenta Erdogana w politykę monetarną, oczywiście naciskającego na jej luzowanie. Tylko od 2020 r. złoto wyceniane w lirze zdrożało o ponad 1000 proc.!

Coraz więcej złota

Według szacunków Światowej Rady Złota do tej pory wydobyto ok. 216 tys. ton złota. Rocznie wydobywa się natomiast ok. 3,6 t. Oznacza to, że złota przyrasta ok. 1,7 proc. rocznie. Jeśli natomiast spojrzymy na tempo dynamiki podaży dolara na przestrzeni dekad, przybywa go wyraźnie szybciej aniżeli 1,7 proc. rocznie.

Sytuacja w zakresie niszczenia siły nabywczej walut fiducjarnych

przyspieszyła zwłaszcza po 2009 r., gdy w USA ruszyła pierwsza runda luzowania ilościowego, a więc programu mającego zadrukować kryzys GFC, zamiast pozwolić się gospodarce oczyścić ze źle zarządzanych, nieefektywnych i przelewarowanych podmiotów. To właśnie wtedy banki centralne zmieniły globalnie swoją politykę w zakresie podejścia do złota i po kilku latach pozbywania się go, stały się ponownie kupcami netto. Proces ten jeszcze bardziej przyspieszył w ostatnich trzech latach, gdy instytucje te kupują ponad 1 tys. t złota netto, starając się zwiększyć udział złota w całości aktywów rezerwowych.

Widać to także w Polsce, gdzie rezerwy złota NBP przekroczyły już 450 t, a ich udział to prawie 18 proc. Można więc zadać sobie pytanie, na co przygotowują się znające od podszewki słabości obecnego systemu monetarnego banki centralne. Trop wiedzy w kierunku globalnej waluty rezerwowej, a więc dolara amerykańskiego, którego emitent przez dekady bardzo korzystał z przywileju jego posiadania. Tak się jednak składa, że coraz większej części świata taki podział pra-

cy przestaje odpowiadać, stąd też nasilające się działania zmierzające do zmniejszenia zależności od rozliczeń w dolarze. Trend dedolaryzacji znacznie przyspieszył po 2022 r., gdy doszło do zamrożenia 300 mld dol. rosyjskich aktywów oraz odcięciu Rosji od systemu płatności SWIFT. Wówczas świat, zwłaszcza wschodni, zdał sobie sprawę z ryzyka przetrzymywania swoich rezerw w amerykańskich aktywach i zaczął redukować ekspozycję w obligacjach skarbowych USA, a ich miejsce zajęło złoto.

Zmiana postrzegania

Postrzeganie dolara zmienia się także w związku z sytuacją fiskalną USA. Obecnie zadłużenie rządowe zbliża się już do 36,5 bln dol., a w relacji do PKB jest to już 123 proc. Same koszty odsetkowe przekraczają w tej chwili 1,1 bln dol. rocznie, wyprzedzając nawet wydatki na obronność. Tak wysokie stopy procentowe są zatem ogromnym obciążeniem dla amerykańskiego budżetu, a zadania nie ułatwia fakt znajdującej się wyrażnie powyżej 2 proc. celu inflacji.

To w zasadzie największy kosztmar Rezerwy Federalnej, która z jednej strony jest mocno naciskana przez nową, republikańską administrację, a z drugiej inflacja nie pozwala jej kontynuować rozpoczętych na wrześniowym posiedzeniu obniżek stóp procentowych. Sam Donald Trump w trakcie internetowego wystąpienia na Światowym Forum Ekonomicznym w Davos otwarcie

zażądał od FED-u obniżenia stóp procentowych, a obecnie wszystko wskazuje na to, że zostanie przeprowadzony także audyt tej instytucji. I to przez samego Rona Paula, wielkiego krytyka Rezerwy Federalnej i jednocześnie sympatyka złota.

Może się zresztą okazać, że USA zrobią także użytek z oficjalnie posiadanych, największych na świecie rezerw złota (8133 t), na co wskazywać mogły również niedawne wypowiedzi Scotta Bessenta, sekretarza Departamentu Skarbu, który zapowiedział monetyzację aktywów, czyli ich bardziej efektywne wykorzystanie. Warto pamiętać, że te 8133 t amerykańskich rezerw złota wciąż księgowane są po 42,22 dol., po rewaluacji z 35 dol. w 1973 r. Po wypowiedziach Bessenta na rynku ruszyła fala spekulacji odnośnie do kolejnego przeszacowania ceny złota. Gdyby zaktualizowano ją jedynie do bieżącej wartości rynkowej, w bi-

lansie pojawiłoby się ok. 750 mld dol., których teoretycznie można by użyć do odpisania posiadanych przez FED obligacji skarbowych, a więc zredukowania w ten sposób części amerykańskiego zadłużenia. Materializacja takiego scenariusza, w zależności od poziomu, do jakiego cena złota zostałaby przeszacowana, wywołałaby zapewne istotne trzęsienie ziemi na rynkach, określane przez niektórych także resetem obecnego systemu monetarnego.

Rola fizycznego złota w portfelu inwestycyjnym

W tej sytuacji tym bardziej warto pomyśleć o umieszczeniu fizycznego złota w swoim portfelu inwestycyjnym, po takiej decyzji może ono bowiem jeszcze bardziej zyskać na znaczeniu i zabezpieczyć inne składniki portfela, z naciskiem na dolarową pozycję gotówkową oraz obligacje skarbowe.

Choć 27 proc. wzrostu ceny złota w ubiegłym roku robi z pewnością niemałe wrażenie, zwłaszcza jak na tak bezpieczne, pozbawione ryzyka strony trzeciej aktyw, trzeba mieć na uwadze, że złoto wciąż pozostaje bardzo atrakcyjnie wycenione względem wielu innych aktywów, jak amerykańskie akcje, czy też szersze portfele 60/40, ale i nieruchomości czy cały koszyk surowców. Jeśli inflacja w USA okaże się znacznie bardziej uporczywa (powtarzając np. wzorzec dekady lat 70.), a niewątpliwie polityka nakładania cel przez obecną administrację takowego impulsu inflacyjnego może dostarczyć, wówczas FED będzie zmuszony utrzymywać relatywnie wyższe stopy procentowe, dławiąc jednocześnie wzrost gospodarczy. Z kolei połączenie niskiej dynamiki PKB z podwyższoną inflacją skutkować będzie tzw. stagflacją, w której trakcie historycznie najlepiej radziły sobie aktywa twarde w postaci surowców czy nieruchomości, natomiast znacznie słabiej (zwłaszcza w starciu z inflacją, a więc w ujęciu realnym) wypadały aktywa finansowe (akcje, obligacje).

Na koniec warto jeszcze pamiętać o ryzykach strony trzeciej, których złoto jest pozbawione, ale pod warunkiem posiadania go w formie fizycznej i przechowywania pod własną kontrolą. W sytuacji ekstremalnej może się okazać, że instrumenty finansowe, mające dać nam ekspozycję na cenę złota, nie spełnią swojego zadania, o czym przekonali się np. posiadacze kontraktów terminowych na nikiel na Londyńskiej Gieldzie Metali w 2022 r. Gwałtowny ruch cenowy sprawił, że druga strona kontraktu (grająca na spadek cen) nie była w stanie się z niego wywiązać, a transakcje zostały anulowane. Warto o tym pamiętać zwłaszcza w kontekście złota, gdzie ilość tzw. papierowego złota jest 127 razy większa od fizycznego. W sytuacji ekstremalnej najprawdopodobniej okaże się, że beneficjentami okażą się tylko posiadacze złota fizycznego.



