

INWESTOR



Rola domu maklerskiego na współczesnym rynku inwestycyjnym

W czasach błyskawicznego obiegu informacji i danych rzeczywistość finansowa zmienia się nieporównywalnie szybciej niż w przeszłości. Przekłada się to na inwestycje i może wpływać na wyniki gry na giełdzie nawet w ułamkach sekund. W tych realiach dom maklerski ma za zadanie nie tylko dostarczać intuicyjne produkty inwestycyjne, ale także edukować oraz zapewniać nowoczesną infrastrukturę w bezpiecznym, regulowanym środowisku.



Piotr Kardasz

menedżer ds. Mobile oraz
Konwersji i Aktywizacji Klienta,
DM TMS Brokers.

Dawniej podstawowym zadaniem domu maklerskiego było przyjmowanie i wykonywanie zleceń kupna lub sprzedaży instrumentów finan-

sowych. Choć to wciąż jeden z elementów prowadzenia działalności brokerskiej, dzisiejsi inwestorzy oczekują od domów maklerskich znacznie więcej. Dzieje się tak, ponieważ w dużej mierze sami zarządzają swoimi rachunkami. Mimo że domy maklerskie wciąż wspierają klientów w realizacjach transakcji, dzisiaj ich podstawową rolę przestało być telefoniczne odbieranie zleceń. Kluczowe jest natomiast dostarczenie odpowiednich narzędzi i wsparcia dla inwestorów, którzy sami realizują zaplanowane transakcje online.

Najważniejsze jest bezpieczeństwo

Samodzielność inwestorów jest dla nich samą wygodą, która wiąże się jednak z ryzykiem. Nie tylko transakcyjnym, ale także prawnym, np. w przypadku współpracy z instytucją zarejestrowaną w innym porządku prawnym. Otwarty rynek i brak granic wirtualnego świata umożliwiają tego typu inwestycje, jednak wielu inwestorów nie ma świadomości, że w przypadku jakichkolwiek roszczeń mogą mieć problem z odzyskaniem zainwestowanego kapitału. Jak zatem ograniczyć to ryzyko? Z pomocą spieszycie dom maklerski, którego dobry wybór może zapewnić inwestorowi bezpieczeństwo. Postawienie na regulowanego brokera, który jest nadzorowany przez lokalne instytucje, takie jak np. Komisja Nadzoru Finansowego, daje pewność bezpiecznego przepływu środków finansowych. Warto mieć na

uwadze, że oferta produktowa powinna być przejrzysta i obejmować ochronę przed ujemnym saldem. Broker winien bowiem nie tylko chronić, ale transparentnie komunikować się z klientem, zapewniając mu jak najprostsze zasady rozliczeń.

Nowoczesne narzędzia

Realizacja wszystkich tych założeń nie byłaby możliwa, gdyby brokerzy nie podążali za rozwojem technologicznym. Nieustanne ulepszanie platform transakcyjnych to kolejne z zadań nowoczesnego domu maklerskiego. Kluczowe w tym przypadku jest zaoferowanie klientom jak najszerszego wachlarza możliwości, tak by mogli dopasować je do swoich potrzeb. Między innymi dlatego broker powinien komunikować się z inwestorami nowoczesnymi kanałami i umożliwiać im inwestowanie w najdogodniejszej dla nich formie. Może to robić udostępniając narzędzia ze-

wnętrzne, ale także tworząc własne, innowacyjne rozwiązania tradingowe tj. aplikacje dla osób, które nie mają czasu na analizę rynków. Z jednej strony mają więc tam wachlarz klas aktywów, na których można handlować – od par walutowych przez indeksy giełdowe po surowce; z drugiej – sygnały inwestycyjne i rekomendacje od ekspertów rynku. Wisienką na torcie jest bezpośredni dostęp do edukacji i możliwości uczenia się bez ryzyka na koncie demonstracyjnym z wirtualnymi środkami. Globalne rynki są nareszcie dosłownie w zasięgu ręki! Rolą domu maklerskiego jest – przede wszystkim – wsłuchanie się w głos klientów, doradztwo i edukacja. Wsparcie maklera z wieloletnim stażem jest nieocenioną pomocą, nawet dla inwestorów z doświadczeniem. Aby fachowo spełniać tę rolę analitycy powinni nieustannie dostarczać inwestorom bieżących komentarzy, np. za pośrednictwem aplikacji.

INWESTOR

” Z rynkowych wydarzeń należy podkreślić również silne wzrosty cen złota, rosły konsekwentnie od końca maja, przekraczając dawno nieobserwowany poziom 1400 dolarów za uncję.

