

INDEPENDENT TRADER NEWSLETTER



Niezależny Portal Finansowy
**INDEPENDENT
TRADER**

Wydanie 20 / 2020

W dzisiejszym wydaniu:

1

Pytania od Czytelników (wrzesień 2020)

Str. 2

W pierwszej części nagrania Q&A dla Czytelników, Trader21 odniósł się do rzadko poruszanych kwestii. Usłyszycie m.in. o tym jak zmniejszyć zmienność portfela oraz jak inwestować w surowce.

2

Koronawirus, czyli zielone światło dla niszczenia gospodarki

Str. 3-9

W artykule przedstawiliśmy, w jaki sposób politycy za pomocą manipulacji i strachu niszczą światową gospodarkę, oddając jednocześnie społeczeństwo w ręce bankierów.

3

Allegro – drugi Amazon, czy pułapka na inwestorów?

Str. 10

Jednym z gorętszych tematów ostatnich tygodni był planowany przez Allegro debiut giełdowy. Zapraszamy Was do obejrzenia komentarza Tradera21, który szeroko odniósł się jednego z największych IPO w historii polskiej giełdy.

4

Czy rynek najmu złapał wirusa?

Str. 11-19

Nieruchomości od zawsze były uznawane za bezpieczną i zyskowną formę inwestycji. Powszechny jest pogląd, że nieruchomości nigdy nie tanieją. Koronawirus pomógł udowodnić, że to wcale nie jest prawda.

Pytania od Czytelników (wrzesień 2020)

Witajcie,

często w Waszych komentarzach pada stwierdzenie, że nie poruszam nowych tematów. Również zauważyłem, że pytania, na które ostatnio odpowiadam często się powtarzają. Dlatego tym razem przygotowałem dla Was odpowiedzi, na kwestie nieco rzadziej przeze mnie omawiane m.in.:

Jak zmniejszyć zmienność portfela inwestycyjnego?

Czy obligacje rządowe to rzeczywiście "gwarancja straty"?

Co z ETF-ami inwestującymi w obligacje korporacyjne?

Jak inwestować w surowce?

Czy kupować ETF-y globalne czy takie, które dają ekspozycję na poszczególne rynki?

Czy REIT-y wypłacą w tym roku dywidendy?

Które spółki wydobywcze są obecnie atrakcyjnie wycenione?

Mam nadzieję, że dowiedzie się z tego materiału kilku nowych rzeczy, nawet jeśli jesteście zaawansowanymi inwestorami. Pozostawcie proszę w komentarzach pytania oraz opinie, które mógłbym uwzględnić w kolejnych nagraniach.

<https://youtu.be/qrs5Es4mVVU>

Trader21

Koronawirus, czyli zielone światło dla niszczenia gospodarki

*To co robi Merkelowa... Ona działa na najważniejszych rzeczach społeczeństwa, czyli oczekiwaniach. Management of expectations. Jak ludzie ci zapier*** za miskę ryżu, jak było w czasach po drugiej wojnie światowej i w trakcie, to wtedy gospodarka cała się odbudowała.*

*(...) My nie wiemy, ale być może zakończy się to dobrze, jeżeli my ludzie, we the people, prawda, a już zwłaszcza we the people w Niemczech czy w Hiszpanii, we Francji, musimy obniżyć nasze oczekiwania. Bo jak obniżymy, to w ślad za tym wszystko pójdzie dobrze, się da zreperować. Będziemy zapier*** i rowy, ku*** kopać, a drudzy będą zakopywać, będziemy zadowoleni. Będziemy (...) wtedy my jako ludzie mniejsze firmy mieć emerytury. Mniejsze oczekiwania. (...) Najlepszym sposobem zawsze była wojna. Wojna zmienia perspektywę w 5 minut - Mateusz Morawiecki w trakcie rozmów w restauracji u Sowy, rok 2013*

Koronawirus to taka współczesna światowa wojna, która zmienia układ sił - Mateusz Morawiecki, rok 2020.

Skutki globalnego lockdownu będą odczuwalne przez wiele lat. Wie o tym niemal każdy. To jednak nie koniec złych informacji. Główny problem polega na tym, że odbudowa poszczególnych gospodarek ma przebiegać pod dyktando polityków. Na portalu Bankier.pl napotkaliśmy tekst dotyczący tego w jaki sposób Kanada zamierza uporać się z kryzysem. Mamy wrażenie, że bardzo podobnie z problemami radzić sobie będą także inne kraje. I naprawdę nie trzeba być geniuszem z ekonomii i historii, aby wiedzieć, że te działania nie zwiastują niczego dobrego.

Kanada: Nowy plan rządu. Powstanie milion miejsc pracy

Tak właśnie brzmi tytuł wspomnianego tekstu. Nawet osobom urodzonym po roku 1989 przypomina to klimat PRLu i gospodarki centralnie planowanej. Skoro rząd zaplanował milion nowych miejsc pracy, to tak właśnie musi się stać. Nawet jeśli będzie to praca bezproduktywna.

Abyście mieli pewien punkt odniesienia dodamy, że ludność Kanady jest na tym poziomie co ludność Polski. Milion miejsc pracy to zatem całkiem sporo.

No dobra, pora na konkrety.

Jak podaje Bankier.pl: *Rząd Kanady przedstawił w środę czteropunktowy plan gospodarczy, w ramach którego ma powstać milion miejsc pracy. Cztery punkty to walka z Covid-19, kontynuacja wsparcia dla Kanadyjczyków, budowa bardziej odpornej gospodarki i ochrona kanadyjskich wartości.*

Zespół Independent Trader: Koronawirus nadal ma być przedstawiany jako gigantyczne zagrożenie, nawet jeśli przyczynia się on do znacznie mniejszej liczby zgonów niż chociażby nowotwory. Chodzi o to aby porządnie nastraszyć społeczeństwo, tak by było przekonane, że potrzebuje pomocy. Wtedy właśnie można ogłosić „wsparcie dla obywateli i budowę odpornej gospodarki”, cokolwiek to znaczy. To jeden z elementów zarządzania oczekiwaniami społeczeństwa. Jeśli porządnie nastraszysz tłum, to nie będzie chciał wolności, a jedynie bezpieczeństwa.

