

Strategia Kiyosakiego nie sprawdza się w Polsce

19 listopada 2015

Książki Roberta Kiyosakiego cieszą się w Polsce bardzo dużą popularnością. Modne stało się inwestowanie dla tzw. dochodu pasywnego. Nim odniosę się jednak do konkretów, przypomnę, na czym polega strategia Kiyosakiego.

W pierwszej kolejności kupujemy nieruchomość z możliwie jak najniższym wkładem własnym. Pozostałą część kosztów zakupu finansujemy z kredytu bankowego. Mieszkanie następnie wynajmujemy. Z przychodu z najmu opłacamy ratę kredytową oraz inne koszty związane z utrzymaniem mieszkania. To, co zostaje jest naszym zyskiem.

W całym procesie istotne jest to, aby nasz wkład własny był możliwie jak najniższy. Dzięki temu zysk z inwestycji w relacji do zainwestowanych środków jest na wyższym poziomie.

W JAKIM OTOCZENIU DZIAŁA KIYOSAKI?

Podstawowym rynkiem, na którym operuje Kiyosaki są Stany Zjednoczone. Różnica pomiędzy zasadami, na jakich działa system bankowy w USA i w Polsce jest ogromna.

W Stanach Zjednoczonych:

1. Możemy zaciągnąć kredyt z dużo niższym wkładem własnym niż w Polsce.
2. Oprocentowanie kredytu pozostaje niezmiennie przez cały okres kredytowania.
3. W razie problemów ze spłatą kredytu bank przejmuje nieruchomość, a my automatycznie uwalniamy się od kredytu. To, za ile bank spienięży nieruchomość nie jest już naszym problemem.

4. Demografia w USA jest nieporównywalnie lepsza niż w Polsce.

5. Odsetek osób posiadających nieruchomości na własność spada na skutek licytacji komorniczych, dzięki czemu wzmacnia się pozycja właścicieli lokali kosztem najemców.

W Polsce niestety banki stoją na bardzo uprzywilejowanej pozycji w stosunku do kredytobiorców. Jak wygląda strategia Kiyosakiego w polskich realiach?

Kredyt o stałym oprocentowaniu praktycznie nie istnieje. Gdyby był stosowany na szeroką skalę, mielibyśmy bardzo korzystną sytuację ze względu na historycznie niskie stopy procentowe wynoszące obecnie 1,5%.

Z obecnego poziomu potencjał do dalszych spadków jest ekstremalnie niski. W bardzo optymistycznym scenariuszu możemy założyć, że stopy procentowe spadną do zera.

Z drugiej strony, zamiast pisać, do jakich poziomów mogą wzrosnąć stopy, poniżej wklejam wykres stóp procentowych za ostatnie 15 lat. Sceptycy stwierdzą, że 15 lat to strasznie długo, zgadza się. Jest to jednocześnie okres krótszy niż czas, na jaki zaciągana jest większość obecnych kredytów.

Zwracam na to uwagę, gdyż przy stopach procentowych na obecnym poziomie i 2% marży banku od kredytu zaciągniętego na kwotę 200.000 PLN na okres 25 lat, nasze raty wynoszą równo 1000 zł.

Jeżeli po kilku latach stopy wzrosną z obecnego poziomu do długoterminowej średniej, czyli 7% nasza rata wzrośnie do 1678 zł. Jak to wpłynie na zwrot z inwestycji, oceńcie sami.

Sytuacja z kredytami o stałym oprocentowaniu zaczyna powoli się zmieniać. Kilka banków dostrzegło niszę i wprowadziło takie kredyty. Okres, na który można zablokować oprocentowanie to tylko 2 do 5 lat. Jeden bank wprowadził 10-letni okres. Problem jednak jest taki, że ofert tego typu jest ciągle jak

na lekarstwo. Mało ofert, brak konkurencji, a tym samym niska atrakcyjność tego typu produktów.

FATALNA DEMOGRAFIA

Polska się wyludnia. Wskaźnik dzietności mamy jeden z niższych w Europie. Wynosi on obecnie 1300 dzieci na 1000 kobiet. Aby utrzymać populację na niezmiennym poziomie (pomijamy migrację) na każde 1000 kobiet powinno przypadać 2100 dzieci.