CIEKAWY CZAS NA RYNKACH FINANSOWYCH

Opisując pierwsze półrocze bieżącego roku, można zaryzykować twierdzenie, że był to jeden z ciekawszych okresów na rynkach finansowych od lat. Cofając się do prognoz tworzonych pod koniec ubiegłego roku, większość kasandrycznych wizji, jak dotąd, się nie sprawdziła. Jedyną sprawdzoną prognozą było utrzymanie słabej koniunktury w strefie euro, chociaż w części prognoz wskazywano na możliwe odbicie w drugim półroczu. To dopiero przed nami. Do największych zaskoczeń należy zaliczyć dość nieoczekiwany przebieg wojny handlowej i przede wszystkim ostry zwrot w polityce banków centralnych. Paradoksalnie, najbardziej niepokoić może silna zmienność nastrojów i optymizm inwestorów, których zachowanie w ostatnich paru miesiącach mogło się wydawać, w pewnych momentach, mocno nieracjonalne.

Kamil Hajdamowicz

zarządzający aktywami, Vienna Life
Towarzystwo Ubezpieczeń na Życie
Vienna Insurance Group

Obraz rynku w stopach zwrotu

Ostatnie 6 miesięcy było bardzo udane dla inwestorów alokujących środki na rynkach rozwiniętych. Po spadkach w IV kwartale ubiegłego roku, indeksy z końcem grudnia silnie odbiły i ten trend trwał praktycznie do końca I półrocza. Amerykański indeks S&P 500 zyskał w tym czasie 17,3 proc., 2 razy ustanawiając nowe historyczne szczyty. Jeszcze lepiej wypadły amerykańskie spółki technologiczne skupione w indeksie Nasdaq, zyskując nieco ponad 20 proc. Hossa nie ominęła Europy Zachodniej; niemiecki DAX wzrósł o 18,9 proc., zaś francuski CAC40 o 18 proc. Dużo słabiej na tym tle wypadł polski rynek, który przez długi czas był odporny na globalny optymizm. WIG20 zyskał od początku roku około 3 proc., zaś szeroki indeks WIG 5,3 proc. Było to zasługą lepszego zachowania się małych i średnich spółek. sWIG80 zyskał 12,2 proc., zaś mWIG40 odpowiednio 5 proc.

Wojny handlowe

Powodami do optymizmu na początku roku były nadzieje inwestorów na szybkie zakończenie tematu wojen handlowych. Ten scenariusz wydawał się być realny do końca kwietnia, gdy Donald Trump w znaczący sposób zaostriżył retorykę Stanów Zjednoczonych, czego konsekwencją było wpisanie na czarną listę kilku chińskich korporacji, w tym Huawei, jak również groźba nałożenia kolejnych wysokich cel na chińskie produkty. Te wydarzenia zachwiały na moment optymizmem inwestorów, jednak ostatecznie na szczycie G20 pod koniec czerwca udało się uzyskać zawieszenie broni. Biorąc jednak pod uwagę pewną nieprzewidywalność działań amerykańskiego prezydenta i otwarcie konfliktu na kilku frontach, każdy scenariusz na drugą połowę roku jest równie możliwy. Zagrożona wydaje się być również Europa Zachodnia, gdzie nawis wo-

jen handlowych zdaje się hamować optymizm przedsiębiorców.

Wolta banków centralnych

Na szczególną uwagę zasługuje zmiana retoryki amerykańskiego banku centralnego. Jeszcze na początku 2019 roku, pomimo nacisków amerykańskiego prezydenta, powszechnie obowiązującym scenariuszem była kontynuacja cyklu podwyżek stóp procentowych. Oczekiwania te zostały silnie złagodzone, gdy Fed przeszedł w fazę „wait and see”. Następnym krokiem była deklaracja Jerome'a Powella mówiąca o gotowości wsparcia amerykańskiej gospodarki przez bank centralny. Zostało to przez uczestników rynku zinterpretowane jako preludium do rozpoczęcia cyklu łagodzenia polityki pieniężnej przez Fed. Kolejnym krokiem było usunięcie z komunikatu po czerwcowym posiedzeniu Fed słowa „cierpliwość”, co wraz ze zmianą rozkładu głosów w FOMC (dot plot) rynek przyjął jako wstęp przed obniżkami stóp. Prawdopodobieństwo lipcowej obniżki stóp sięgnęło 100 proc. Patrząc na obecne wyceny długu, kilka obniżek stóp procentowych jest już w cenach amerykańskich obligacji, trudno jednak w protokole z posiedzenia Fed szukać twardego potwierdzenia takiego scenariusza.

Pod koniec I półrocza również EBC zadeklarował chęć wsparcia dla europejskiej gospodarki. Zgodnie z głównym komunikatem z ostatniego posiedzenia, wszystkie opcje pozostają na stole, w tym obniżki stóp procentowych i QE. Warto tutaj pamiętać, że kończy się kadencja obecnego prezydenta EBC i trudno powiedzieć, jakie zapatrywania odnośnie dalszej polityki Europejskiego Banku Centralnego będzie miał jego następcą.