"To nie jest czas na oszczędności" - podkreślono w expose. Pierwszym i priorytetowym punktem planu jest ochrona Kanadyjczyków przed skutkami Covid-19. Wzmocnione zostaną możliwości testowania chorych, wsparcie dla kanadyjskiej produkcji wyposażenia ochronnego i zapewnienie szczepionki dla wszystkich Kanadyjczyków, gdy będzie już gotowa.

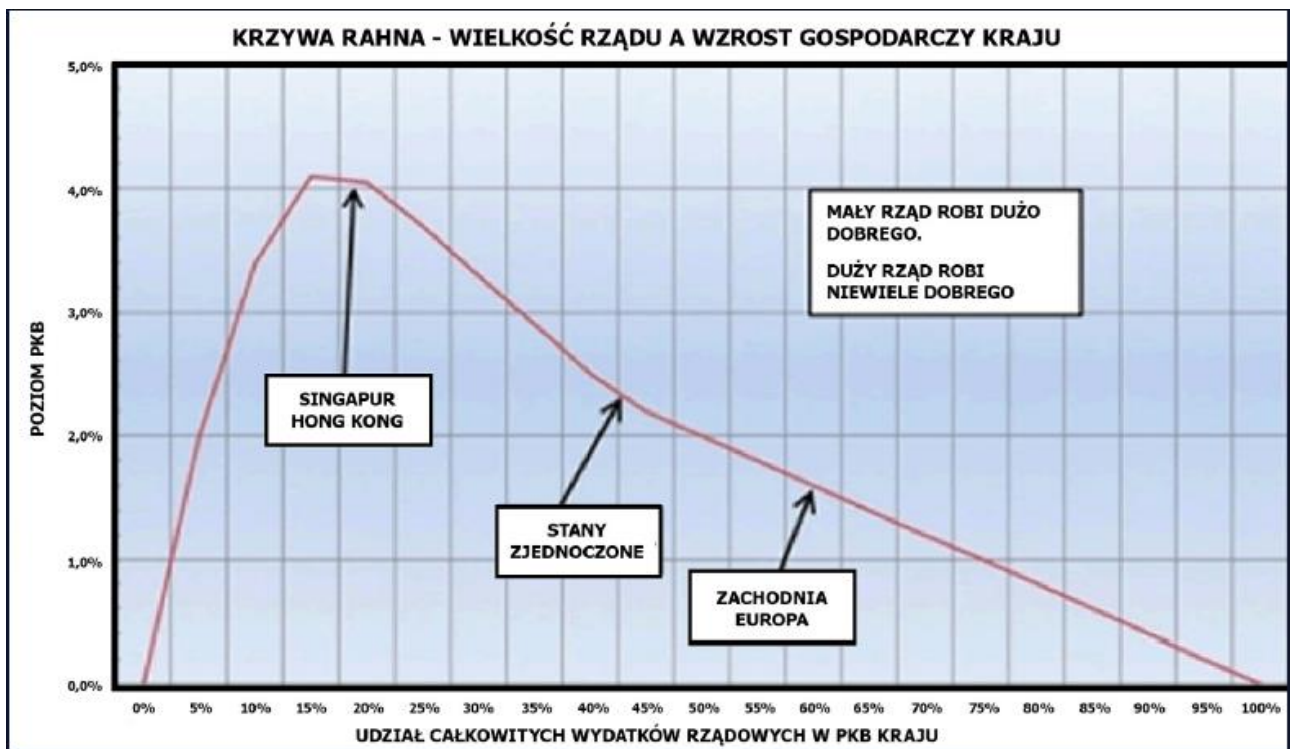
ZIT: Wykreowane zagrożenie daje politykom spore możliwości. Są w stanie przekonać większość ludzi, że deficyt budżetowy chwilowo nie ma najmniejszego znaczenia. Otóż ma. Większy deficyt, to po prostu dług, który w przyszłości będzie trzeba spłacić podnosząc podatki albo dewaluując zadłużenie za pomocą inflacji. Tak czy inaczej jest to okradanie społeczeństwa. Rządzący w takich momentach powinni ograniczać wydatki, ale wolą je zwiększać i pokazywać, że rzekomo „przeciwdziałają kryzysowi”. Na przykład zamawiając z wyprzedzeniem szczepionki, których bezpieczeństwa nikt jeszcze nie potwierdził.

"Kanadyjczycy nie powinni wybierać między zdrowiem a swoją pracą" - podkreślono. Rząd zapowiedział kampanię na rzecz stworzenia miliona miejsc pracy. Władze zainwestują w programy szkoleniowe, w tym - dla młodych ludzi, aż do lata 2021 r zostanie przedłużony program subwencji do wynagrodzeń. Będą też inne formy wsparcia, w tym - dla sektorów takich jak turystyka oraz sztuka.

ZIT: „Władze zainwestują” - to jest ciekawe stwierdzenie. Czy politycy wyłożą własne środki? Niestety nie, po prostu wydadzą to, co zebrali w podatkach albo pożyczą od banków i inwestorów z całego świata. A skoro będą wydawać czyjeś środki, to najprawdopodobniej zrobią to w sposób niekompetentny. Nie ma w tym nic dziwnego. Sama inwestycja w programy szkoleniowe kojarzy się od razu z „projektami unijnymi”, które mają zazwyczaj znikomą wartość.

Pewien poziom przyzwoitości przy zarządzaniu środkami obywateli wykazują jeszcze rządzący w Azji. To jednak wyjątek. W pozostałych rejonach świata politycy czują się całkowicie bezkarni, a środki wydają w taki sposób, aby jak najwięcej trafiło do zaprzyjaźnionych firm (wystarczy przypomnieć niedawne zamówienia polskiego rządu na sprzęt medyczny). Tutaj działają tzw. kickbacki, czyli najpierw rząd kupuje coś znacznie powyżej ceny rynkowej, a potem firma dzieli się zyskiem z wybranymi politykami.

Pozostaje jeszcze kwestia „miliona miejsc pracy”. W przypadku Kanady jest to gigantyczna ingerencja w gospodarkę. Z kolei krzywa Rahna uczy nas, że udział wydatków rządowych w gospodarce powinien być ograniczony, bo inaczej ingerencje polityków zaczynają blokować rozwój.



