

Własna firma czy inwestycja w mieszkanie?

17 marca 2015

Kilka tygodni temu jeden z Czytelników słusznie zauważył, że duża część moich artykułów dotyczy stricte tematyki inwestycyjnej i najczęściej informacji czerpią osoby ustabilizowane finansowo. Jest w tym sporo racji. Ostatni artykuł dla osób z mniejszym portfelem „Inwestycje dla mniej zamożnych” napisałem już ponad 10 miesięcy temu.

Dziś spróbuję się trochę zrehabilitować analizując case Tomka:

„W tym roku skończyłem 28 lat. Od początku miałem świadomość, będę zdany tylko na siebie i nie mogę liczyć na pomoc rodziny więc roztropnie wybrałem kierunek kształcenia, dzięki czemu pracę podjąłem już na studiach. Po studiach kilkakrotnie zmieniałem miejsce zamieszkania kuszony lepszymi warunkami zatrudnienia. W tej chwili żyję we Wrocławiu gdzie branża IT jest szczególnie dynamiczna. W zeszłym roku rzuciłem pracę na etacie i założyłem działalność, która dziś przynosi mi zadowalający dochód. Przez cały okres zatrudnienia obwącichałem się z GPW, mozolnie gromadziłem oszczędności a pod wpływem Twojego bloga również trochę metali.”

Teraz do rzeczy...

WŁASNA FIRMA

Środki ulokowane w rozwój osobisty, którego ewidentnym przykładem jest własna firma są absolutnie jedną z najlepszych inwestycji. Żadne aktywa finansowe, złoto, fantastyczne akcje czy BTC nie mają w długim terminie najmniejszych szans pobicia zwrotów, jakie może nam zapewnić inwestycja we własną firmę. Gdybym wiele lat temu nie zaryzykował i „nie poszedł na swoje” pewnie do dziś harowałbym na etacie, zamiast cieszyć się wolnością finansową.

Własna firma to przede wszystkim prawdziwa szkoła życia. Musimy być ekspertami od produktu, sprzedaży, marketingu czy finansów. Żadne studia (włączając w to MBA) nie nauczą nas tyle o prowadzeniu własnej firmy. Jednocześnie nic nie cieszy tak bardzo jak rosnące zyski, zatrudnienie czy rosnące znaczenie naszej firmy na rynku.

Co więcej, jeżeli zapytać rentierów, w jaki sposób zbudowali swój kapitał, to okaże się, że w 7 na 10 przypadków była to własna firma.

Własna firma to także dwie strony medalu. Po pierwszym roku upada 75% nowo powstałych firm. Statystyki są niestety wypaczone dotacjami z UE. Najważniejszy jest jednak fakt, że zaledwie 10% firm jest w stanie przetrwać i z sukcesem prosperować dłużej niż przez 5 lat. Jeżeli dojdziecie do tego etapu to możecie być z siebie dumni.

Czynniki, które należy wziąć pod uwagę podczas zakładania własnej firmy przedstawię w osobnym artykule.

KUPNO CZY WYNAJEM MIESZKANIA

Cytat Tomasza: „Przede wszystkim biję się z myślami na temat zakupu mieszkania na kredyt. Wiadomo, każdy potrzebuje gdzieś mieszkać. Obecny koszt najmu mieszkania zapewne pokryłby ratę kredytu, co wydaje się być opcją mimo wszystko rozsądniejszą.

Ryzyko ewentualnego wzrostu stóp może dałoby się jakoś zhedgeować lokując odpowiednio miesięczne nadwyżki finansowe? Przeciwnie przemawia, że dzisiaj zlecenia są a jutro może ich nie być i nadwyżki tym samym też nie będzie. Poza tym nieruchomości we Wrocławiu wydają mi się być ciągle drogie. Chociaż demografia miasta jest jedną z najlepszych w Polsce więc może taka cena jest uzasadniona?

W tej chwili pewnie celowałbym w kawalerkę lub małe M-2 żeby możliwie jak najszybciej spłacić kredyt, ale z drugiej strony nie wyobrażam sobie mieszkania w tym przez całe życie.