Wzrosty na złocie

Z rynkowych wydarzeń należy podkreślić również silne wzrosty cen złota. Były one powodowane przede wszystkim niepewnością związaną z dalszym przebiegiem konfliktów handlowych oraz wzrostem napięcia w zatoce Ormuz. Ceny złota rosły konsekwentnie od końca maja, przekraczając dawno nieobserwowany poziom 1400 dolarów za uncję.



Wzrosty cen krajowych obligacji
Końcówka I półrocza przyniosła również silne spadki cen rentowności krajowych obligacji. Było to dość spójne ze zmianami wycen globalnego długu. Rentowności krajowych 10-latek znalazły się na poziomach obserwowanych ostatnio na przełomie 2014 i 2015 roku, co biorąc pod uwagę niezmienną od kilku lat politykę RPP może nieco dziwić.

Zmienność bez ostatniego słowa
Zdaniem najczęściej odmienianym przez wszystkie przypadki przez rynkowych analityków w 2018 roku było: „silny wzrost rynkowej zmienności”. Powszechnie oczekiwano, że 2019 r. przyniesie dalszą eskalację tego zjawiska. Pierwsze cztery miesiące tego roku zdawały się przeczyć tej tezie. Po silnych spadkach w IV kwartale rynki niemal nieustająco rosły, zaś skala wahań sesyjnych znacząco spadła. Zmienność jednak przypomniła o sobie w maju ubiegłego roku, gdzie splot kilku zdarzeń, związanych z ryzykiem intensyfikacji konfliktów handlowych, zachwiał optymizmem inwestorów. Wydarzenia z maja tylko na chwilę przypomniły inwestorom, że przynajmniej amerykański rynek akcji znajduje się w zaawansowanej fazie hossy i takie nagłe powroty zmienności mogą wracać na rynki w dość nieoczekiwany sposób.

Niepokojące dane makroekonomiczne

Odczyty gospodarcze, w szczególności w Europie Zachodniej, mogą w ostatnich miesiącach niepokoić. Indeksy PMI utrzymują się trwale poniżej poziomu 50 punktów. Co ciekawe, pozostaje to praktycznie bez wpływu na zachowanie się rynkowych indeksów. Do ciekawych wniosków można dojść obserwując odczyty wskaźnika PMI dla krajowego indeksu, który jak dotąd nie znalazł odzwierciedlenia w danych realnych, które wskazują na kontynuację zdrowego wzrostu gospodarki. Część rozbieżności można tłumaczyć pewnym zapóźnieniem w realizacji zamówień krajowych wytwórców. Jednak przy silnym wsparciu fiskalnym nikt obecnie nie prognozuje znaczącego spowolnie-

nia wzrostu polskiego PKB w 2019 roku, jak wskazywałyby na to odczyty wskaźników wyprzedzających.

Polskie akcje

Jak już wcześniej wspomniałem, krajowe akcje nie uczestniczyły w obserwowanej na globalnych rynkach hossie. Takie zapóźnienie GPW, patrząc z perspektywy historii, nie jest niczym szczególnym. Można więc oczekiwać dobrego drugiego półrocza dla krajowych spółek, biorąc pod uwagę wejście programu PPK, wspierającą gospodarkę i hossę na rynkach wschodzących. Największa przestrzeń wzrostu istnieje w segmencie małych spółek, tutaj jednak każdy inwestor powinien mieć w tyłu głowy kwestię płynności, która boleśnie przypomniła o sobie w II połowie 2018 roku.

Zbyt optymizm inwestorów

Obserwując zachowanie rynków w 2019 roku można było dojść do jednego wniosku. Zmiany cen rynkowych aktywów silnie odcięły się od fundamentów. Rynki potrafiły najpierw rosnąć, potem spadać i z kolei ponownie rosnąć bez zmiany istotnych parametrów rynkowych i gospodarczych. Ten optymizm jest w mojej ocenie niepokojący, gdyż każdy drobny komunikat rynkowy czy też tweet Donalda Trumpa jest w stanie zmienić krótkoterminowy trend na rynkach. W takim otoczeniu, biorąc również pod uwagę obecny poziom rynkowych indeksów, powinien w każdym racjonalnym inwestorze wzbudzić pewien zdrowy poziom ostrożności. Trudno jednak dyskutować z faktami, gdy rynki konsekwentnie rosną.