„Postrzeganie dolara zmienia się także w związku z sytuacją fiskalną USA. Obecnie zadłużenie rządowe zbliża się już do 36,5 bln dol., a w relacji do PKB jest to już 123 proc.

Nieruchomości atrakcyjną formą alokacji kapitału



KAROLINA MACHURA
Home in Portugal

Nieruchomości od dawna są uważane za solidną opcję inwestycyjną, oferując zarówno stabilność, jak i potencjał wzrostu wartości. Choć warunki rynkowe ulegają wahanom, nieruchomości pozostają atrakcyjnym sposobem alokacji kapitału, szczególnie w regionach o silnych fundamentach ekonomicznych, rosnącym popycie i sprzyjających warunkach życia.

Inwestorzy nadal postrzegają nieruchomości jako zabezpieczenie przed inflacją, źródło pasywnego dochodu oraz sposób na dywersyfikację portfela. W przeciwieństwie do innych klas inwestycyjnych, takich jak akcje czy obligacje, nieruchomości zapewniają namacalne aktywa, które mogą z czasem zyskiwać na wartości, jednocześnie generując dochód z wynajmu.

Niektóre lokalizacje doskonale ilustrują korzyści płynące z inwestowania w nieruchomości, gdzie czynniki, takie jak klimat, styl życia i stabilność ekonomiczna odgrywają kluczową rolę. Kraje oferujące wysoką jakość życia, bezpieczeństwo i dostępność przyciągają zarówno prywatnych nabywców, jak i inwestorów instytucjonalnych. Połączenie atrakcyjności kulturowej, wydajnej infrastruktury i przyjaznej atmosfery sprawia, że inwestycje w nieruchomości w takich miejscach są szczególnie kuszące. W szczególności regiony przyciągające ekspatów i emerytów często odnotowują stały popyt, prowadzący do stabilnego wzrostu cen i zysków z wynajmu. Ponadto silne rynki turystyczne zwiększają atrakcyjność inwestycyjną, umożliwiając krótkoterminowy wynajem, który może przynosić wyższe zyski w porównaniu z tradycyjnym wynajmem długoterminowym.

Portugalia: Doskonały przykład rentownego rynku nieruchomości
Portugalia stała się szczególnie lukratywnym rynkiem dla inwestycji w nieruchomości, oferując unikalne połączenie stabilności ekonomicznej, atrakcyjności stylu życia i przyjaznych inwestorom polityk. Słoneczny klimat, wysoka jakość życia i niższe koszty utrzymania w porównaniu z innymi krajami europejskimi sprawiają, że jest to atrakcyjne miejsce zarówno dla prywatnych nabywców, jak i inwestorów instytucjonalnych. Polscy inwestorzy są szczególnie zainteresowani Portugalią ze względu na jej zrelaksowany styl życia, doskonałe połączenia lotnicze i podobieństwa kulturowe, które ułatwiają adaptację osobom planującym relokację lub inwestycje.

Kluczowe czynniki czyniące Portugalię rentownym rynkiem nieruchomości

Silny wzrost rynku i popyt Portugalski rynek nieruchomości odnotował stały wzrost, przy czym



średnie ceny nieruchomości wzrosły o 10 proc. w 2024 r. Ten wzrost jest napędzany wysokim popytem i ograniczoną podażą, szczególnie w popularnych regionach, takich jak Lizbona, Porto i Algarve. Lizbona i Porto jako tętniące życiem ośrodki miejskie oferują silne rynki wynajmu i znaczący potencjał wzrostu wartości nieruchomości. Algarve, znane z zapierającej dech linii brzegowej i całorocznej słonecznej pogody, jest hotspotem dla domów wakacyjnych i krótkoterminowego wynajmu, korzystając z silnego sektora turystycznego Portugalii.

Turystyka i możliwości krótkoterminowego wynajmu

Kwitający przemysł turystyczny Portugalii tworzy doskonałe możliwości inwestycji w krótkoterminowy wynajem, szczególnie w regionach, takich jak Algarve i główne miasta. Choć nowe licencje na krótkoterminowy wynajem w Lizbonie i Porto są obecnie zamrożone, nieruchomości turystyczne pozostają obiecującą klasą aktywów. Nieruchomości te są zwolnione z przyszłych regulacji dotyczących krótkoterminowego wynajmu, co czyni je bezpieczną i opłacalną inwestycją. Na przykład niektóre projekty oferują gwarantowane zyski w wysokości do 5 proc. rocznie, a także dodatkowe korzyści, takie jak darmowe okresy użytkowania dla inwestorów.

„
Choć Portugalia oferuje liczne korzyści, inwestorzy powinni być świadomi potencjalnych ryzyk, takich jak zmiany w przepisach dotyczących wynajmu, wahania kursów walutowych oraz rosnące ceny nieruchomości wynikające z ograniczonej podaży.

Zrównoważone i energooszczędne projekty

Współczesne preferencje nabywców przesuwają się w kierunku nieruchomości zrównoważonych i energooszczędnych, a Portugalia jest w czołówce tego trendu. Zielone budynki i inicjatywy ekologiczne stają się standardem branżowym, a zachęty rządowe dodatkowo wspierają takie projekty. To skupienie na zrównoważonym rozwoju nie tylko odpowiada globalnym trendom, ale także zwiększa długoterminową wartość nieruchomości, czyniąc je bardziej atrakcyjnymi dla inwestorów.

doradcą podatkowym, który może dostosować porady do indywidualnych okoliczności.

Stabilność polityczna i ekonomiczna

Stabilność polityczna i ekonomiczna Portugalii dodatkowo zwiększają jej atrakcyjność jako bezpiecznego i opłacalnego celu długoterminowych inwestycji. Silne fundamenty ekonomiczne kraju w połączeniu z rosnącą popularnością wśród ekspatów i emerytów zapewniają stały popyt na nieruchomości. Ta stabilność, wraz z bogactwem kulturowym i nowoczesną infrastrukturą, czyni Portugalię niezawodnym wyborem dla inwestorów poszukujących zarówno zysków finansowych, jak i podniesienia jakości życia.

Elastyczne strategie inwestycyjne

Inwestorzy w Portugalii mogą wybierać spośród różnych strategii, w tym wynajmu długoterminowego, krótkoterminowego wynajmu wakacyjnego oraz nieruchomości komercyjnych. Podczas gdy krótkoterminowy wynajem w regionach turystycznych może przynosić wyższe zyski, wynajem długoterminowy oferuje stabilny dochód z mniejszymi wahaniami. Dla osób poszukujących bezproblemowego zarządzania w pełni zarządzane nieruchomości turystyczne stają się coraz popularniejszą opcją. Dodatkowo inwestowanie w regiony o wysokiej płynności i silnym popycie zapewnia długoterminowy wzrost wartości, nawet w obliczu zmieniających się przepisów dotyczących wynajmu.