Rząd zapowiedział też fundamentalne zmiany w funkcjonowaniu wypłat zasiłków dla bezrobotnych. "Epidemia wykazała, że Kanada potrzebuje systemu zasiłków na miarę XXI wieku, uwzględniającego samozatrudnionych i tych, którzy pracują dorywczo" - wskazano w expose odczytanym przez gubernator Payette

ZIT: Fundamentalne zmiany w funkcjonowaniu wypłat zasiłków oznaczają w praktyce więcej miejsc pracy dla urzędników, którzy się tym zajmują. A to z kolei przybliży rząd do stworzenia wspomnianego „milionu miejsc pracy”.

Rozsądnie zarządzany kraj, w którym sektor prywatny stanowi absolutną większość (ma wysoki poziom konkurencyjności), nie potrzebuje zasiłków. Występuje w nim naturalne bezrobocie rządu 3-4%, m.in. dlatego że część ludzi zmienia pracę.

W dokumencie zwrócono uwagę na konieczność odpowiedzialności finansowej rządu, w nawiązaniu do przekraczającego 343 mld CAD deficytu budżetowego, ponad 10 razy większego niż w poprzednich latach. Odbudowa gospodarki ma uwzględniać wzmocnienie klasy średniej, dodatkowe podatki dla najbogatszych i rozwiązanie problemu "unikania płacenia podatków przez gigantów technologicznych”.

ZIT: O deficytach budżetowych już mówiliśmy. Zwróćcie natomiast uwagę na to drugie zdanie. „Wzmocnienie klasy średniej” - jak można coś takiego powiedzieć, kiedy jednocześnie robi się wszystko, aby tą klasę średnią zniszczyć? I nie mówimy tutaj tylko o Kanadzie, gdyż ten tekst jest bardzo uniwersalny, odnosi się do działań wielu rządów. Na całym świecie głównie podnosi się podatki, uderzając przede wszystkim w mniejsze firmy. Rządy wydają ponad miarę, co napędza inflację, która pozbawia oszczędności przede wszystkim klasę średnią. Dodatkowo wprowadza się specjalne podatki, które rzekomo mają uderzyć w najbogatszych.

W praktyce wąskie grono najbogatszych potrafi tych podatków uniknąć z pomocą różnych doradców. Koniec końców obrywa głównie zamożniejsza część klasy średniej.

Swoją drogą, ten pomysł z „opodatkowaniem najbogatszych” to kolejny sposób, by przekonać tłum, że politycy robią co mogą. Jest to jeden z kroków promowanych przez globalistów, o czym pisaliśmy w artykule „**Globaliści planują Wielki Reset**”.

Zapowiedziano m.in. inwestycje w infrastrukturę, transport publiczny, informatyzację, programy budownictwa domów i mieszkań czy wsparcie dla rdzennych mieszkańców Kanady.

ZIT: Oczywiście wszystko ze środków podatników. Jeśli rząd bierze się za cokolwiek to w 95% przypadków robi to drożej, dłużej i z gorszym efektem niż dzieje się to w sektorze prywatnym. Z tego właśnie powodu obywatelom powinno zależeć, aby rząd brał na siebie działania tylko w tych obszarach, gdzie jest to konieczne: wojsko, sądy, policja. Tymczasem powyższy przykład pokazuje ingerencję w obszary, gdzie rządzący nie są nikomu potrzebni. Ostatecznie, dlaczego politycy mają decydować o tym, ile potrzeba domów i mieszkań? Przecież to powrót do komunizmu!

Cały problem polega na tym, że w sytuacji kryzysowej wiele normalnych osób daje się przekonać, iż rząd „na chwilę” musi wziąć na swoje barki rozwój gospodarczy. Kończy się to tragicznie. W latach 30-tych w Stanach Zjednoczonych rząd zabrał się za wzmocnienie gospodarki. Skończyło się przedłużeniem kryzysu.

Nowe miejsca pracy pojawią się, bo rząd zamierza przeciwdziałać zmianom klimatu, planuje stworzenie funduszu wspierającego produkcję zeroemisyjną, np. zwiększającą dostępność nowych typów samochodów. W obszarze czystych technologii rząd chce zachęcać do inwestycji w Kanadzie, także przez atrakcyjność podatkową.

ZIT: To dopiero ciekawy wątek! Generalnie podatki rosną. Zwiększa się też liczba urzędników (czyli podatki będą rosły nadal, aby można było ich opłacić). Jednocześnie tworzy się pewne strefy gospodarki w których podatki są dużo niższe. O tym które strefy będą uprzywilejowane decydują oczywiście politycy. Są oni w stanie z wyprzedzeniem informować „zaprzyjaźnione firmy” co do planowanych ruchów rządu. Kogo nie ma w tym kręgu wzajemnej adoracji, ten musi cierpliwie znosić wszystkie te zmiany i płacić wyższe podatki (lub zмагаć się z inflacją).

Zastanówcie się nad tym, kiedy politycy ponownie ogłoszą, że chcą walczyć z dysproporcjami w zarobkach.

Na tym etapie warto zapamiętać kilka rzeczy:

1. Cały problem wziął się z przesadnej reakcji na koronawirusa.
2. Zmiany wprowadzane w Kanadzie są/będą powielane w wielu innych krajach.

3. Efektem tych zmian będzie: większe uzależnienie obywateli od polityków, większa korupcja, większe dysproporcje w zarobkach, zanikanie klasy średniej, większa liczba urzędników, komplikowanie prawa podatkowego, wyższe deficyty i wyhamowanie wzrostu gospodarczego.

W tym miejscu chcemy podkreślić, że rosnące zadłużenie może mieć opłakane skutki, jak stało się to w Grecji. Ponad 10 lat kurczenia się gospodarki i rosnące uzależnienie od międzynarodowej finansjery. Wyobrażacie sobie powtórkę tego scenariusza w wielu krajach z całego świata? Oczywiście sprawy niekoniecznie muszą potoczyć się aż tak źle. Potrzebne są jednak mądre decyzje polityków.

Grecja vs Rumunia, czyli dwie drogi rozwoju

Nie chcemy, żeby ten wpis był wyłącznie komentarzem do ruchów kanadyjskiego rządu. Dlatego pokażemy Wam dwa kraje, które wybrały zupełnie inne drogi, jeśli chodzi o ingerencję w gospodarkę, zmiany w prawie podatkowym, wysokość deficytów itd. Chodzi o Grecję i Rumunię.

Grecy już od dawna robili wszystko, aby stracić niezależność. Przy początkach strefy euro dopuścili się nawet sfałszowania danych, byle tylko wejść do unii walutowej. Następnie przez kilka lat żyli na kredyt, czyli po prostu nie przejmowali się rosnącym zadłużeniem - zupełnie jak Kanada zamierza robić teraz.