Przeanalizować ryzyko i potencjał lokalizacji



Tomasz Koziół

dyrektor zarządzający, Buy&Rent

Generowanie przychodu pasywnego jest celem właściwie każdego inwestora działającego na rynku nieruchomości. Jest to także alternatywa dla osób, które cenią bezpieczeństwo ponad ryzyko. Długofalowy zysk zwiększa się z biegiem czasu i umożliwia dywersyfikację portfela inwestycyjnego w obszarze odpornym na dużą zmienność na światowych rynkach. Umiejętnie wybrana nieruchomość będzie zapewniać regularne przychody z jej wynajmu, często o wielkości przekraczającej koszty związane z finansowaniem kredytowym jej zakupu. Nieruchomości w najlepszych lokalizacjach – kamienice w centrum miast, apartamenty blisko morza, bezpośrednio

przy wejściach na górskie szlaki – są klasyfikowane jako dobra deficytowe. Rosnący popyt i ograniczona podaż powodują wzrost ich wartości w czasie. Zakup apartamentu daje, oprócz zysków, możliwość korzystania ze swojego apartamentu przez kilkanaście dni w roku (do miesiąca). Zarządzanie najmem krótkoterminowym jest sprawą kluczową i przed podpisaniem umowy powinno się zwrócić szczególną uwagę na operatora i markę, pod jaką działa. Przy tego typu inwestycji bardzo ważną jest analiza ryzyka i potencjału lokalizacji. Regularna wypłata zysku, własność nieruchomości, oszczędność czasu i środków na przygotowanie lokalu do wynajmu oraz jego bieżącą obsługę czy reklamę – nie brakuje argumentów za tym, że inwestycja w apartamenty do wynajęcia jest atrakcyjną i bezpieczną formą inwestowania kapitału. Zwrot z inwestycji w formie wypłaty czynszu na stałym poziomie w skali roku jest alternatywą dla zarządzania apartamentem na własną rękę lub przez niedoświadczonego operatora.

Dlaczego warto inwestować w nieruchomości?

Z danych NBP wynika, że Polacy mają około 14,5 mln mieszkań i z roku na rok liczba ta rośnie. Dane Eurostatu wskazują natomiast, że ok. 84 proc. polskich domów i mieszkań znajduje się w rękach prywatnych.



Robert Majkowski
prezes zarządu, Fundusz
Hipoteczny DOM

Zakup mieszkania na własność to jednocześnie sposób na akumulowanie swojego bogactwa i założenie swego rodzaju lokaty (również na starość), która po spłaceniu kredytu będzie mogła na nas zarabiać. Dotychczas to „zarabianie na starość” postrzegaliśmy głównie poprzez wynajem pokoju lub całego mieszkania, sprzedaż nieruchomości, gdy będziemy nagle potrzebować pieniędzy lub zamianę na mniejsze lokum. W ostatnich latach seniorzy zaczynają dostrzegać kolejne rozwiązanie, które pozwala spieniężyć kapitał zamrożony w nieruchomości – hipotekę odwróconą i rentę dożywotnią.

Inwestowanie w nieruchomości to trend, który utrzymuje się w Polsce od lat. Według różnych źródeł w naszym kraju wciąż brakuje od 1 do

2 mln mieszkań. To z kolei oznacza nadwyżkę popytu nad podażą, co wcześniej lub później wywołuje wzrost cen.

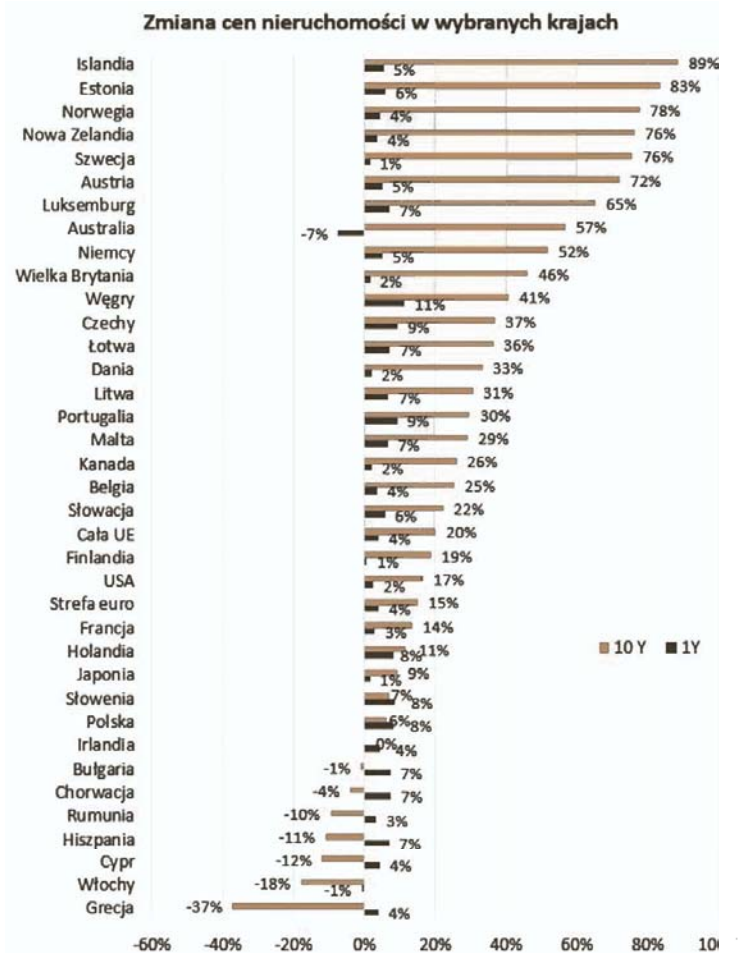
Co potęguje zainteresowanie zakupem nieruchomości