Ryzyka i strategie ich ograniczania

Choć Portugalia oferuje liczne korzyści, inwestorzy powinni być świadomi potencjalnych ryzyk, takich jak zmiany w przepisach dotyczących wynajmu, wahania kursów walutowych oraz rosnące ceny nieruchomości wynikające z ograniczonej podaży. Jednak te ryzyka można złagodzić poprzez staranne planowanie, dokładne badania i współpracę z lokalnymi ekspertami. Skupiając się na obszarach o wysokim popycie i dywersyfikując swoje portfele, inwestorzy mogą minimalizować ryzyko i maksymalizować zyski. Nieruchomości pozostają atrakcyjną opcją inwestycyjną, oferując połączenie bezpieczeństwa i potencjalnych zysków. W miarę jak globalne trendy się zmieniają, lokalizacje łączące odporność ekonomiczną z wyjątkowym stylem życia będą nadal wyróżniać się jako szczególnie atrakcyjne możliwości alokacji kapitału. Dzięki byciu na bieżąco, dywersyfikacji portfela i współpracy z zaufanymi profesjonalistami, inwestorzy mogą pewnie poruszać się po zmieniającym się krajobrazie nieruchomości i w pełni wykorzystywać jej możliwości.

Przyjazne środowisko prawne i administracyjne

Portugalskie ramy prawne są bardzo przyjazne dla zagranicznych inwestorów, w tym tych z Polski. Proces zakupu nieruchomości jest prosty i wymaga jedynie uzyskania portugalskiego numeru identyfikacji podatkowej (NIF), założenia lokalnego konta bankowego oraz notarialnego potwierdzenia transakcji. Obywatele spoza UE nie napotykać dodatkowych ograniczeń w porównaniu z obywatelami UE, chociaż mogą potrzebować pozwolenia na pobyt, jeśli planują zamieszkać w Portugalii. Dostępność kredytów hipotecznych dla nierezydentów pokrywających do 70 proc. wartości nieruchomości dodatkowo ułatwia inwestycje.

Zachęty podatkowe i korzyści finansowe

Portugalia oferuje atrakcyjne zachęty podatkowe dla zagranicznych inwestorów, w tym stawkę podatku w wysokości 28 proc. od dochodu z wynajmu dla nierezydentów, z możliwością odliczeń za utrzymanie i inne koszty. Dodatkowo istnieją ulgi podatkowe dla wykwalifikowanych pracowników, takich jak cyfrowi nomadzi i inni specjaliści, którzy mogą skorzystać z niskiej stawki podatku od dochodów uzyskanych w Portugalii przez okres do 10 lat, co zapewnia znaczne oszczędności podatkowe. Zdecydowanie zaleca się jednak konsultację z wyspecjalizowanym



Inwestycje w hiszpańskie nieruchomości

Bilans 2024 r. w wykonaniu polskich inwestorów to aż 4213 zakupionych domów i apartamentów w Hiszpanii – wynika z najnowszych danych Registradores de España. To wynik o ponad 35 proc. wyższy od osiągniętego w dotychczas rekordowym 2023 r., kiedy Polacy nabyli 3118 nieruchomości na Półwyspie Iberyjskim oraz czterokrotnie wyższy niż w 2019 r., czyli przed pandemią. Jednocześnie w skali całego 2024 r. dało to naszym rodakom średni udział w hiszpańskim rynku (wśród zagranicznych inwestorów) wynoszący 4,53 proc.



AGNIESZKA MARCINIAK-KOSTRZEWA
ekspertka rynku nieruchomości
premium w Hiszpanii, założycielka
i prezeska Agnes Inversiones

W IV kw. 2024 r. Polacy uplasowali się na dziewiątej pozycji wśród zagranicznych inwestorów, choć kwartał wcześniej byli tuż za podium, na czwartym miejscu. Na okres od października do grudnia ubiegłego roku przypadło 1112 zakupów nieruchomości w Hiszpanii przez naszych rodaków. Było to zatem nieco mniej (o 14 proc.) niż w poprzednim kwartale, ale równocześnie o niemal 70 proc. więcej niż w IV kw. 2023 r. Biuro Maklerskie Banku Pekao wskazuje, iż popyt w wykonaniu Pola-

ków, uwzględniając wszystkie narodowości ujęte w statystykach, wzrósł najbardziej. Biorąc pod uwagę liczbę podpisanych notarialnie aktów zakupu, wg ostatnich danych w 2024 r. dominowały transakcje z rynku pierwotnego. Jeśli natomiast porównamy wartość zakupów, to znacznie przeważa rynek wtórny. Chętnych znajdują bowiem odremontowane klasyczne hiszpańskie wille z bardziej nowoczesnym wnętrzem. W Marbelli i na Costa del Sol największą popularnością cieszą się apartamenty o powierzchni 100-300 m², których ceny kształtują się w przedziale od 450 tys. do 4,5 mln euro oraz domy wolno stojące o powierzchni 250-600 m² w cenie od 1,5 mln do 5 mln euro.

Co przyciąga Polaków do Hiszpanii?

Niski poziom oprocentowania kredytów w Hiszpanii przekłada

się na rosnące zainteresowanie zakupem nieruchomości w tym kraju przez obcokrajowców. Istotną jest również dostępność mieszkań i domów na lokalnym rynku. Z przygotowanego przez Deloitte raportu „Property Index” wynika, że oprócz liczby rozpoczętych i ukończonych inwestycji mieszkaniowych ogólna liczba mieszkań jest zwykle uważana za podstawowy wskaźnik zarówno poziomu życia, jak i rozwoju gospodarczego krajów w Europie.

Wartość, a przy tym stabilność rynku nieruchomości na Półwyspie Iberyjskim, potwierdził także ranking najbezpieczniejszych krajów do inwestowania w nieruchomości, przygotowany przez IQI Global. Poza Hiszpanią znalazły się w nim Portugalia oraz Włochy. Zestawienie zostało opracowane na podstawie kilku wskaźników, obejmujących m.in. stabilność rynku, potencjał wzrostu wartości nieruchomości, ceny najmu czy regulacje prawne.

Istotną motywacją, która coraz częściej pojawia się wśród Polaków, jest kwestia niestabilnej sytuacji geopolitycznej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej po wybuchu wojny w Ukrainie. Potencjalne zagrożenie dla państw tej części Starego Kontynentu może wpłynąć na cały region, co z pewnością ma konsekwencje dla rynku nieruchomości. Zakup apartamentu czy domu w Hiszpanii jest w tym przypadku dużo bezpieczniejszą transakcją. Również w przeszłości nieruchomości na Costa del Sol były uważane za „bezpieczną przystań” w czasach niepewności.