Dodatkowym problemem jest emigracja zarobkowa. Z Polski wyjeżdżają głównie osoby w wieku 20-35 lat. Jest to jednocześnie grupa, która najczęściej kupuje mieszkania. Być może w najbliższych latach sytuacja zacznie się zmieniać, w efekcie wzrostu nastrojów antyimigracyjnych, ale nie wierzę, że nagle do Polski wróci 3 mln osób, które w ciągu ostatnich lat wyjechały do UK, Irlandii, Niemiec czy Norwegii.

Niezależnie od tendencji migracyjnych struktura społeczeństwa z podziałem na wiek nie wygląda zbyt optymistycznie.

Linia niebieska wskazuje najliczniejszą grupę społeczeństwa, czyli obecnych 30-latków. Na przestrzeni kolejnych 15 lat populacja w tej grupie spadnie o 40%. Taka tendencja zwiastuje spadek popytu na mieszkania w nadchodzących latach, a tym samym spadek cen, zarówno cen nieruchomości, jak i wysokości czynszu najemnych. Stała podaż, mniejszy popyt = niższe ceny.

CENY MIESZKAŃ

Mimo że ceny 1m² mieszkań znacząco spadły od szczytów z 2007 roku, to nadal nie wydają się atrakcyjne, jeżeli odniesiemy je, chociażby do przeciętnego wynagrodzenia.

Poniższy wykres niestety kończy się na 2013 roku. Nie udało mi się znaleźć nowszych danych, ale sytuacja na rynku nieruchomości nie specjalnie się zmieniła w ciągu ostatnich dwóch lat.

W 2004 roku za przeciętne wynagrodzenie mogliśmy nabyć 0,61 m²

mieszkania, dziś 0,49 m². Oznacza to, że dziś stać nas na zakup mieszkania o 20 % mniejszego niż 11 lat temu. Mimo spadków cen mieszkania nadal pozostają drogie, przynajmniej w relacji do naszych zarobków.

BANKOWY TYTUŁ EGZEKUCYJNY

Założmy, że działamy ostrożnie. Kupiliśmy nieruchomość finansując ją kredytem o stałym oprocentowaniu. Nasz wkład własny wyniósł 15%, czyli minimum, które będzie obowiązywać od początku 2016 roku. Na przestrzeni kolejnych 2 – 3 lat Rada Polityki Pieniężnej podniesie znacznie stopy procentowe. Nasza rata kredytowa pozostanie niezmienna, ale wzrost kosztów kredytowania dla 99% kredytobiorców przełoży się bezpośrednio na spadek cen nieruchomości, w tym naszego mieszkania. W takiej sytuacji bank może wezwać nas do nadpłacenia części kredytu.

O ile wcześniej nasz model biznesowy jakoś działał, przychód z najmu przewyższał koszty, w tym ratę kredytową, o tyle sytuacja na rynku sprawiła, że musimy nagle nadpłacić sporą część kredytu.

W polskim otoczeniu nie mamy niestety możliwości oddania bankowi nieruchomości i odcięcia się od kredytu. Bank może zlicytować za bezcen przejęte mieszkanie i dalej dochodzić od nas spłaty pozostałej części. Co więcej, bankowy tytuł egzekucyjny stawia nas na z góry przegranej pozycji.

Po ostatnich wyborach jest wreszcie szansa na złagodzenie przepisów oraz na rozszerzenie zakresu okoliczności, w których można ogłosić upadłość osobistą, ale nie oczekiwałbym, że nagle to kredytobiorca stanie się stroną dominującą w ewentualnych sporach z bankiem.

LICZENIE RENTOWNOŚCI Z NAJMU

Problemem, z którym często się spotykam, jest „życzeniowe” liczenie zwrotu z inwestycji. Właściciel liczy, iż uzyska

powiedzmy 1400 zł/m-c z wynajmu. Skoro rata kredytowa kosztuje go 1000 zł/m-c, to ma czysty zysk na poziomie 400 zł. Nic tylko kupować i wynajmować.

Bardzo często jednak właściciele nie uwzględniają tego, kto płaci czynsz do wspólnoty mieszkaniowej czy spółdzielni. Jeżeli jest on po stronie wynajmującego ok. Jeżeli po naszej, to nasz zysk szybko topnieje.