Zainteresowanie zakupem nieruchomości potęgują rosnące zarobki, dzięki którym rośnie poziom życia i aspiracji, a to przekłada się na chęć zakupu mieszkania lub zamianę obecnego lokum na większe. Takie zjawiska, podobnie jak rosnące koszty pracy (mające wpływ na zwiększające się koszty wytworzenia nowego 1 metra powierzchni użytkowej mieszkalnej) powodują, że wzrost cen mieszkań będzie postępował. Jeżeli przyjrzymy się krajom Unii Europejskiej, dostrzeżemy, że w Polsce – w ciągu ostatnich 10 lat – ceny mieszkań nie rosły w takim stopniu jak za

granicą. Efekt konwergencji, czyli doganiania, wyrównywania się gospodarek Unii, jest nieunikniony.

Podnieść sobie emeryturę

Młodzi będą inwestować w mieszkania także ze względów emerytalnych. Już dziś dostrzegają bowiem, że ich przejście na emeryturę będzie wiązało się z zachwianiem równowagi finansowej. Jeżeli przeanalizujemy najnowsze dane OECD, okaże się, że dzisiejsi polscy dwudziestolatkowie będą mogli liczyć na świadczenia emerytalne w wysokości 38,6 proc. swojej finalnej pensji netto. Oznacza to, że jeżeli dziś zarabiają ok. 5000 zł brutto, to ich emerytura będzie wynosić ok. 1300 zł. Utrzymanie dotychczasowego poziomu życia będzie zatem wymagało wielu źródeł finansowania, ponieważ emerytura od państwa będzie zbyt niska. Jednym z takich źródeł będą właśnie nieruchomości.



Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Eurostatu, Case Shiller oraz banków centralnych i urzędów statystycznych Kanady, Grecji, Australii, Włoch i Austrii. Dane aktualne na 1 kwartał 2019 r. Dla Nowej Zelandii i Japonii dane za 3 kwartał 2018 r.

Hipoteka odwrócona działa z powodzeniem zagranicą

W Wielkiej Brytanii oferta jest bardzo szeroka i dostępna dla seniorów od blisko 30 lat. Jednym z najbardziej rozwiniętych rynków są też Stany Zjednoczone, Australia czy Szwecja. Przekazanie prawa własności do

nieruchomości w zamian za comiesięczne świadczenia pieniężne, wypłacane aż do śmierci seniora, stanowi kwintesencję „korzystania” z kapitału zgromadzonego dzięki nieruchomości. Patrząc z takiego punktu widzenia, inwestowanie w nieruchomości staje się jeszcze bardziej opłacalne.

Dopasować narzędzia do sposobu inwestowania, czyli czy potrzebny nam doradca inwestycyjny?

„Nie znam się na matematyce ani na liczbach”. Tego rodzaju wytłumaczenie pojawia się dość często, gdy pytamy ludzi o inwestowanie i to, jak radzą sobie z własnymi pieniędzmi. To dość specyficzny paradoks. Wielu z nas, gdy przychodzi do załatwiania różnych spraw w życiu: kupna samochodu, remontu domu, ba, nawet błahostki, jaką jest kupno nowego smartfona czy telewizora, potrafi spędzić godziny na przeszukiwaniu sieci, porównywaniu parametrów, próbie zrozumienia pojęć do tej pory zarezerwowanych dla specjalistów. Czytamy fachowe porady, rozmawiamy ze znajomymi, aby być przekonanym, że w końcu podejmiemy najlepszą możliwą decyzję. Tymczasem, gdy przychodzi do inwestowania, pada sakramentalne „nie znam się”.



Grzegorz Zalewski
Ekspert DM BOŚ S.A.

No cóż, jeśli nie zamierzamy się znać na własnych pieniądźkach, to chyba nie powinniśmy być rozczarowani, gdy popełnimy mnóstwo złych i błędnych decyzji, tylko dlatego, że nie chciało nam się poświęcić choć połowy tego czasu jak przy niedawnym kupnie odkurzacza. Wiele osób mówi: po co mam się znać, skoro istnieją różnego rodzaju doradcy zajmujący się inwestowaniem. Śluszna

uwaga. Jeśli nie mam czasu porównywać i wybierać spośród różnego rodzaju inwestycji, może lepiej wyjdzie mi ocena kompetencji ludzi?