Zmiany przepisów korzystne dla Polaków

Już publikacja danych za pierwsze trzy kwartały 2024 r. zapowiadała rekord. W tym okresie Polacy kupili bowiem 3101 hiszpańskich domów i apartamentów – niemal tyle, ile w całym 2023 r. Końcowy wynik z ubiegłego roku przekroczył jednak najśmielsze oczekiwania, przebijając wcześniejszy rekord aż o ponad 1 tys. nieruchomości. Wszystko wskazuje na to, iż nie jest to ostatnie słowo polskich inwestorów na Półwyspie Iberyjskim. Widoczne jest rosnące zainteresowanie domami i apartamentami na Costa del Sol, a dodatkowo wprowadzane i zapowiadane są zmiany przepisów mające ograniczyć udział w rynku nabywców spoza UE. To duża szansa dla Polaków, którzy chcą znaleźć swoje wyma-

„
Istotną motywacją, która coraz częściej pojawia się wśród Polaków, jest kwestia niestabilnej sytuacji geopolitycznej w regionie Europy Środkowo-Wschodniej po wybuchu wojny w Ukrainie.

rzne miejsce na Ziemi. Mowa m.in. o propozycji 100-procentowego podatku od zakupu nieruchomości w Hiszpanii dla inwestorów spoza UE.

Zmiany uderzyłyby przede wszystkim w Brytyjczyków, którzy od dawna przewodzą rankingowi zagranicznych nabywców domów i apartamentów, a także w zwiększających swój udział w rynku Amerykanów. To ograniczenie nie dotyczyłoby natomiast Polaków, podobnie jak nie obejmie ich obowiązujące od kwietnia 2025 r. wycofanie „złotej wizy”. To program, który umożliwia obywatelom spoza Unii Europejskiej uzyskanie prawa do pobytu w Hiszpanii w zamian za dokonanie dużej inwestycji kapitałowej, w tym zakupu nieruchomości wartej powyżej 500 tys. euro.

Nowe regulacje dotyczą także licencji turystycznych, czyli zezwoleń na wynajem mieszkań. Celem jest ograniczenie wynajmu krótkoterminowego – to rozwiązanie wprowadzają już m.in. Malaga i Walencja, a planują je także kolejne miasta. Każda ze wspólnot autonomicznych w Hiszpanii może bowiem prowadzić własną politykę mieszkaniową i sterować związanymi z nią podatkami. Dzięki temu w Andaluzji obowiązują tak atrakcyjne regulacje – np. 100-procentowa ulga w podatku od majątku nakładanego na właścicieli drugich domów w Hiszpanii.

Gospodarka a rynek nieruchomości

W corocznym rankingu „The Economist” to właśnie Hiszpania zajęła pierwsze miejsce wśród krajów OECD. Na pozycję lidera awansowała z ósmej lokaty, notując m.in. jeden z najwyższych wzrostów PKB. Prognozy Eurostat mówią, iż za 2024 r. wyniesie on 3 proc. przy inflacji w wysokości 2,8 proc. „The Economist” podkreślił, iż jedną z najmocniejszych stron Hiszpanii jest rynek pracy, a bezrobocie spadło do najniższego poziomu od ponad dekady, chociaż nadal pozostaje powyżej średniej unijnej.

Półwysp Iberyjski przyciąga pracowników m.in. wizami dla „cyfrowych nomadów” – wybierających pracę zdalną z wybrzeża słońca, gdzie świeci ono przez ponad 320 dni w roku. Jak wynika z „Raportu Przeprowadzki 2024” platformy Clicktrans, Hiszpania znalazła się na drugim miejscu w rankingu krajów, do których przenoszą się Polacy.

Jednocześnie wg Eurostatu wzrost cen nieruchomości w Hiszpanii jest znacznie niższy niż w Polsce, w III kw. 2024 r. wyniósł bowiem 8,3 proc. (w stosunku do tego samego okresu 2023 r.), podczas gdy nad Wisłą było to 14,4 proc. Jeszcze większą różnicę widać na przestrzeni ostatnich pięciu lat, pomiędzy danymi z III kw. 2019 r. – sprzed pandemii – oraz z III kw. 2024 r. W tym okresie ceny nieruchomości na Półwyspie Iberyjskim wzrosły o 29,2 proc., podczas gdy w Polsce aż o 69,3 proc.

KLUCZ DO STABILNYCH ZYSKÓW



MICHAŁ TEKLIŃSKI

ekspert rynku złota Goldsaver.pl,
Grupa Goldenmark

Dobrym rozwiązaniem może być złoto, którego wartość w ostatnich latach znacząco rośnie. Tylko w ubiegłym roku cena uncji (31,1 g) wzrosła o 28 proc. Złoto wciąż jest na fali wznoszącej, bo od początku roku uncja podrożała już o ponad 1 tys. zł. Według inwestorów badanych na potrzeby raportu „Polak Inwestor 2024” przed inflacją najlepiej chronią obligacje skarbowe (58 proc.), kruszce (52 proc.) oraz nieruchomości (51 proc.).

Nie tylko inflacja

Warto pamiętać, że nie tylko inflacja ma wpływ na cenę złota. Kluczowe są także sytuacja gospodarcza na świecie (choćby u naszych zachodnich sąsiadów, którzy są jednym z naszych największych partnerów handlowych), oraz sytuacja geopolityczna. Wciąż trwa wojna w Ukrainie, a w ostatnich tygodniach pojawił się kolejny czynnik wpływający na bieżące rekordy złota – surowa polityka celna wprowadzana w Stanach Zjednoczonych przez Donalda Trumpa.

W czasie niepokoju i zmienności jak najbardziej warto więc dywersyfikować swój portfel. Mogą to być klasyczne obligacje skarbowe, szerokie, globalne ETF-y, ale także metale szlachetne – w szczególności złoto. Cieszy się ono obecnie ogromnym zainteresowaniem nie tylko ze strony inwestorów indywidualnych, ale także banków centralnych – od trzech lat ich zakupy przekraczają 1 tys. t rocznie, co jest absolutnym rekordem.

W co inwestują Polacy?

Aktualne tendencje inwestycyjne Polaków prezentuje raport „Polak Inwestor 2024”, który został opublikowany w grudniu. Wynika z niego, że najpopularniejsze są lokaty oraz polskie obligacje skarbowe. Korzysta z nich ponad połowa badanych. W myśl idei dywersyfikacji warto jednak lokować swoje oszczędności w większej liczbie aktywów. Polacy często decydują się także na uczestnictwo w funduszach inwestycyjnych (30,9 proc.), polskie akcje (29,9 proc.) czy zagraniczne akcje oraz obligacje (26,1 proc.). Wśród aktywów alternatywnych najpopularniejsze są kruszce (27,6 proc.) oraz nieruchomości (26,9 proc.), czyli aktywa fizyczne, namacalne. Przykładowo kryptowaluty cieszą się mniejszą popularnością, wybierają je mniej więcej co piąty Polak, a dokładnie 21,5 proc. badanych. Ciekawe są również wskazania aktywów, które inwestorzy chcieliby dodać do swoich portfeli. Z grona

W obecnych czasach dywersyfikacja oszczędności to podstawa. Powodów do obaw niestety nie ubywa – wciąż niepokoi nas m.in. inflacja, która w styczniu wyniosła 5,3 proc. W obliczu spadku wartości pieniądza warto więc pomyśleć o tym, jak zabezpieczyć siłę nabywczą swoich oszczędności.

tradycyjnych najbardziej pożądane są obligacje skarbowe (25,8 proc. wskazań). Z aktywów alternatywnych inwestorzy najchętniej wybraliby kruszce (29,1 proc.) i nieruchomości (28,8 proc.). Z badania wynika, że polscy inwestorzy w przyszłości zamierzają w mniejszym stopniu lokować środki w lokaty, obligacje, nieruchomości, kruszce czy kryptowaluty. Na popularności zyskiwać będą także aktywa, jak sztuka i kamienie szlachetne, start-upy, obligacje korporacyjne, forex czy instrumenty pochodne. To oznacza jeszcze większy apetyt na ryzyko.

