



AKADEMIA PARKIETU

Najlepsze
strategie oszczędzania

DLA

- POCZĄTKUJĄCEGO INWESTORA -

STRATEGIE INWESTYCYJNE |

Potrzeba trochę wyrzeczeń i dużo konsekwencji_s. 3-5

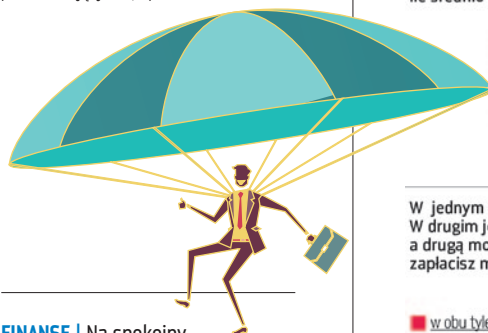
Wygrana w Totolotka, pokażny spadek, oszłamający zysk z akcji spółek technologicznych... Lepiej zejść na ziemię i po prostu zacząć oszczędzać. Będzie to długotrwałe i wymagające cierpliwości. Ale nagroda gwarantowana.

**ROZMOWA |** Optymiści chętniej oszczędzają i są w tym lepsi_s. 6

Sklonność do odkładania pieniędzy zależy też od tego, czy jesteśmy stabilni emocjonalnie i sumienni – mówi Agata Trzcńska, psycholog ekonomiczny.

PRZEWODNIK | Na lokatach świat finansów się nie kończy_s. 7

Przy obecnej inflacji i po uwzględnieniu podatku Belki powinniśmy wybierać depozyty z oprocentowaniem przekraczającym 2,5 proc. w skali roku.

**FINANSE |** Na spokojny sen trzeba zapracować s. 8-9

Aby zapewnić sobie bezpieczeństwo finansowe, musimy odłożyć równowartość od 17 do 27 miesięcznych pensji. Jest to średnio około 70 tys. zł.

NIERUCHOMOŚCI | Lepiej kupić mieszkanie na kredyt czy je wynająć?_s. 10-11

Dzięki rekordowo niskim stopom procentowym kredyt hipoteczny jest dziś tańszy niż wynajem. Ale zakup ma sens tylko wtedy, gdy w danym miejscu planujemy zostać co najmniej kilka lat

SEG | Specjalnie dla spółek i inwestorów giełdowych_s. 12-15Bożena Żuławnik **redaktor „Parkiet”****Cudowna dieta, nudne finanse**

Postanowienia noworoczne na 2018 r. już zrobione. Ponad jedna trzecia Polaków chce schudnąć, mniej więcej tyle samo zamierza się więcej ruszać, około 30 proc. – zadbać o zdrowsze jedzenie – wynika z badania przeprowadzonego na zlecenie Lightbox.

Niestety, na liście postanowień noworocznych próżno szukać takich, które dotyczyłyby zmian w zarządzaniu domowym budżetem czy oszczędzania. Być może przyczyną jest prozaiczna. Dla wielu ludzi sprawy finansowe są skomplikowane i potwornie nudne.

Co prawda zgadzamy się, że warto odkładać z myślą o przyszłości, ale – jak pokazuje ubiegłoroczne badanie Fundacji Kronenberga przy Citi Handlowym – zaledwie 16 proc. odkłada co miesiąc pewną sumę pieniędzy. Na pytanie, co decyduje o powodzeniu w inwestycjach, 38 proc. respondentów odpowiada: łut szczęścia lub trudno powiedzieć.

Nie dziwi zatem, że połowę oszczędności trzymamy w gotówce i na lokatach. Fundusze inwestycyjne stanowią tylko 6 proc., bo wydają się zbyt ryzykowne i skomplikowane. Wybierając je, trzeba by zapoznać się z ofertą TFI i zasadami inwestowania. Mnóstwo szperania, czytania, dopytywania się...

Tylko czy wysiłek, który musielibyśmy podjąć, żeby lepiej zabezpieczyć swoją przyszłość od strony finansowej, byłby dużo większy od tego, jaki podejmujemy, wyszukując i wypróbowując kolejną dietę cud? ©©

sprawdź swoją wiedzę finansową



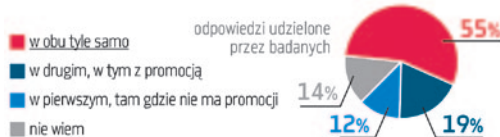
Za rok za oszczędzone pieniądze chcesz kupić rower, który kosztuje 1800 zł. Zakładając, że cena się nie zmieni, ile średnio miesięcznie będziesz musiał odłożyć?