Docelowo chcę dom.

Wysokość raty kredytowej w porównaniu do czynszu najemnego jest czynnikiem, który najczęściej bierzemy pod uwagę w rozważaniach czy kupić mieszkanie, czy je wynająć. Jest to niestety duży błąd. Wysokość raty kredytowej jest w głównej mierze zależna od wysokości stóp procentowych, które obecnie mamy najniższe w historii.

Powyżej zamieściłem przebieg wysokości stóp za ostatnie 15 lat. Czemu tak długi okres? Otóż kredyt przeważnie bierzemy na 25-30 lat. Warto chociażby zaznajomić się z wysokością stóp procentowych, z jakimi mieliśmy do czynienia w przeszłości. Polityka zerowych stóp procentowych wprowadzona na całym świecie być może będzie funkcjonować jeszcze przez rok, dwa czy 4 lata. Jest jednak mało prawdopodobne aby została utrzymana przez dłuższy okres.

Obecna wysokość stóp procentowych to 1,65% + 2% marża banku. Odsetki od kredytu hipotecznego wynoszą zatem 3,65% w stosunku rocznym. Przy kredycie rzędu 200 tys. zł zaciągniętym na 30 lat płacimy 915 zł raty miesięcznej.

Jeżeli stopy procentowe wzrosną do poziomu z 2005 czy 2008 roku, to wysokość naszej raty wzrośnie do 1460 zł. To jest wzrost o 60%. Czynnikiem przemawiających przeciwko zakupowi mieszkania przy obecnych cenach jest w mojej ocenie więcej. Szczegółowo omówię je wkrótce przy okazji corocznej analizy rynku nieruchomości.

Wynajem mieszkania czy domu to nic złego. Sam obecnie w Hiszpanii wynajmuję dom, mimo iż mógłbym go bez większych problemów kupić. Czemu to robię? Otóż roczny czynsz najemny pomniejszony o koszty stałe, które ponosi właściciel nieruchomości są ciągle niższe, niż roczna utrata wartości wynajmowanego domu.

Mimo iż dzisiejsza wartość domu jest już 40% niższa niż 5 lat temu gdy go budowano, to i tak potencjał do spadków jest nadal

znaczny, zwłaszcza że podobnie jak w Polsce mamy stopy procentowe na nienaturalnie niskich poziomach, a współczynnik określający wartość nieruchomości do rocznego kosztu najmu jest na ekstremalnie wysokich poziomach. Gdy kupowałem moje pierwsze mieszkanie w Warszawie na początku 2004 roku cena mieszkania równała się 10-12 letnim czynszom najemnym. Jak jest dziś, możecie sami sprawdzić.

Kupując nieruchomość czasami odkładamy czynniki ekonomiczne na bok. Chcemy mieć własny kąt i tyle. Nie chcemy wkładać pieniędzy w urządzenie nie swojego mieszkania i pytać właściciela czy możemy coś przerobić i w jaki sposób. Jest to absolutnie zrozumiałe.

Decydując się jednak na zakup nieruchomości, która w znacznej części będzie pochodzić z kredytu mierzymy siły na zamiary. Nie kupujemy czegoś na co nas zwyczajnie nie stać. Odłożymy także trochę kapitału na wypadek skokowego wzrostu rat kredytowych, jak pół roku temu w Rosji czy obecnie na Ukrainie. Oszczędności pokrywające równowartość rocznych rat powinny zapewnić nam spokojny sen.

Portfel inwestycyjny Tomka:

- 40 tys. w gotówce,
- 6 tys. w akcjach (głównie KGHM),
- 4 uncje złota,
- 25 uncji srebra.

Dodatkowe informacje:

- brak długów,
- brak nieruchomości (wynajmowane mieszkanie),
- miesięcznie po odjęciu wszystkich kosztów życia, jestem w stanie odłożyć ~2k PLN.