Wśród nieinwestujących kolejność na szczycie listy jest podobna. Tam też jest ta sama trójka, chociaż w nieco innej kolejności: najpierw nieruchomości (48 proc.), dalej kruszce (41 proc.), a później obligacje skarbowe (38 proc.). Nadzieja pokładana w zagranicznych instrumentach finansowych i w polskich akcjach jest w tej grupie mniejsza.

Inwestowanie w czasie niepewności gospodarczej

Złoto od dawna postrzegane jest jako zabezpieczenie na niepewne czasy. Każde aktywo, które przebijają inflację, wydaje się dobrą inwestycją, ale np. akcje nie zawsze spełniają to kryterium. Obligacje indeksowane inflacją z zasady utrzymują wartość nabywczą kapitału, jednak złoto oferuje dodatkowe korzyści.

W długim terminie złoto wypuściło utratę siły nabywczej pieniądza. Klasycznym przykładem jest porównanie ceny samochodów marki Ford – 100 lat temu model T można było kupić za ok. 13 uncji złota, co odpowiadało 265 dol. Aktualnie koszt jednego z topowych modeli tej marki to również równowartość 13 uncji, co jednak – biorąc pod uwagę obecny, rekordowy kurs złota – przekłada się na blisko 38 tys. dol. Jeśli zaś spojrzymy na średnioroczne stopy zwrotu, złoto w większości przypadków pokonuje inflację.

Warto także podkreślić, że w przeciwieństwie do obligacji kruszec jest fizycznym aktywem, które można łatwo przenieść i sprzedać w dowolnym miejscu. To międzynarodowa i niezależna waluta, która jest znana i uznawana na całym świecie. Ta mobilność i uniwersalność to dodatkowy atut, szczególnie w niepewnych czasach gospodarczych.

Nowe trendy i innowacje na rynku inwestycyjnym

Bardzo duże znaczenie ma obecnie rozwój branży AI, co znajduje odzwierciedlenie w akcjach i indeksach technologicznych. Przy-



kładem może być Nvidia, firma będąca jednym z największych dostawców technologii dla firm z branży sztucznej inteligencji. Wartość jej akcji w 2024 r. się potroiła. Podobnie cały Nasdaq 100, czyli indeks 100 największych spółek o dużej kapitalizacji, który jest ukierunkowany w stronę branży technologicznej. Zaliczył on w 2024 r. skok o 26 proc.

Wspomniałem o dużych zyskach firm w branży technologicznej, ale jednocześnie chciałbym podkreślić, że widać tu także potencjał do dużej zmienności. Przykładem może być znaczący spadek wartości akcji Nvidii po premierze DeepSeek, chińskiego modelu sztucznej inteligencji.

Warto także dodać, że złoto, które niepełnie kojarzy nam się z technologią, również ma swój spory udział w tej branży. Jest bowiem używane w produkcji smartfonów czy tabletów, ale także sprzętu przemysłowego czy medycznego. Światowa Rada Złota wskazuje, że popyt na złoto ze strony branży technologicznej wyniósł w ubiegłym roku 21 t i wzrósł w porównaniu z 2023 r. o 7 proc.

Jednym z rynkowych trendów są także odpowiedzialność za środowisko, kwestie społeczne czy ład korporacyjny. Nie ulega wątpliwości, że tematy budowania zrównoważonych mechanizmów i wizerunku firm są przedmiotem rozmów biznesu na całym świecie. Powstają jednak wokół nich kolejne konflikty. Przykładem może być jedna z pierwszych decyzji Donalda Trumpa po rozpoczęciu drugiej już prezydentury. Przywódca USA wycofał Stany Zjednoczone z Porozumienia paryskiego, dając tym samym do zrozumienia, że kwestie klimatyczne nie są dla niego ważne. Podobnie wielu inwestorów może celowo unikać ESG ze względów światopoglądowych.

Psychologia inwestowania i najczęstsze błędy inwestorów

Obecnie żyjemy w „ciekawych czasach”, gdzie normą jest zmien-

Popyt na złoto ze strony branży technologicznej wyniósł w ubiegłym roku 21 t i wzrósł w porównaniu z 2023 r. o 7 proc.

ność i niepokój. To już na wstępie oznacza, że inwestorzy są narażeni na sytuacje, w których muszą podejmować decyzje impulsywnie, często w oparciu o natłok informacji.

Nassim Taleb, ekonomista i filozof, pisze w jednej ze swoich książek o zjawisku „czarnego łabędzia”, czyli o niespodziewanych, nagłych wydarzeniach, które mają bardzo dużą siłę oddziaływania – po nich świat już nie jest taki sam. Jaka jest więc istota myśli Taleba? Taka, że czarny łabędź nie jest żadnym wyjątkiem na tle stada białych praków. Cały czas pojawiają się kolejne czarne łabędzie, a globalizacja i rozwój technologii doprowadziły do sytuacji, że właściwie jedyną stałą jest zmienność.

Zobrazuję to jedną z ostatnich historii dotyczących rynku nowych technologii. Widząc, jak rozwija się gałąź branży związana ze sztuczną inteligencją, bez większego ryzyka można było stawiać np. na akcje Nvidii produkującej układy scalone dla OpenAI. Bez większych zapowiedzi pod koniec stycznia konkurencyjny model sztucznej inteligencji zaprezentował jednak DeepSeek. Zaraz po jego premierze Nvidia zanotowała spadek w wysokości 17 proc. wartości rynkowej. Receptą na ciągłe zmiany jest dywersyfikacja portfela, ale także wybór inwestycji długoterminowych i bezpiecznych. W ostatnim czasie bardzo popularne wydaje się być inwestowanie pasywne z założeniem szerokiego rozłożenia ryzyka inwestycyjnego, bez spekulowania i pochopnych decyzji. W taką taktykę znakomicie wpisuje się między innymi złoto.

Perspektywy dla inwestorów w 2025 r.

Patrząc na realia rynku złota, widać ciekawe ruchy w ciągu ostatnich kilku lat. Kruszec w dużym stopniu akumulują banki centralne globalnego Południa – krajów azjatyckich oraz państw BRICS. Nikt nie ma złudzeń, że trwa konflikt między USA a Chinami dotyczący wpływów oraz dominacji gospodarczej. Świat coraz mocniej zaczyna być podzielony na Wschód i Zachód, a globalizacja pomału się kończy. Chińczycy nie chcą już być fabryką świata. Chcą, by to inne kraje były fabrykami dla nich.