Pierwszy błąd

Jeśli nie znasz się na inwestycjach, skąd wiesz, że osoba, która będzie polecała ci różnego rodzaju rozwiązania, jest dobra, skuteczna, rzetelna i nie zależy jej wyłącznie na prowizji od sprzedanych produktów? Już na początku pojawia się problem, ponieważ sporo osób nie odróżnia doradcy inwestycyjnego od finansowego. Ci pierwsi musieli zdać trudny i specjalistyczny egzamin uwieńczony otrzymaniem państwowej licencji. Mają kompetencje do zarządzania portfelem własnych klientów. Są zatrudniani przez domy maklerskie, fundusze inwestycyjne, banki, gdzie dokonują złożonych analiz i podejmują dziesiątki trud-

nych decyzji. Zwykle to usługa dla zamożniejszych klientów.

Określić, czego potrzebujemy

Z doradcami finansowymi sprawa jest prostsza może zostać nim niemal każdy. W rzeczywistości to sprzedawca, zaznajomiony z ogólną charakterystyką produktów i technikami sprzedażowymi. Jego zadaniem jest sprzedać klientom produkt. Wielu będzie mówiło o dopasowaniu, indywidualnym podejściu, ale w gruncie rzeczy często wiedzą niewiele więcej od klientów, z którymi pracują. Tylko niewielka część ma doświadczenie i umiejętności pozwalające na faktyczne doradzanie klientom. Może więc, zamiast wybierać spośród ludzi, warto wykonać pracę i wybierać inwestycje? W gruncie rzeczy na początku chodzi przede wszystkim o to, aby określić, czego potrzebujemy. Czy ma to być inwestycja długoterminowa (np. na emeryturę, edukację dzieci, mies-

kanie), a może odłożenie pieniędzy na przyszłoroczne wakacje? Po drugie: czy będziemy w stanie odkładać pieniądze systematycznie, czy chodzi o jednorazową wpłatę? To, co niezbędne, to również określenie ryzyka: czy raczej wolimy go unikać, czy też jesteśmy skłonni je podjąć i być może zarobić trochę więcej? Jeśli na te pytania znajdziemy odpowiedzi, to dalszym krokiem będzie poszukiwanie najlepszego produktu. Czy będą to inwestycje na giełdzie? Czy bezpieczniejsze obligacje, czy bardziej ryzykowne akcje? Jeśli nie mamy czasu, to może skorzystamy z usług specjalistów, zarządzających funduszami inwestycyjnymi. To ogromny świat, w którym znajdziemy tak inwestycje bez ryzyka, jak i bardzo agresywne produkty. Jeśli zawsze będziemy powtarzać „nie znam się na liczbach”, nie dziwnym się, że o nasze pieniądze zadbają inni. Niekoniecznie z korzyścią dla nas.

INWESTOR

Od 38 do 58 proc. – aż o tyle spadły podczas fali przecen notowania ważnych giełdowych indeksów przy okazji wybuchu ostatniego kryzysu.



Inwestycja w mieszkanie bezpieczniejsza od inwestycji na giełdzie

Ostatni kryzys dobitnie pokazał, że inwestorzy giełdowi muszą mieć znacznie mocniejsze nerwy niż osoby lokujące kapitał na rynku nieruchomości. W latach 2007–9 gwałtowne spadki cen akcji oznaczały przeciętnie ponad 5 razy wyższe straty niż te wynikające ze zmian cen domów i mieszkań.

Bartosz Turek

główny analityk HRE Investments

Od 38 do 58 proc. – aż o tyle spadły podczas fali przecen notowania ważnych giełdowych indeksów przy okazji wybuchu ostatniego kryzysu. Pod uwagę wzięliśmy rodzimy WIG 20, ale też amerykański S&P500, niemiecki DAX, brytyjski FTSE 100, francuski CAC 40, hiszpański IBEX 35 i japoński Nikkei 225. Rozważamy okres od końca 2007 roku do początku 2009 roku. Był to czas, w którym wspomniane indeksy bardzo wyraźnie, a ponadto synchronicznie, dołowały. W tym samym czasie na rynkach nieruchomości badanych krajów sytuacja rozwijała się znacznie spokojniej. Co prawda w mocno dotkniętej kryzysem Ameryce czy na rynku brytyjskim nieruchomości staniały w badanym okresie o 17–18 proc., ale już w Niemczech ceny niemal się nie zmieniły – wynika z danych zebranych przez HRE Investments.