W końcu nadszedł kryzys, w trakcie którego Grecja znalazła się w tragicznej sytuacji finansowej. Oczywiście najprostszym rozwiązaniem byłoby bankructwo, ale kilka lat wcześniej kraj ten z własnej woli pozbył się drachmy i przyjął euro. W taki sposób Grecja stała się zależna od Europejskiego Banku Centralnego i decyzji bankierów. Oczywiście niemal natychmiast pojawiła się Troika (reprezentanci EBC, Komisji Europejskiej i Międzynarodowego Funduszu Walutowego), która miała uratować Greków. Ratunek polegał na jeszcze większej ilości kredytów, które miały pozwolić na odbudowę greckiej gospodarki. Troika mogła więc pokazać, że „przysyła pomoc”, podobnie jak kanadyjscy politycy udają, że „ratują gospodarkę”.

Jaki efekt przyniosła pomoc Troiki? Na dzień dzisiejszy grecki dług w porównaniu do PKB jest wyższy niż było to przed dekadą. Gospodarka grecka wciąż dławi się od długu, obywatele Grecji są biedniejsi, a samo państwo istnieje tylko teoretycznie. Już niedługo w ramach długu będzie oddawać bankierom największe przedsiębiorstwa, a pewnie z czasem także piękne wyspy i cenne zabytki.

Po drugiej stronie barykady znajduje się Rumunia. Kraj, który wszedł do Unii Europejskiej, ale nie przyjął euro, czyli utrzymał niezależność walutową. Kilka lat temu rumuński rząd zdecydował się na zmiany mające na celu obniżenie podatków oraz uproszczenie prawa. Mówiąc wprost: Rumuni wybrali więcej wolności gospodarczej.

- Obniżyli VAT z 24% do 19% (w tym 9% dla żywności).

- Obniżyli PIT z 16% do 10%, jednocześnie podwyższając kwotę wolną od podatku aż 8-krotnie.

- Dla mikro przedsiębiorców podatek dochodowy obniżyli do 3%. Jakby tego było mało, firma zatrudniająca jednego pracownika zapłaci 2%, przy dwóch i więcej pracownikach podatek spada do 1%!

- Podniesiono limit obrotów, w którym przedsiębiorca określany jest jako mikro z 60 tys. euro do 100 tys. euro rocznie.

Co ciekawe, tamte działania rumuńskiego rządu wywołały obawy Troiki. Komisja Europejska, Europejski Bank Centralny oraz Międzynarodowy Fundusz Walutowy zgodnie ostrzegali Rumunię przed możliwym załamaniem gospodarki. Jakie były efekty?

Zmiany zostały wprowadzone 1 stycznia 2017. W tym samym roku wzrost PKB Rumuni był największy w całej Unii Europejskiej osiągając poziom 6,9%. Konsumpcja gospodarstw domowych wzrosła o 10,3%. Pomimo tak gigantycznego cięcia podatków zadłużenie Rumunii w stosunku do PKB zmalało z 37,6% do 35,2%, a bezrobocie spadło do najniższego poziomu od 25 lat.

Warto dodać, że w 2018 roku dług Rumunii w stosunku do PKB spadł do 35%.

Jeden z wymienionych krajów posłuchał bankierów i dziś już „istnieje tylko teoretycznie”, jak mawiał klasyk. Z kolei drugi kraj poszedł pod prąd, czyli w stronę wolności gospodarczej i nieźle na tym wyszedł.

Tym bardziej niepokojące jest, że w obliczu gorszej koniunktury większość rządów wybiera drogę grecką i nie zamierza przejmować się rosnącym zadłużeniem.

Podsumowanie

Tegoroczne wydarzenia mają w sobie niewiele przypadku. Ich efektem będzie kryzys gospodarczy na którym skorzystają nieliczni (kto? posłuchajcie chociażby wypowiedzi prezesa GIS o „wykreowaniu emocjonalnego zapotrzebowania na szczeronki”).

Opis działań Kanady, a także wcześniejszych decyzji Grecji i Rumunii ma na celu pokazać, że niezależnie od zewnętrznych nacisków, politycy mogą dokonywać rozsądnych wyborów. Czasem może ich do tego zmusić presja ze strony społeczeństwa (o ile obywatele sami nie dali się zastraszyć).

Niestety, obawiamy się, że większość krajów pójdzie jednak tą samą drogą co Kanada. Dojdzie do wyhamowania wzrostu gospodarczego na długie lata. Waluty będą psute na potęgę, co sprawi, że przywoicie wypadną metale szlachetne i spółki, które je wydobywają.

Ze względu na deficyty budżetowe wiele krajów popadnie w tarapaty. Najgorsza sytuacja będzie dotyczyć tych, którzy sporą część zadłużenia zaciągnęli w obcych walutach. O krajach, które pozbawiły się własnej waluty nawet nie ma co wspominać. Co prawda dziś notowania ich obligacji wyglądają nieźle (np. Włoski dług wspierany przez zakupy EBC), ale w perspektywie lat takie aktywa okażą się być bezwartościowe.

Independent Trader Team

Allegro – drugi Amazon, czy pułapka na inwestorów?

Witajcie,

ostatnia sesja pytań i odpowiedzi została tak dobrze przyjęta, że postanowiłem nie czekać tylko nagrać dla Was kolejny materiał. Tym razem tematem przewodnim jest debiut Allegro na GPW. Generalnie jestem przeciwnikiem inwestowania w IPO, ponieważ najczęściej przypomina to grę w ruletkę, w krótkim czasie można sporo zarobić, ale również stracić. W przypadku Allegro sytuacja jest bardzo napięta, a oczekiwania inwestorów duże. Czy słusznie?

Kolejnym gorącym tematem, jest zakaz czerpania zysków z wynajmów krótkoterminowych, który w majestacie prawa zaproponowała Unia Europejska. Nasi „politycy” natychmiast podchwycili ten pomysł. Tak się składa, że wiem z czym to się je. Na Majorce, gdzie mieszkam już od dłuższego czasu plaga tego typu zakazów zrujnowała wielu ludzi. Lobby hotelowe i skorumpowani politycy tylko zacierają ręce i liczą zyski.