Jednym z najważniejszych przedmiotów tego wschodnio-zachodniego konfliktu gospodarczego jest oczywiście dolar amerykański. Mimo że w ostatnim czasie słabnie, wciąż jest główną światową walutą. Pojawiają się jednak inicjatywy, które ten porządek chciałyby zmienić.

Warto wspomnieć m.in. o niezrealizowanej na razie inicjatywie państw BRICS (w tym Chin), by stworzyć nową, konkurencyjną dla dolara walutę, opartą na złocie i srebrze. Tu warto dodać, że pod koniec roku prezydent elekt Donald Trump powiedział, że jeśli kraje BRICS podejmą próbę zamachu na dolara jako kluczową walutę w systemie międzynarodowym, sięgnie po 100-procentowe cła.

Groźba okazała się na razie skuteczna, a od pomysłu utworzenia nowej waluty publicznie odżegnywały się władze kilku krajów zrzeszonych w ramach BRICS. Trzeba przyznać, że co do zasady Donald Trump widzi zagrożenie płynące ze strony Chin i stara się mu przeciwdziałać. Jego nowy sekretarz skarbu Scott Bessent jest wielkim orędownikiem złota. Mówi się o tym, że chce przeprowadzić pierwszy od lat audyt kruszcu zgromadzonego w skarbcach Fed.

Nie da się wykluczyć, że i po stronie zachodniej pojawi się przełom w tym, jak banki centralne postrzegają złoto i jaką rolę ma ono pełnić w systemie finansowym. Znaczenie złota z pewnością znacząco urosło w ostatnich latach i wciąż rośnie. Przyszłość globalnej sytuacji gospodarczej należy także w coraz większym stopniu do sektorów związanych z technologią, w tym sztuczną inteligencją.

Jedno jest pewne – perspektywy analityków z całego świata, dotyczące wzrostu ceny kruszcu w tym roku, będą wymagały aktualizacji. W ostatnim roku złoto pokonało granicę 2 tys. dol. za uncję. Teraz okazuje się, że jest już bliskie pokonania kolejnej bariery – 3 tys. dol. Część analityków wskazywała, że owszem, cena złota osiągnie taką wartość, ale dopiero na koniec 2025 r.

W CO INWESTUJĄ POLACY

Zgodnie z najnowszym raportem Tavex „Polaków nie stać na oszczędzanie”, blisko połowa oszczędzających (42 proc.) zdecydowała się na inwestowanie zgromadzonego kapitału. To oznacza, że niemal co drugi oszczędzający podjął decyzję o lokowaniu swojego kapitału w różnorodne aktywa. Niestety pozostałe 58 proc. wolało nie pomnażać swoich środków finansowych.

ALEKSANDER PAWLAK
prezes Tavex

Decyzji o rozpoczęciu inwestycji nie ułatwia także aktualna sytuacja na rynkach i w światowej geopolityce. Na amerykańskim rynku akcji hossa trwa już ponad 15 lat i zrobiło się tam zwyczajnie drogo, zwłaszcza w ujęciu relatywnym do innych miejsc na świecie. Jak jednak powszechnie wiadomo, gdy Ameryka kichnie, reszta świata ma katar. Przed inwestorami bardzo wiele niewiadomych w perspektywie kolejnych miesięcy, przede wszystkim w zakresie reakcji rynków na bardzo zdecydowane, odważne posunięcia nowej, republikańskiej administracji. Z jednej strony chce ona skierować jak najwięcej kapitału inwestycyjnego do USA, ale z drugiej strony odważne, kapitalistyczne reformy mogą poskutkować chwilowym spadkiem wpływów podatkowych, co przy uginającym się pod ciężarem ogromnego zadłużenia budżecie może się skończyć właśnie wspomnianym „kichnięciem”, które rozleje się na resztę inwestycyjnego świata.

Bezpieczne formy lokowania środków

W 2024 r. dominowały bezpieczne formy lokowania środków, takie jak lokaty bankowe (40 proc.), fun-

dusze inwestycyjne (18 proc.) oraz obligacje Skarbu Państwa (15 proc.). Wciąż popularnym wyborem pozostawało złoto (13 proc.), które cenione jest za ochronę kapitału przed inflacją i niepewnością ekonomiczną. Podobnym zainteresowaniem cieszyły się nieruchomości (12 proc.) oraz kryptowaluty (12 proc.), które zyskały na popularności wśród osób bardziej otwartych na ryzyko.

Pomimo rzeczywistych wyborów inwestycyjnych percepcja atrakcyjności różnych form lokowania kapitału nie zawsze pokrywa się z praktyką. Na przykład nieruchomości uznaje za wartą inwestycji aż 33 proc. Polaków, podczas gdy tylko 13 proc. faktycznie się na nie zdecydowało. Złoto uznawane jest przez

25 proc. badanych za wartościową inwestycję, ale – podobnie jak wyżej – tylko 13 proc. faktycznie ulokowało w nim swoje oszczędności. Porównanie opinii i rzeczywistych decyzji inwestycyjnych Polaków pokazuje, że postrzeganie atrakcyjności różnych form pomnażania oszczędności nie zawsze znajduje odzwierciedlenie w ich faktycznych wyborach. Długoterminowa edukacja finansowa mogłyby pomóc zniwelować te różnice.

2024 r. nie był dla Polaków czasem znaczącego zwiększania poduszki finansowej

Ciekawe wnioski pojawiają się także w aspekcie samego oszczędzania. Wiadome jest, że każdy rok niesie za sobą nowe wyzwania pod kątem bezpieczeństwa finansowego i skłonności do oszczędzania, ale jak wynika z raportu firmy Tavex, 2024 r. nie był dla Polaków czasem znaczącego zwiększania poduszki finansowej. W 2023 r. 72 proc. Polaków deklarowało, że udało im się zgromadzić dodatkowe oszczędności, podczas gdy w 2024 r. odsetek ten spadł do 57 proc. Największa różnica w porównaniu z 2023 r. na-

stała wśród grupy wiekowej 18-24 lata, jednak warto zaznaczyć, że mimo wyraźnego spadku wciąż pozostawali grupą, która oszczędzała najwięcej. Dodatkowo oszczędności gromadziło 72 proc. młodych Polaków, podczas gdy w 2023 r. taką deklarację potwierdziła niemal cała grupa badanych (98 proc.). Pozostałe grupy wiekowe również odnotowały spadki w odsetku osób oszczędzających, choć nie tak drastyczne. W grupie 25-34 lata liczba oszczędzających spadła z 82 proc. w 2023 r. do 68 proc. w 2024 r. Spadek widać także w grupach 35-44 lata i 45-54 lata, gdzie oszczędności utrzymało odpowiednio 63 proc. i 61 proc. respondentów (w 2023 r. było to 77 proc. i 75 proc.). Starsze grupy wiekowe, takie jak 55-64 lata i 65+, które zawsze charakteryzowały się niższą skłonnością do oszczędności (55 proc. i 54 proc. w 2023 r.), nie wykazały dużej zmiany zachowań finansowych (44 proc. i 47 proc. w 2024 r.).