Rynek nieruchomości okazał się bezpieczniejszy

Ten przykład dobitnie pokazuje, że nawet w sytuacji kryzysu nieruchomości miały zdolność do znacznie skuteczniejszego utrzymywania wartości niż nawet akcje najwięk-

szych spółek. Upraszczając te dane można ponadto uogólnić, że trzymając pieniądze zainwestowane w największe spółki na największych parkietach świata można było stracić ponad 5 razy więcej niż gdyby te same środki zaangażować na analogicznych rynkach nieruchomości. I tak na przykład w Polsce w badanym okresie indeks WIG 20 zmniejszył się o 58 proc. W tym samym czasie używane mieszkania w największych miastach straciły na wartości zaledwie 8 proc. – wynika z danych NBP. Przypomnijmy, że mówimy o czasach, w których gospodarka gwałtownie hamowała, a przez pewien czas banki nie chciały nawet udzielać kredytów na zakup mieszkań. Mimo

to sprzedający nie godzili się na daleko idące ustępstwa. Dla porównania w USA, gdzie kryzys wybuchł, w pierwszym kwartale 2009 roku za domy trzeba było płacić o 17 proc. mniej niż pod koniec 2007 roku. W tym samym czasie indeks S&P 500 zmniejszył się o 46 proc. Na drugim biegunie znajdziemy Niemcy. Tam giełda – podobnie jak na całym świecie – odnotowała bardzo poważną przecenę. Indeks największych spółek zanotował spadek wartości o prawie połowę (46 proc.). Na zmiany w otoczeniu gospodarczym i finansowym rynek nieruchomości niemal nie zareagował. Według danych Eurostatu doszło nawet do kosmetycznej podwyżki indeksu badającego zmiany cen nieruchomości (z 81,6 do 81,8 pkt.). Czas pokazał, że dla właścicieli nieruchomości sytuacja równie korzystnie rozwijała się też w kolejnych kwartałach i latach. Niemiecki rynek mieszkaniowy jest bowiem jednym z kilku w Europie,

które nie zaznały poważnej przeceny już od przynajmniej dekady.

Cena to nie wszystko

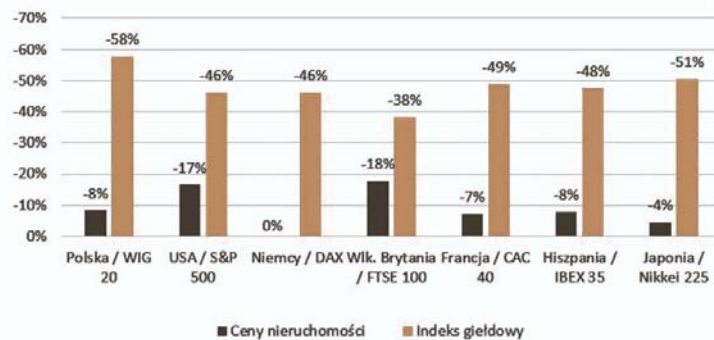
Ale uwaga! Przedstawione powyżej dane uwzględniają przeciętne wartości indeksów skupiających od kilkudziesięciu do kilkuset największych spółek, z których można było wybrać zarówno lepsze, jak i gorsze spółki. Co więcej, w żadnym przykładzie nie uwzględniamy kosztów transakcyjnych i podatków. Niestety nie we wszystkich szacunkach możliwe było uwzględnienie zysków z tytułu posiadania akcji (dywidend, praw poboru). Podobnie w przypadku nieruchomości pomijamy przychody z wynajmu, które mogłyby realizować ich właściciele. Brakuje bowiem wiarygodnych danych pozwalających dla badanych rynków określić stopy zwrotu z tego rodzaju inwestycji – szczególnie w latach 2007–10. Z dziś dostępnych szacunków portalu Global Property Guide wynika, że przeciętne koszty transakcyjne przy zakupie nieruchomości wahają się we wspomnianych krajach w przedziale od 6,7 proc. (Polska) do 18,5 proc. (Francja) wartości kupowanej nieruchomości. Natomiast rentowność brutto wynajmu nieruchomości o podwyższonym standardzie wynosi od niecałych 3 proc. w Berlinie, Londynie, Nowym Jorku, Paryżu czy Tokio do prawie 6 proc. w Warszawie. Pod pojęciem rentowności brutto rozumiemy stosunek rocznego przychodu z wynajmu do wartości nieruchomości, a pod uwagę wzięte

są spore nieruchomości z wyższej półki i dobrej lokalizacji.

Fizyczny majątek vs wirtualny zapis

Ponadto należy mieć świadomość, że inwestor kupujący nieruchomość musi się liczyć z bez porównania mniejszą płynnością swojego majątku niż w przypadku zakupu akcji. Te drugie – o ile nie dojdzie do przerwania notowań – można w miarę szybko upłynnić w czasie trwania sesji giełdowych. Natomiast oczekiwanie na nabywcę nieruchomości – szczególnie w czasie gorszej koniunktury – może trwać miesiącami. Przeciwwagą dla potencjalnie bardzo dużych strat w okresach szaleńczych wyprzedaży na giełdach jest fakt, że co do zasady stopa zwrotu z inwestowania na giełdzie w okresach hossy jest wyższa niż na rynku nieruchomości. Do tego koszty transakcyjne w przypadku akcji są bez porównania niższe niż przy inwestowaniu w nieruchomości. Na drugim biegunie postawić musimy jednak niekwestionowaną zaletę nieruchomości, że są to aktywa rzeczywiste – mają wewnętrzną wartość i nigdy – w odróżnieniu od akcji – nie staną się nic niewartym zapisem księgowym. Ponadto inwestując w mieszkania mamy duże pole do optymalizacji podatkowej – na tyle duże, że wynajmując mieszkania, a po latach sprzedając je z zyskiem, możemy nie zapłacić ani złotówki podatku dochodowego. W przypadku akcji nie jest to możliwe.