W nagraniu znajdziecie też inne odpowiedzi m.in. na temat wyceny złota i kursu dolara, porównanie spółek energetycznych oraz ciekawych ETF-ów. Jest też krótki przegląd tego co możecie znaleźć na moim blogu. Ponieważ pytań sływa do mnie coraz więcej, możecie się spodziewać, że tego typu nagrania będą się tu pojawiać regularnie.

<https://youtu.be/TkHKGtjHZ2g>

Trader21

Czy rynek najmu złapał wirusa?

Nieruchomości od zawsze były uznawane za bezpieczną i zyskową formę inwestycji. Powszechny jest pogląd, że nieruchomości nigdy nie tanieją. Czy to prawda?

W rzeczywistości nie ma w nich nic niezwykłego. Podobnie jak inne aktywa (akcje, obligacje, metale szlachetne) również nieruchomości generują większe bądź mniejsze zyski. Wyliczając potencjalny zwrot z wynajmu lub sprzedaży nieruchomości musimy brać pod uwagę wszystkie koszty ich nabycia, utrzymania oraz ewentualną utratę wartości. Dopiero takie podejście daje nam prawdziwy obraz opłacalności naszej inwestycji.

Nieruchomości podobnie jak inne aktywa mają okresy lepsze i gorsze, czasem oferują rewelacyjną rentowność, kiedy indziej kompletnie nie opłaca się w nie inwestować. Przez ostatnią dekadę właściciele domów i mieszkań na wynajem mogli być usatysfakcjonowani. Ceny nieruchomości rosły, a z najmem raczej nie było kłopotu. Tak było dotychczas, jednak zamieszanie związane z pandemią i lock-down'em gospodarki sporo namieszało na rynku najmu.

Spadek popytu na wynajem krótkoterminowy

Przełom sierpnia i września to zwyczajowo okres wzmożonego popytu na mieszkania – przynajmniej w dużych miastach. Powracający studenci szukając nowego lokum potrafią przyjąć każdy standard. Byle cena była satysfakcjonująca. W tym roku wiele się zmieniło. Większość uczelni ze względu na obostrzenia związane z pandemią albo całkowicie przeszło na prowadzenie zajęć online, albo stosuje tzw. „tryb hybrydowy”. Polega on na tym, że studenci na uczelni pojawiają się co drugi tydzień albo tylko na zajęciach wymagających bezpośredniego kontaktu np. na laboratoriach czy praktykach. W rezultacie mogą praktycznie pozostać w swoim stałym miejscu zamieszkania. Wynajmujący mieszkania mają więc duży problem.

W sieci można znaleźć statystyki wskazujące, że studenci to zaledwie od 10-20% osób wynajmujących mieszkania. Koronawirus zaatakował jednak nie tylko tę grupę. Do domów wrócili również pracownicy zagraniczni, głównie Ukraińcy zwalniali dotychczas zajmowane lokale. Brakuje turystów, którzy byli typowymi najemcami krótkoterminowymi. Proporcje podaży i popytu zostały wyraźnie zachwiane.

Z analizy Morizon.pl wynika, że w sierpniu popyt na rynku najmu był średnio o ponad 40 procent niższy niż w tym samym okresie w roku ubiegłym. Skala spadków jest różna w zależności od miasta, ale w każdym przypadku porażająca.

miasto	zmiana rdr (%)
Warszawa	-29,4
Wrocław	-43,7
Kraków	-45,4
Poznań	-51,4
Gdańsk	-54,6
Łódź	-63,1
Polska	-42,5

Wśród największych miast najmniejszy spadek popytu zanotowała Warszawa. Mimo to, nawet w stolicy, która jest nie tylko ośrodkiem akademickim, ale przede wszystkim największym rynkiem pracy w Polsce popyt zmalał o niemal 30%. W innych miastach jest jeszcze gorzej. W Łodzi sytuacja jest tragiczna.

Spadek popytu i pustostany wymusiły na najemcach obniżenie cen. Zareagowali szybko. W Warszawie ceny najmu już w kwietniu spadły o ponad 7%. Właściciele mieszkań wolą wynajmować je taniej niż utrzymywać puste lokale, które generują koszty stałe, a często wymagają spłaty kolejnej raty kredytu. Mimo to, jak widzieliśmy w poprzedniej tabeli nie uchroniło to stolicy i innych miast przed spadkiem popytu.

Ceny najmu na rynku mieszkaniowym w Polsce

	marzec	kwiecień	zmiana
Bydgoszcz	1 803	1 721	-4,5%
Gdańsk	2 505	2 345	-6,4%
Katowice	1 926	1 896	-1,6%
Kraków	2 443	2 341	-4,2%
Lublin	2 304	2 173	-5,7%
Łódź	2 088	2 037	-2,4%
Poznań	1 907	1 817	-4,7%
Szczecin	2 088	2 044	-2,1%
Warszawa	4 142	3 845	-7,2%
Wrocław	2 248	2 161	-3,9%

Źródło: Otodom.pl, ceny najmu w Polsce, marzec – kwiecień 2020 r. (w zł)

Rentowność z najmu

Zacznijmy od tego, że większość najmujących liczy rentowność „po swojemu”, czyli życzeniowo. Posłużmy się przykładem z kursu „**Inteligentny Inwestor**”. Poniżej rentowność pozorna, opierająca się właściwie jedynie na cenie nieruchomości (w momencie zakupu) i wysokości czynszu.

Wynajem nieruchomości:

- **Warszawa Praga Pd: 55 m2, blok 2001 r.**
- **Cena nieruchomości: 450.000 PLN**
- **Przychód z najmu: 1950 PLN / m-c**

Rentowność pozorna:

$$1950 \text{ PLN} \times 12 = 23.400 \text{ PLN}$$

$$23.400 / 450.000 = 5,2\%$$

Jeśli tak liczymy rentowność, to uzyskanie 5% i więcej nie jest żadnym problemem. Tak rentowność liczą różnego rodzaju „naganiacze”, zachęcający do zakupu nieruchomości pod wynajem. Poniżej znajdziecie typowy przykład takiego zestawienia, niby aktualny (sierpień 2020), ale błędny.