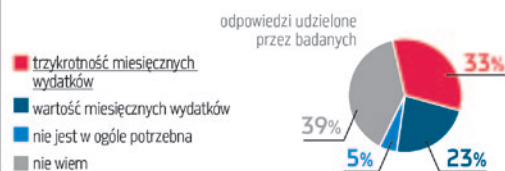
Ze względu na inflację wartość pieniędzy na nieoprocentowanym koncie spada – za te same pieniądze można kupić mniej. Czy to prawda, czy fałsz?



W jednym sklepie cena kostki masła (200 g) wynosi 3,75 zł. W drugim jest promocja i kostka (200 g) kosztuje 5 zł, a drugą można kupić za 50 proc. ceny. W którym sklepie zapłacisz mniej za dwie kostki?



Rekomendowana minimalna wartość oszczędności na czarną godzinę (tzw. poduszka finansowa) powinna wynosić:



Uwaga: podkreśliliśmy prawidłowe odpowiedzi, źródło: Wiedza finansowa Polaków, 2017 r., badanie Maison & Partners dla Wonga

ZDECYDOWANA WIĘKSZOŚĆ POLAKÓW WYSOKO OCENIA SWOJĄ WIEDZĘ Z ZAKRESU FINANSÓW CODZIENNYCH, w tym gospodarowania budżetem domowym – wynika z badania przeprowadzonego przez firmę Maison & Partners na zlecenie Wonga. Ale nie do końca pokrywa się to z wynikami testu. Spośród siedmiu pytań dotyczących gospodarowania budżetem aż cztery sprawiły dużą trudność. Na przykład 72 proc. Polaków nie zdaje sobie sprawy z tego, że kupowanie produktów w wielopakach nie zawsze musi być opłacalne. ©©

już za miesiąc

**OSZCZĘDZANIE I INWESTOWANIE DLA WYTRWAŁYCH**

- Giełda, fundusze inwestycyjne, obligacje, a może nieruchomości?
- Co najlepiej się sprawdzi w długim terminie?

REDAKTOR PROWADZĄCY: BOŻENA ŻUŁAWNİK (b.zulawnik@rp.pl), OPRACOWANIE GRAFICZNE: JOANNA ŻYNGIEL
Dodatek do „Parkietu” dostępny tylko dla prenumeratorów

Regina Skibińska **strategie inwestycyjne**

Potrzeba trochę wyrzeczeń i dużo konsekwencji

Wygrana w Totolotka, pokaźny spadek, oszłamiający zysk z akcji spółek technologicznych... Lepiej zejść na ziemię i po prostu zacząć oszczędzać. Będzie to żmudne, długotrwałe, wymagające cierpliwości. Ale nagroda gwarantowana.

Odkładanie pieniędzy nie jest mocną stroną Polaków. Przeciętna polska rodzina ma zaledwie 8,6 tys. zł oszczędności. To i tak dużo, bo – w razie utraty dotychczasowych dochodów – rezerwy finansowe wielu osób pozwalają jedynie na pokrycie codziennych wydatków przez kilka dni. Dla porównania, w strefie euro średnie oszczędności gospodarstwa domowego wynoszą 11,4 tys. euro.

Tłumaczymy się niskimi zarobkami

Jak wynika z raportu Nationale-Nederlanden „Dojrzałość finansowa Polaków”, blisko dwie trzecie naszych rodaków deklaruje, że ma jakiegokolwiek oszczędności odłożone na przyszłość. Wśród barier w oszczędzaniu 40 proc. badanych wymienia niskie zarobki – codzienne wydatki pochłaniają całe ich dochody. Blisko jedna piąta ankietowanych przyznaje, że nie myśli jeszcze o oszczędzaniu, a kolejne 15 proc. woli wydać pieniądze na przyjemności, niż je odkładać.

Polacy zazwyczaj rozpoczynają zbieranie kapitału, gdy rodzą się im dzieci. Prawie połowa rodziców potwierdza, że ma odłożone pieniądze z myślą np. o edukacji potomstwa. Wraz ze zbliżaniem się do wieku emerytalnego rośnie liczba oszczędzających na starość. Dwie trzecie ludzi w wieku 45–50 lat deklaruje, że odkłada pieniądze na ten cel.