Nim przejdę do szczegółów, chciałbym pogratulować Tomkowi zdroworozsądkowego podejścia. Ma bowiem odłożone prawie 70 tys. zł i dopiero zastanawia się czy kupić mieszkanie. Jeżeli już to małe aby „szybko spłacić kredyt”. Niestety, ale takie podejście jest dzisiaj rzadkością. Najczęściej wyznacznikiem tego na jak dużą nieruchomość nas stać jest to, jaki kredyt możemy dostać. Takie podejście jest zazwyczaj tragiczne w skutkach.

Wróćmy jednak do portfela. Trzon stanowi gotówka, co jest w mojej ocenie zrozumiałe, gdy weźmiemy pod uwagę rozwój firmy. Inwestycje czy zwiększone obroty wymagają zwiększenia kapitału obrotowego. Przez jakiś czas zwyczajnie musimy finansować naszych klientów. Tak to po prostu działa. Duża płynność (gotówka) w przypadku Tomka jest jak najbardziej pożądana.

Drugą pozycją pod względem wartości jest złoto. Nie żadne kontrakty czy ETF-y, tylko fizyczne złoto. W sytuacji, w której 90% naszej aktywności nakierowane jest na rozwój firmy zwyczajnie nie mamy czasu na czytanie analiz czy aktywne zajmowanie się portfelem inwestycyjnym. Jeszcze raz powtórzę. Własna firma jest jedną z najlepszych inwestycji. Żadne aktywo nie może się z nim równać.

W takiej sytuacji zakup fizycznego złota jest bardzo dobrym rozwiązaniem. Całe nasze angażowanie w inwestycje ogranicza się do wizyty u zaufanego diler'a i kupna kilku monet. Sytuacji przyrostu długu, dodruku walut na 3 zmiany oraz braku reform strukturalnych perspektywy dla złota wydają się wyłącznie poprawiać.

Tomasz posiada także 25 oz srebra. Z jednej strony mniejsza płynność (większa strata) przy wymuszonej sprzedaży jest problemem. Z drugiej jednak strony doskonałe perspektywy dla srebra i niska wycena oraz zaledwie 2,5% udział w portfelu czynią tę pozycję pomijalną.

AKCJE KGHM

Mimo iż w podejściu do rynku akcji zalecam bardzo dużą ostrożność, to akcje polskiego giganta nie są drogie. Przy P/E dla całego rynku akcji na poziomie 15 KGHM znajduje się w okolicy 9. Jest to dość istotne zważywszy, że ceny miedzi spadają od 4 lat i znajdują się na poziomach z 2006 czy 2009 roku. Srebro (produkt uboczny wydobycia miedzi) jeżeli przy obecnych cenach generuje jakiegokolwiek zyski, to są to zyski pomijalne. Perspektywy dla spółki na tle konkurentów wyglądają całkiem nieźle. Z drugiej strony nie możemy zapominać, że jesteśmy w 6. roku globalnej hossy oraz że polski rynek akcji jest wysoko skorelowany z wieloma bardzo drogimi rynkami akcji, którym przydałaby się spora korekta.

PODSUMOWANIE

Nie ma dwóch identycznych przypadków. Każdy z nas jest inny. Każdy ma inne doświadczenia życiowe, które w taki a nie inny sposób ukształtowały jego preferencje.

Dążę do tego, że nie ma jednej właściwej drogi w inwestowaniu. Najważniejsza jest jednak dobra edukacja. Oczywiście nie mówię tu o edukacji na studiach, gdyż prawdziwego oblicza finansów nie uczą nawet na MBA. Zdobywając wiedzę poprzez czytanie książek wymienionych w artykule Polecane lektury, czy też poprzez szukanie informacji na niezależnych blogach poszerzacie swoje spojrzenie, dzięki czemu zaczynacie dostrzegać rzeczy, które wcześniej pozostawały niewidoczne.

Na koniec chciałbym życzyć wszystkiego najlepszego każdemu, kto mimo biurokratycznego piekiewka zdecydował się założyć firmę i rozwija ją z sukcesem.

Źródło: [Independent Trader](#)

Nadesłano do „Wolnych Mediów”