Miasto	Przeciętny koszt najmu mieszkania za m2 (bez opłat licznikowych i administracyjnych)	Rentowność inwestycji, gdy mieszkanie wynajęte przez 12 m-cy	Rentowność inwestycji, gdy mieszkanie wynajęte przez 11 m-cy
Białystok	32 zł	6,2%	5,5%
Bydgoszcz	32 zł	6,2%	5,5%
Częstochowa	31 zł	7,4%	6,6%
Gdańsk	48 zł	6,1%	5,5%
Gdynia	42 zł	6,3%	5,7%
Katowice	38 zł	7,0%	6,3%
Kraków	42 zł	5,5%	4,9%
Lublin	35 zł	6,2%	5,6%
Łódź	36 zł	7,2%	6,4%
Poznań	37 zł	5,8%	5,2%
Sosnowiec	31 zł	8,9%	8,0%
Szczecin	39 zł	7,0%	6,3%
Toruń	31 zł	5,7%	5,1%
Warszawa	54 zł	6,0%	5,4%
Wrocław	44 zł	6,4%	5,8%

Źródło: Raport  i  Rentier.io

Czego nie znajdziecie w tego typu tabelkach? Podatków, kosztów napraw i remontów, umów notarialnych, opłat sądowych, prowizji dla pośredników itp. Jeśli chcemy liczyć realną rentowność, to musimy uwzględnić znacznie więcej rzeczy niż tylko cenę nieruchomości i comiesięczny przychód z najmu:

- **Wynajem nie 12 m-cy, lecz przeważnie 10,5 m-ca w roku**
- **8,5 % - podatek od przychodu**
- **2000 PLN – średnioroczny koszt remontów**
- **1,5 % - średnioroczny spadek wartości nieruchomości**
- **Comiesięczny czynsz dla wspólnoty mieszkaniowej**

Gdy policzymy wszystkie koszty okazuje się, że nasza realna rentowność spada przynajmniej o 50% w stosunku do rentowności uproszczonej. Z niektórymi kosztami właściciele nieruchomości próbują sobie lepiej lub gorzej radzić np. unikając opodatkowania lub ograniczając ilość remontów i napraw. Mimo to kluczowa dla rentowności jest obciążenie naszej nieruchomości. Ile miesięcy w ciągu roku czerpiemy zysk z najmu? Przed pandemią było to od 10-11 miesięcy w ciągu roku, obecnie ten wynik może być znacznie gorszy, tym bardziej jeśli oszczędzaliśmy na remontach.

Czasy się zmieniły – teraz rynek wynajmu mieszkań należy do najemców, a nie wynajmujących. Żeby na tak trudnym rynku zdobyć klienta i przez przynajmniej 10 miesięcy w ciągu roku pobierać czynsz trzeba się znacznie bardziej postarać. Nawet studenci mogą obecnie za tę samą cenę wynająć mieszkanie o znacznie wyższym standardzie niż jeszcze rok temu. Potencjalni najemcy stali się wybredni. Patrzą nie tylko na cenę, ale także położenie czy estetykę lokalu. Byle ogłoszenie w gazecie również już nie wystarczy i by przyciągnąć uwagę trzeba uciec się do pomocy pośredników lub na własną rękę zaistnieć w Internecie. W każdym przypadku wiąże się to z dodatkowymi kosztami, a więc niższą rentownością. Koło się zamyka.

Co ze spłatą kredytu?

Jeśli zestawimy ze sobą miesięczny koszt wynajmu mieszkania o pow. 40 m² z ratą kredytu na zakup takiej nieruchomości, okaże się, że różnica pomiędzy nimi jest mocno uzależniona od miasta.

Miasto	Przeciętny koszt najmu mieszkania o pow. 40 m ² (bez opłat licznikowych i administracyjnych)	Rata kredytu na zakup mieszkania o pow. 40 m ² (założono 10% wkładu własnego)	Różnica	Różnica procentowa
Kraków	1 667 zł	1 604 zł	63 zł	4%
Toruń	1 240 zł	1 145 zł	95 zł	8%
Poznań	1 480 zł	1 350 zł	130 zł	10%
Białystok	1 280 zł	1 094 zł	186 zł	17%
Bydgoszcz	1 280 zł	1 094 zł	186 zł	17%
Lublin	1 412 zł	1 208 zł	204 zł	17%
Gdańsk	1 905 zł	1 662 zł	243 zł	15%
Warszawa	2 172 zł	1 900 zł	272 zł	14%
Gdynia	1 695 zł	1 415 zł	280 zł	20%
Wrocław	1 760 zł	1 445 zł	315 zł	22%
Częstochowa	1 240 zł	886 zł	354 zł	40%
Katowice	1 520 zł	1 145 zł	375 zł	33%
Łódź	1 440 zł	1 064 zł	376 zł	35%
Szczecin	1 560 zł	1 172 zł	388 zł	33%
Sosnowiec	1 250 zł	738 zł	512 zł	69%

Źródło: Raport  i  Rentier.io

W Krakowie, Poznaniu czy Toruniu, przychód z najmu ledwie równoważy ratę kredytu. W Szczecinie lub Sosnowcu jest znacznie lepiej. Nie są to jednak typowe metropolie, więc możemy się spodziewać, że o najmujących tam trudniej, a różnica wynika głównie z niskiej ceny mieszkań. Patrząc na tę tabelę widzimy jedynie porównanie miesięcznych stawek. W rzeczywistości, jeśli nie wynajmujemy w Krakowie nieruchomości przez 12 miesięcy w roku to musimy do raty dokładać. Z podobną sytuacją mamy do czynienia w większości dużych miast.

Biorąc pod uwagę fakt, że mieliśmy w tym roku takie miesiące, w których popyt był średnio o 40% niższy nie chcielibyśmy być w skórze ich właścicieli. Zwłaszcza jeśli spłacają nie jedną, lecz 2 lub 3 nieruchomości na raz.

W zasadzie wynajmujących ratują jedynie rekordowo niskie stopy procentowe, które bezpośrednio przekładają się na wysokość raty. Trzeba jednak pamiętać, że odbiegają one mocno od średniej za ostatnie 20 lat.