Oszczędza coraz mniej młodych

Chociaż młodzi Polacy wciąż pozostają grupą najbardziej skłonną do budowania poduszki finanso-

wej, nie pozostaje bez znaczenia dobitny spadek liczby oszczędzających w ubiegłym roku, mimo to 52 proc. badanych z grupy wiekowej 18-24 lata zainwestowało swoje oszczędności, co plasuje ich na pozycji lidera w stosunku do pozostałych grup wiekowych, zarządzających swoim kapitałem. Jakie były najpopularniejsze formy inwestycji wśród młodych? 23 proc. postawiło na kryptowaluty jako swój wybór inwestycyjny. Drugą najczęściej wybieraną formą oszczędności były lokaty, które w przeciwieństwie do kryptowalut zapewniają młodym stabilność i łatwość zarządzania oszczędnościami. Z kolei prawie jedna piąta (19 proc.) młodych inwestorów zdecydowała się na zakup złota, które gwarantuje im bezpieczną i długofalową ochronę kapitału, szczególnie w czasach niepewności ekonomicznej.

Sytuacja wyglądała nieco inaczej przy pytaniu o to, w co obecnie warto inwestować. Młodzi Polacy najczęściej wskazywali złoto (33 proc.), doceniając jego stabilność i ochronę zasobów przed inflacją. Wynik ten dowodzi, że najmłodsza grupa badanych traktuje inwestycje w metale szlachetne jako cenne, długofalowe zabezpieczenie oszczędności. To wybór popularny szczególnie w czasie wyzwań gospodarczych, które w 2024 r. także towarzyszyły Polakom. W warunkach rosnących kosztów życia złoto jest popularnym narzędziem ochrony kapitału przed utratą wartości pieniądza. Na kolejnym miejscu znalazły się zakupy nieruchomości (31 proc.), wskazywane jako najbezpieczniejsza i najpewniejsza forma inwestycji, a następnie kryptowaluty (30 proc.), które mimo ryzyka kuszą młodszą grupę potencjalnie wysokimi zyskami.



Cierpliwość kluczowa w inwestowaniu

Emocje mają znaczący wpływ na podejmowanie decyzji inwestycyjnych. Inwestorzy często działają pod wpływem strachu przed utratą okazji lub chęci zysku w krótkim czasie. Takie emocje mogą prowadzić do nieprzemysłanych decyzji, takich jak inwestowanie pod wpływem reklam, ofert specjalnych czy znanych osobistości, które obiecują szybki zysk.



ARTUR ORZEŁOWSKI
przedsiębiorca oraz psycholog,
twórca Akademii Inwestora

Wielu inwestorów decyduje się na inwestycje, które mogą wydawać się pewne, tylko dlatego, że widzą, iż inni, zwłaszcza osoby publiczne, angażują się w te same projekty. Często kończy się to stratami, gdyż decyzje podejmowane pod wpływem emocji nie zawsze są odpowiednio przemyślane i nie uwzględniają ryzyka związanego z inwestycjami.

Najczęstsze błędy początkujących inwestorów

Błędy początkujących inwestorów zazwyczaj wynikają z podejmowania decyzji pod wpływem emocji oraz braku analizy ryzyka. Wiele osób nie określa jasno, jakie ryzyko są gotowi podjąć, co prowadzi do inwestycji środków, na których stratę nie mogą sobie pozwolić. Często inwestują ostatnie oszczędności, nie zastanawiając się, co się stanie, gdy inwestycja zakończy się niepowodzeniem. Takie decyzje mogą prowadzić do depresji czy załamania psychicznego, gdyż straty finansowe są trudne do zaakceptowania. Inwestorzy powinni wcześniej zaplanować, jakie ryzyko są w stanie zaakceptować, a także skonsultować swoje decyzje z ekspertami, takimi jak prawnicy, aby upewnić się, że inwestycja jest bezpieczna i dobrze zabezpieczona.

Rola cierpliwości i długoterminowego myślenia

Cierpliwość jest kluczowa w inwestowaniu. Długoterminowe inwestycje wymagają wytrwałości, gdyż często wiążą się z okresami spadków, które mogą budzić niepokój. Ważne jest, aby na początku określić, czy inwestycja ma charakter długoterminowy, czy krótkoterminowy, i trzymać się wyznaczonego planu. Inwestorzy, którzy mają długoterminowy cel, powinni unikać panicznych decyzji w chwilach rynkowych załamania. Często po długim okresie kryzysu wartości inwestycji powracają do wzrostów. Dobrze jest pamiętać, że rynki inwestycyjne zawsze podlegają cyklom, które wiążą się zarówno z okresami wzrostu, jak i spadków.

Jak radzić sobie z ryzykiem i zmiennością rynków?

Radzenie sobie z ryzykiem i zmiennością rynków wymaga wcześniejszego zaplanowania i mentalnego przygotowania się na najczarniejszy scenariusz. Wizualizacja najgorszego możliwego wyniku inwestycji może pomóc w radzeniu sobie z emocjami, które mogą się pojawić w trakcie wahań rynkowych. Ponadto warto na kartce papieru rozisać scenariusze możliwych wyników, co pomoże racjonalnie ocenić sytuację. Działania te pomogą uniknąć paniki i pozwolą podejmować decyzje w oparciu o racjonalną analizę, a nie emocje. W przypadku trudnych sytuacji warto także skorzystać z pomocy specjalistów, takich jak psycholog, którzy pomogą radzić sobie z trudnymi emocjami związanymi z inwestycjami.

Hiszpański potencjał inwestycyjny

Hiszpański rynek nieruchomości przyciąga coraz więcej polskich inwestorów, którzy poszukują bezpiecznych i optymalnych destynacji w słonecznej części Europy.

TATIANA PĘKALA

właścicielka Dream Property
Marbella, polskiego biura obrotu
nieruchomościami w Hiszpanii

O popularności Półwyspu Iberyjskiego świadczą najnowsze dane. W 2024 r. Polacy kupili 4 213 mieszkań i domów w Hiszpanii – wynika z najnowszych danych Registradores de España. Nasi rodacy poprawili w ten sposób rezultat z 2023 r. o aż 35 proc., a ich udział w rynku hiszpańskich nieruchomości wśród inwestorów zagranicznych wzrósł do 4,53 proc. Oznacza to niemal czterokrotny wzrost w ciągu ostatnich pięciu lat.

Wpływ na to mają słoneczna pogoda, stosunkowo krótki lot z Polski, ale również potencjał inwestycyjny, atrakcyjne ceny i bogaty asortyment nieruchomości. Klienci doceniają bezpieczeństwo, większą odległość od Rosji i często decydują się na zakup drugiego domu za granicą właśnie na wypadek eskalacji konfliktu z wschodnią granicą Polski.

Rynek nieruchomości i sztuki

Polscy inwestorzy chętnie wybierają nieruchomości z rynku pierwotnego na etapie tzw. dziury w ziemi. Liczą w ten sposób na wzrost ceny nieruchomości. Pomiędzy wprowadzeniem osiedla do sprzedaży, a momentem oddania lokali klientom deweloperzy hiszpańscy podnoszą ceny od 15 do 30 proc. Mimo to nadal nie brakuje zwolenników nieruchomości z rynku wtórnego. To dobre rozwiązanie dla nabywców, którzy lubią widzieć, co kupują i chcą cieszyć się swoim nowym domem od zaraz. W przypadku



nieruchomości z rynku wtórnego największą rolę odgrywają lokalizacja, cena kupna oraz ewentualnie możliwość wynajmu krótko- lub długoterminowego.