Zmiany cen akcji i nieruchomości podczas fali przecen z lat 2007-9



Dane dotyczą okresu od IV kw. 2007 roku do I kw. 2009 r. Opracowanie HRE Investments na podstawie danych Eurostatu, Banku Rozrachunków Międzynarodowych, NBP, stoop.pl i Indeksu Case Shiller

W co inwestować na rynku nieruchomości?

Inwestycja w nieruchomości to wciąż jeden z najlepszych sposobów lokowania środków finansowych. Szukając takich form, które przyniosą największe stopy zwrotu, w polu zainteresowania inwestorów znajdują się już nie tylko biurowce, centra handlowe czy mieszkania na wynajem. Na świecie buduje się lub adaptuje budynki na nowoczesne akademiki i domy opieki nad osobami starszymi. Czy tak będzie również w Polsce?



Maja Biesiekierska

Head of Advisory and Asset Management, Prelios Real Estate Advisory

Polakom żyje się coraz lepiej, bogacą się i z roku na rok coraz chętniej sięgają po dobra luksusowe. To jasny sygnał, że popyt na produkty z półki premium rośnie. Z drugiej strony

powiększa się grupa osób zainteresowanych inwestowaniem w nieruchomości. To z myślą o nich oferta tego rynku stale się wzbogaca. Inwestorzy, tak jak i inni gracze rynkowi, obserwują zmieniające się trendy społeczne i reagują na aktualne potrzeby. Pojawiają się więc nowe produkty inwestycyjne. W branży nieruchomości są nimi np. akademiki i domy opieki nad osobami starszymi. Lokowanie funduszy w tego typu nieruchomości to patrzenie w przyszłość, przewidywanie nowych kierunków i opłacalnych inwestycji. Popyt na domy studenckie i miejsca dla seniorów jest szczególnie widoczny w dużych miastach, gdzie są ośrodki

akademickie oraz starsi ludzie lub ich rodziny, dla których ważny jest komfort i wysoka jakość usług. Zwrot z takich inwestycji może być nawet dwucyfrowy. Nie dziwi więc, że powstają już pierwsze domy seniora, na których można przez lata zarabiać, a na starość mieć zapewnione miejsce w luksusowych warunkach.

Akademik w miejsce hotelu

Akademiki to wciąż atrakcyjne miejsce zamieszkania dla studentów, ponieważ pozwalają być blisko uczelnianej społeczności. W Polsce, na wzór krajów Zachodniej Europy, powstaje coraz więcej prywatnych domów studenckich będących alternatywą dla uczelnianych. Komfortowe i nowoczesnie urządzone, są chętnie wybierane przez młodych ludzi. Przykładem takiej inwestycji może być działanie firmy Griffin Group, która wykupiła od Grupy Hotelowej Orbis hotel Polonez w Poznaniu i przekształciła go w nowoczesny akademik. Transakcja opiewająca

na kwotę 23 milionów złotych netto opłaciła się, a na nabywców nie trzeba było długo czekać. Centrum Akademickie Polonez, bo pod taką nazwą funkcjonuje od 2014 roku akademik, oferuje 360 pokoi, z czego 40 proc. stanowią „jedyńki”.

Domy seniora

W Polsce systematycznie wydłuża się średnia długość życia, co niestety nie idzie w parze z wysokim przyrostem naturalnym. Dane Eurostatu pokazują, że w 2020 r. osoby po 60. roku życia będą stanowić blisko 25 proc. polskiego społeczeństwa. Szacuje się, że w roku 2030 liczba osób w wieku 85 lat i więcej może sięgać prawie 800 tysięcy¹. Naturalną konsekwencją tych zmian demograficznych jest zapotrzebowanie na domy opieki nad osobami starszymi, gwarantujące seniorom godne i komfortowe przeżywanie jesieni swojego życia. Ośrodków, które oferują profesjonalną opiekę 24 godziny na dobę jest zdecydowanie za mało, a biorąc pod



W Polsce, na wzór krajów Zachodniej Europy, powstaje coraz więcej prywatnych domów studenckich będących alternatywą dla uczelnianych.

uwagę fakt, że liczba potrzebujących z roku na rok będzie rosła – inwestycja w nowe obiekty wydaje się bardzo obiecującym kierunkiem.

1. <http://wgospodarce.pl/informacje/10-314-polska-sie-starzeje-juz-za-6-lat-osoby-po-60-roku-zycia-beda-stanowily-jedna-czwarta-populacji-kraju>