Nie spodziewamy się oczywiście, że w najbliższych latach NBP będzie znacząco podnosić stopy i to jest dobra wiadomość dla spłacających kredyty hipoteczne. Zła jest taka, że w długim terminie prawdopodobnie do tego dojdzie, a przeciętny kredyt spłacamy od 20 do 30 lat. Należy mieć świadomość występowania czynników, które mogą przyspieszyć podwyżki stóp procentowych. Najważniejszym z nich jest inflacja, która na tle krajów rozwiniętych jest u nas wyjątkowo wysoka:

	PKB	PKB YOY	PKB QOQ	STOPA PROCENTOWA	INFLACJA	STOPA BEZROBOCIA
Polska	592	-8.20%	-8.90%	0.10%	3.20%	6.10%
Belgia	530	-14.40%	-12.10%	0.00%	0.90%	5.10%
Szwecja	531	-7.70%	-8.30%	0.00%	0.80%	8.80%
Holandia	909	-9.40%	-8.50%	0.00%	0.70%	4.60%
Dania	348	-7.70%	-6.80%	-0.60%	0.50%	4.90%
Japonia	5082	-9.90%	-7.90%	-0.10%	0.20%	3.00%
Wielka Brytania	2827	-21.50%	-19.80%	0.10%	0.20%	4.10%
Finlandia	269	-6.40%	-4.50%	0.00%	0.20%	7.70%
Francja	2716	-18.90%	-13.80%	0.00%	0.10%	7.10%
Kanada	1736	-13.00%	-11.50%	0.25%	0.10%	10.20%
Niemcy	3846	-11.30%	-9.70%	0.00%	-0.20%	4.40%
Strefa Euro	13336	-14.70%	-11.80%	0.00%	-0.30%	8.10%

Źródło:tradingeconomcs.com

Może się więc okazać, że podnoszenie stóp czeka nas znacznie wcześniej niż obywateli strefy euro. Jeśli więc ewentualne podwyżki stóp pokryją się z rekordowo niskim popytem na wynajem, to „złota era” nieruchomości w Polsce dobiegnie końca.

UE uderza w najem krótkoterminowy

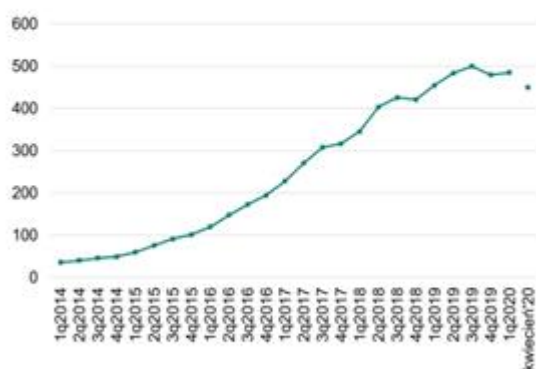
W Polsce coraz popularniejsze staje się wynajmowanie na doby zwykłych mieszkań, zamiast hotelu. Serwisy takie jak Airbnb pozwalają niemal za darmo na prowadzenie takiej działalności. Polski rząd już zaciera ręce, bo zgodnie z wyrokiem TSUE, może zacząć rynek regulować i wprowadzić ograniczenia w świadczeniu usług najmu krótkoterminowego. W praktyce oznacza to, że każde z państw członkowskich może wprowadzić zezwolenia na krótkoterminowe wynajmowanie mieszkań, a tym samym ograniczyć liczbę usługodawców. W teorii celem takiego ograniczenia jest przeciwdziałanie problemowi niedoboru mieszkań na wynajem długoterminowy. W praktyce to realizacja postulatów lobby hotelowego. Na Majorce, gdzie mieszka Trader21 po wprowadzeniu zezwoleń ceny w hotelach wzrosły o 30%. Problem najmu długoterminowego (jeśli w ogóle istniał) do dziś nie został rozwiązany. Tak się kończy ingerencja w wolny rynek. Oczywiście kto miał na tym zarobić ten zarobił, ale znowu była to jedynie wąska grupa ludzi. Trader21 dobrze podsumował ten temat tutaj - <https://youtu.be/TkHKGtjH22g?t=595>

Czy najemcy powrócą?

W Polsce jest około 1,2-1,3 mln wynajmowanych mieszkań. Studenci zajmują około 100-200 tysięcy z nich. Nawet gdyby okazało się, że nie wszyscy studenci do miast wojewódzkich przyjadą, to i tak większość na taki krok najpewniej się zdecyduje. Spora część uczelni będzie wymagała obecności przynajmniej na części zajęć. Do tego do przyjazdu do miasta może kusić szeroko pojęte studenckie życie, łatwiejszy dostęp do pomocy naukowych, chęć wyrwania się w rodzinnego domu czy fakt, że w dużym mieście jest łatwiej o pracę. Oczywiście to wszystko będzie możliwe pod warunkiem, że nie dojdzie do ponownego lock-down'u.

Gorzej sytuacja wygląda z imigracją zarobkową. Bezpośrednim wpływem epidemii na migracje są utrudnienia w poruszaniu się i uzyskiwaniu dokumentów umożliwiających pracę w Polsce. Wprowadzony w połowie marca lock-down i konieczność kwarantanny spowodowały zatrzymanie ruchu na granicach z Ukrainą (prawy wykres).

Wykres 3. Liczba obywateli Ukrainy opłacających ubezpieczenie zdrowotne (w tys.)



Wykres 4. Ruch graniczny obywateli Ukrainy na przejściach granicznych z Ukrainą (w tys.)



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ZUS⁴ i Straży Granicznej⁵

Innym miernikiem jest liczba imigrantów opłacających składki na ubezpieczenie zdrowotne. Wskaźnik ten przestał wzrastać już w drugiej połowie 2019 roku (lewy wykres). Dane z końca kwietnia 2020 wskazują, że w ciągu miesiąca po wprowadzeniu lock-down'u liczba ubezpieczonych pracowników z Ukrainy zmniejszyła się o 36 tys. (ok. 7%).

Według GUS'u ubytek imigrantów w okresie od lutego do kwietnia 2020 wyniósł ponad 223 tys. osób. Do końca roku z 1,3 miliona pracujących u nas Ukraińców ma pozostać jedynie niecały milion. W tej kwestii wiele zależeć będzie od obostrzeń związanych z koronawirusem. Jeśli polskie władze zdecydują się na drugi lock-down, to liczba Ukraińców na naszym rynku pracy z pewnością spadnie. Jeśli jednak gospodarka będzie działać normalnie to Ukraińcy będą stopniowo wracać na nasz rynek.

Z drugiej strony niepokoje na Białorusi mogą powodować, że to z tamtego kierunku nasili się imigracja - tak jak to było przez lata w przypadku Ukrainy. Choć Białoruś jest krajem znacznie mniej licznym, to wzmożony napływ naszych wschodnich sąsiadów nie pozostałby bez wpływu na rynek mieszkaniowy. Niestety nie wiemy na 100% czy możemy liczyć na masowy napływ Białorusinów, a już z pewnością do niego nie dojdzie, jeśli znowu pozamykamy granice.