Chociaż nieruchomości zaliczają się do inwestycji długoterminowych, to coraz większa grupa inwestorów interesuje się możliwością cesji praw do nieruchomości na rynku pierwotnym. Warto podkreślić, że zgodnie z hiszpańskim prawem deweloperzy nie muszą się na nią godzić i z reguły większość z nich nie umożliwia takiego rozwiązania swoim klientom, chociaż czasami zdarzają się wyjątki.

Wraz ze wzrostem popularności nieruchomości hiszpańskich wśród polskich inwestorów rośnie również ich zainteresowanie tutejszym rynkiem sztuki. Ponieważ rynek sztuki jest synergiczny z branżą nieruchomości, nasi klienci coraz chętniej chcą łączyć obie te formy inwestowania. Wychodzimy naprzeciw ich oczekiwaniom i pośredniczymy również w zakupie obrazów czy rzeźb.

Wpływ stóp procentowych i inflacji na decyzje inwestycyjne

Zakup nieruchomości jest często traktowany przez nabywców domów i mieszkań jako pewnego rodzaju forma ucieczki przed inflacją – nie tylko w kraju inwestycji, ale też w kraju inwestora. Gdy w ostat-

nich latach obserwowaliśmy sukcesywny wzrost cen w Polsce, jednocześnie każdego roku mogliśmy odnotować kolejne rekordy zakupu mieszkań i domów w Hiszpanii przez polskich inwestorów.

Hiszpania ma również aktualnie najtańsze w Europie stopy procentowe i kredyty hipoteczne, co sprzyja decyzjom zakupowym. Spodziewamy się więc wzrostu zainteresowania finansowaniem zakupu nieruchomości właśnie ofertą banków. Hiszpańskie banki udzielają kredytów hipotecznych zarówno rezydentom, jak i nierezydentom. Ubiegając się o ten rodzaj finansowania, podobnie jak w Polsce musimy liczyć się z koniecznością spełnienia określonych warunków. Do najważniejszych z nich należą: uzyskanie numeru NIE (Número de Identificación Extranjero), czyli numeru identyfikacyjnego cudzoziemca, który jest niezbędny przy zakupie nieruchomości, udokumentowanie odpowiednio wysokiej zdolności kredytowej, zadeklarowanie określonego wkładu własnego i przedstawienie dobrej historii kredytowania. Weryfikacja obywateli UE przez hiszpańskie banki jest prosta i szybka. Istotną rolę odgrywają w tym zakresie europejskie systemy wymiany informacji bankowej oraz raporty z unijnych baz danych. W przypadku osób spoza UE, ze

względu na brak jednolitego systemu informacji kredytowej, banki muszą opierać się na dostarczonych przez klienta dokumentach, co z reguły komplikuje ten proces i może wydłużyć czas analizy wniosku kredytowego.

Hiszpańskie banki udzielają kredytów hipotecznych rezydentom nawet na okres do 40 lat, w przypadku nierezydentów jest on znacznie krótszy i wynosi od pięciu do 25 lat w zależności od wieku kredytobiorcy. Trzeba liczyć się też z koniecznością uiszczenia prowizji za udzielenie kredytu od 1 do 1,5 proc. Nierezydenci mogą wnioskować o kredyt na poziomie od 50 do 60 proc. wartości nieruchomości. Do tej kwoty należy doliczyć opłaty dodatkowe: podatki, obsługę prawną-notarialną, opłaty transakcyjne czy wycenę nieruchomości. Te w zależności od rodzaju rynku (pierwotny lub wtórny) mogą wynosić od 8 do 13 proc. Zazwyczaj hiszpańskie banki zobowiązują zagranicznych klientów również do wykupienia polisy na życie oraz ubezpieczenia nieruchomości. Z kolei osoby będące hiszpańskimi rezydentami mogą mieć wkład własny na poziomie 20 proc. wartości nieruchomości.

Inwestowanie w czasie niepewności gospodarczej

Reakcje inwestorów w obliczu recesji lub kryzysu są zróżnicowane i w dużej mierze zależą od czynników powodujących niepewność gospodarczą. Najlepszym przykładem jest wybuch pandemii koronawirusa. W czasie lockdownu część inwestorów się zatrzymała, a inni wręcz odwrotnie, poczuli natychmiastową potrzebę zainwestowania w nieruchomości w Hiszpanii. Wielu nabywców realizowało w tym czasie zakup wymarzonego domu lub mieszkania online, co w normalnej sytuacji pewnie nigdy nie miałyby miejsca. Z kolei wybuch wojny w Ukrainie u większości polskich inwestorów wywołał strach i znacznie przyspieszył decyzje zakupowe. Wiele osób w ten sposób chciało zabezpieczyć swój kapitał, wywożąc go z Polski oraz zapewnić sobie bezpieczną przystań w razie rozszerzenia działań

wojennych. Chociaż pół roku po wybuchu konfliktu zbrojnego nastroje się uspokoiły, to nadal widziemy rosnące zainteresowanie domami i apartamentami w Hiszpanii wśród naszych rodaków. Dodatkowo, po wyraźnej zmianie kierunku polityki amerykańskiej wobec Europy, coraz częściej uaktywniają się nasi stali klienci, którzy mając jedną lub więcej nieruchomości w Hiszpanii, deklarują chęć lokowania następnych oszczędności, traktując Hiszpanię jako pewne miejsce do inwestowania.

Psychologia inwestowania i najczęstsze błędy inwestorów

Podczas zakupu nieruchomości emocje odgrywają dużą rolę zwłaszcza w sytuacji, gdy nieruchomość ma spełniać rolę tzw. mieszana, czyli być jednocześnie domem wakacyjnym oraz sposobem na ulokowanie kapitału.

Żeby rozsądnie, a przede wszystkim bezpiecznie inwestować środki finansowe w nieruchomości, warto sprawdzać profesjonalizm i wiarygodność specjalistów, którym chcemy powierzyć swoje pieniądze. Decydując się na profesjonalną, polecaną firmę sprawnie przejdziemy przez proces transakcji kupna i unikniemy ewentualnych błędów wynikających z nieznaności lokalnego rynku czy prawa. Hiszpania ma unikalny system prawny, dlatego poruszanie się po prawie własnościowym może być dla obcokrajowców wyzwaniem. Jest to szczególnie ważne, jeśli nie znamy języka. Lokalni eksperci pomogą przejść przez transakcję kupna nieruchomości i doradzą, na co zwrócić uwagę oraz jakich zapisów w umowach unikać. Dobrym rozwiązaniem jest skorzystanie z obsługi prawnej, gdzie profesjonalista będzie nadzorował cały proces, doradzi w kwestiach podatkowych i objaśni hiszpańskie prawo spadkowe. Razem z doświadczonym pośrednikiem w obrocie nieruchomościami przeprowadzą kupującego przez transakcję, reprezentując go i wyjaśniając poszczególne etapy, tak by kupujący miał pełną świadomość tego, co podpisuje i wiążących się z tym konsekwencji.