Od przychodu z najmu jesteśmy zobligowani zapłacić 8,5% podatek. Większość osób nie opodatkowuje dochodu mimo niskiej stawki, narażając się na 75% podatek z tytułu dochodów pochodzących ze źródeł nieujawnionych.

Okresowe remonty także są po naszej stronie. Z czynszu, jaki otrzymujemy, powinniśmy odkładać pewną część na pokrycie remontów przeprowadzanych co 3-5 lat. W przeciwnym razie będziemy zmuszeni obniżyć czynsz. Ostatecznie większość lokatorów preferuje nowe i ładnie urządzone mieszkania.

Kupując mieszkanie często zapominamy, że dzielnica się starzeje. Nowo powstające osiedle przyciąga kupców jak magnes. Każdy chce mieszkać w nowo budowanej dzielnicy, godząc się zapłacić wyższą cenę, niż na osiedlach wybudowanych kilkanaście lat temu. Preferencje ludzi się nie zmieniają. Za 15 czy 25 lat wynajmujący będą podchodzić do naszego mieszkania podobnie, jak dziś podchodzą do mieszkań na starszych osiedlach. Nieruchomości się starzeją, ale praktycznie nikt nie uwzględnia takich szczegółów w wyliczeniach szacując hipotetyczny dochód z najmu.

PRZYKŁAD Z ŻYCIA WZIĘTY

Mój kolega jest agentem nieruchomości na Teneryfie. Jeden z jego klientów przed kilkoma laty nabył kilka domów z przeznaczeniem na wynajem. Każdy dom kosztował ok 500 tys. EUR, przy czym zakup został sfinansowany w większość z kredytu bankowego.

Mimo zerowych stóp procentowych, ceny domów spadły o ponad 30%, a przychody z najmu przestały pokrywać raty kredytowe. O innych kosztach nawet nie wspomnę. W pewnym momencie właściciel został zmuszony przez bank do nadpłacenia części kredytu, aby zrekompensować spadek wartości zabezpieczenia. Nie mając wystarczających środków wystawił jeden z domów na sprzedaż. Cena 350 tys. EUR. Konkretnych klientów brak. Ostatecznie pojawił się klient z gotówką. Zaoferował on jednak 250 tys EUR i za tyle dom został sprzedany. Było to dokładnie 50% ceny, za którą dom został kupiony zaledwie kilka lat wcześniej.

PODSUMOWANIE

Rentowność najmu mieszkań w Polsce jest na niskich poziomach. Po odliczeniu wszystkich kosztów (bez kredytu) rzadko przekracza 3%. Przeważnie są to wartości bliższe 2-2,5%. Jeżeli podeprzemy się kredytem bankowym, to zakup nieruchomości pod wynajmem często mija się z celem.

Sytuacja ostatnio się trochę poprawiła. Dotyczy to szczególnie dobrych lokalizacji w miastach akademickich. Wskutek zaostrzenia procedur przyznawania kredytów (większy wkład własny) wiele osób nie może dostać kredytu. W takiej sytuacji wzrost popytu na wynajem doprowadził do podniesienia się rentowności z najmu. Czynsze nieznacznie powinny wzrosnąć, także w kolejnym roku, gdyż minimalny wkład własny wzrośnie z 15 % na 20%. Problem jest jednak taki, że zwiększony przychód z najmu nie zrekompensuje nam spadku wartości nieruchomości, wynikającej z fatalnej demografii, jak i docelowo wyższych stóp procentowych.

Nie jestem absolutnie przeciwnikiem inwestowania w nieruchomości z przeznaczeniem na wynajem, zwłaszcza że mam wielu znajomych, którzy doskonale radzą sobie na tym rynku.

Obecnie jednak jest zbyt wiele czynników przemawiających za niższymi cenami nieruchomości. W takim otoczeniu będzie bardzo

trudno uzyskać zwroty, które pozwolą nam zrekompensować spadek cen, nie wspominając o zysku z inwestycji.

Każdy rynek rządzi się swoimi prawami. To, co działa w USA, niekoniecznie musi sprawdzić się w Polsce. W mojej ocenie wzorowanie się na strategii Kiyosakiego i kopiowanie jej w polskich warunkach może w najlepszym wydaniu skończyć się poważnymi problemami finansowymi.

Autorstwo: Trader21

Źródła: IndependentTrader.pl, WolneMedia.net