Wygląda więc na to, że ponowny wzrost popytu na wynajem mieszkań, jeśli w ogóle nastąpi to jest bardzo niepewny. Prawdopodobnie jeszcze w 2021 wynajmujący będą musieli się bić o klientów.

Podsumowanie

Pandemia, obojętnie czy uznamy ją za realne zagrożenie czy jedynie wymysł mediów pokazała, że nie ma inwestycji w 100% bezpiecznych. Nawet uciekając w aktywa materialne wystawiamy się na ryzyko. Zwłaszcza jeśli robimy to na kredyt. Póki co nie ma w Polsce sensownych kredytów mieszkaniowych o stałym oprocentowaniu, takich na jakie możemy liczyć chociażby w Stanach Zjednoczonych, więc **strategia Kiyosakiego** kompletnie się na naszym rynku nie sprawdza.

W obecnej sytuacji jesteśmy zdecydowanie zwolennikami płynnych aktywów, które możecie w każdej chwili kupić lub sprzedać. REIT'y to też nieruchomości i możemy w nie inwestować doznając ryzyko do takiego stopnia do jakiego chcemy. Więcej na ten temat znajdziecie w nagraniu - [Inwestowanie w REIT-y](#). Z nierentowną nieruchomością fizyczną możemy tkwić nawet kilka-, kilkanaście lat lub do momentu, w którym stać nas jeszcze na spłatę kolejnej raty.

Na zakup mieszkań pod wynajem jeszcze przyjdzie czas, gdy ich ceny w ujęciu realnym spadną, a wynajem ponownie stanie się przyzwoitym źródłem dochodu.

Independent Trader Team

Opinie Czytelników

Poniżej przedstawiamy opinie naszych czytelników. Są bardzo różnorodne, a wiele z nich zdecydowanie zasługuje na wyróżnienie.

Jaka jest rola QE?

Autor: Cascader

QE to swap pomiędzy Fedem a bankami komercyjnymi. Te drugie muszą oddać obligi, a w zamian uzyskują cyfrowy zapis gotówki na swoim subkoncie w jednym z banków Rezerwy Federalnej, ale nie mogą tego wykorzystać, mogą jedynie pożyczyć co nie zmienia niczego, bo w tak napiętych warunkach finansowych lepiej kisić kasę w obligacjach niż pożyczać i wystawiać się na ryzyko niewypłacalności swoich klientów. Pomimo tego, że banki otrzymuje płynność finansową od FEDu to tak naprawdę cały ten program luzowanie ilościowego pogarsza sytuację finansową banków, bo zmuszą je do oddania obligacji za ten zapis gotówki, a w środowisku spadającej inflacji i prawdopodobieństwa wystąpienia dużej deflacji bondy są najlepszą inwestycją. Im gorsza sytuacja banków tym mniejsza podaż M2 i samonapędzająca się depresja gospodarcza. Możesz zadać w takim razie, dlaczego akcje rosną jak FED zwiększa bilans. Odpowiedź jest proste. FED kłamie i chce, żeby ludzie myśleli, że QE jest inflacyjny, bo wtedy pompuje w rynki optymizm i to jest to całe paliwo tych wzrostów.

Wybory w USA, a giełda

Autor: Freeman

Wybory w USA. W tej fazie długofalowego cyklu jest bez znaczenia kto wygra. Bankrut zostanie bankrutem. „Demokraci” Szybciej pogrążą dolara i wywindują złoto. Dlaczego ktoś się dzisiaj wyżywa na srebrze jest dla mnie niezrozumiałe. Górnicy księżycowi nie chcą zbyt bardzo tanieć. Do ewentualnego przejścia prezydentury przez zombie jeszcze dobrych kilka tygodni, czyli stymulus jeszcze poczeka. Giełda zaczyna to chyba już realizować i w oparciu o taką perspektywę rośnie (dzisiaj). Mamy chwilowo tzw. polityczną giełdę a to słomiana podpałka jest. Reasumując: bez dopływu świeżej dużej kasy nie będzie wzrostów. Czy sama obietnica tych dwóch bilionów z kawałkiem wystarczy się okaże. Zwycięstwo zombie da wystrzał indeksów w górę i pchnie w kierunku przepaści.

Jakie jest zagrożenie dla metali szlachetnych?

Autor: polish_wealth

Jedynym zagrożeniem dla kruszców jest ogłoszenie Globalnego rządu i umowa między wszystkimi, która stworzy iluzję pokoju, a także przekonanie goi, że warto sobie pod skórę wsadzać różne rzeczy. Co Ci wtedy po złocie, jak w każdym seven eleven przyjmą tylko imperialny bypass, ale z naszych szlachetnych prorocत्व wynika, że Jeden rząd powstanie tylko po poważnym konflikcie, podczas którego jest AVISO, a po AVISO kogo będzie obchodziło złoto, czy w ogóle świat materialny? Jeżeli jesteśmy z Madonną podczas wzrostu złota, to jakże mamy z nią nie być, jak złoto będzie rajdować bo wybuchnie wojna, a czy opuścimy Ją jak złoto stopnieje bo ogłoszą Jeden światowy rząd? żadną miarą, toteż w każdym przypadku jest spokój grabarza.

Wszelkie publikacje zamieszczone na stronie www.independenttrader.pl oraz w Independent Trader Newsletter powstały w oparciu o wiarygodne informacje, lecz ich trafność nie może być gwarantowana. Przedstawione opinie mogą się dezaktualizować, a ich autor nie jest zobowiązany do ich uaktualniania.

Przedstawione informacje są prywatnymi opiniami autora i nie stanowią rekomendacji inwestycyjnych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców (Dz. U. z 2005 roku, Nr 206, poz. 1715).

Czytelnik musi być świadomy, że wyłącznie on ponosi odpowiedzialność z tytułu podejmowanych decyzji inwestycyjnych. Każda inwestycja powinna być konsultowana z licencjonowanym doradcą inwestycyjnym.

Wszystkie zamieszczone materiały są chronione prawami autorskimi. Nie mogą być kopiowane, publikowane czy modyfikowane w żadnej formie bez pisemnej zgody autora.