– Inwestycje kapitałowe można podzielić na dwa rodzaje: regularne i jednorazowe. Te pierwsze to nic innego jak oszczędzanie – uważa Michał Kwasek z ANG Spółdzielni. – Oszczędzają osoby, które nie zgromadziły jeszcze kapitału pozwala-



FOT. ADOBE STOCK

Młodzi ludzie mają inne oczekiwania i możliwości niż ich rodzice, inaczej więc zarządzają swoimi finansami

jącego na inwestycje jednorazowe. Ten drugi rodzaj inwestowania jest zarezerwowany dla osób posiadających aktywa, czyli jakąś większą sumę pieniędzy.

Sposób gromadzenia pieniędzy trzeba uzależnić od swoich oczekiwań.

– Każda inwestycja ma cztery indywidualne cechy, które powinniśmy brać pod uwagę, wybierając produkt bądź przedmiot inwestycji. Tymi cechami są: dochód, płynność, ryzyko i czas – tłumaczy Michał Kwasek.

To, jakimi parametrami powinna się charakteryzować nasza inwestycja, musi bezpośrednio wynikać z tego, co i kiedy chcemy zrobić ze zgromadzonymi pieniędzmi.

Stopa zwrotu powinna być powyżej inflacji

Ostateczny efekt inwestycji zależy od osiągniętej stopy zwrotu. Wpływ na nią ma wiele czynników, m.in. sytuacja na rynkach finansowych, wybrana strategia inwestycyjna, częstotliwość reinwestycji (kapitalizacji) itp. Stopa zwrotu powinna być wyższa niż inflacja. W przeciwnym razie nasz kapitał realnie traci na wartości.

Wybierając sposób lokowania pieniędzy, zwłaszcza w krótkim terminie, powinniśmy zwracać uwagę na płynność inwestycji. Od tego zależy, czy będziemy mogli się z niej wycofać w razie potrzeby. Inwestycje bardziej płynne zwykle są mniej dochodowe.

Rodzaje ryzyka związane z inwestowaniem mogą być różne. Na przykład ryzyko rynkowe występuje wtedy, gdy stopy zwrotu zależą w mniejszym lub większym stopniu od sytuacji na rynku finansowym. W czasie hossy na giełdzie kursy akcji większości spółek rosną i wtedy o zyski jest łatwo. Natomiast w czasie bessy trzeba się liczyć z możliwymi stratami.

Z kolei ryzyko stopy procentowej pojawia się wtedy, gdy oprocentowanie instrumentu finansowego (np. obligacji) jest stałe, a stopy procentowe na rynku finansowym się zmieniają.

Poziom ryzyka związanego z inwestycją oraz dobór instrumentów finansowych powinien być dopas-



wany do czasu inwestycji. Im okres inwestycji jest dłuższy, tym bardziej ryzykowne instrumenty możemy wybierać. Ale jeśli wiemy, że pieniądze będą nam potrzebne za kilka czy kilkanaście miesięcy, powinniśmy je ulokować bezpiecznie.

Sprecyzuj, jaki jest twój cel

Biorąc pod uwagę wszystkie te czynniki, inaczej oszczędzać powinna osoba, która chce zgromadzić kapitał na emeryturę, a inaczej ten człowiek, który odkłada na czarną godzinę.

Kapitał na starość należy zacząć zbierać w zasadzie zaraz po rozpoczęciu pracy zawodowej. Gdy mamy do emerytury kilkadziesiąt lat, możemy sobie pozwolić na odważne inwestowanie – na giełdzie czy w aktywne fundusze inwestycyjne.

Jednak w miarę upływu czasu, gdy będziemy zbliżać się do końca aktywności zawodowej, powinniśmy przebudowywać portfel, tak by stawał się coraz bardziej bezpieczny. Należy stopniowo pozbywać się akcji. Ich miejsce powinny zajmować obligacje skarbowe, a potem także fundusze pieniężne i lokaty bankowe.

Taka strategia wynika po prostu ze zdrowego rozsądku. Skoro na emeryturze będziemy chcieli korzystać ze zgromadzonych pieniędzy, nie możemy ryzykować, że w momencie wycofywania się z inwestycji wartość naszego kapitału spadnie np. z powodu bessy na giełdzie. Agresywna strategia może doprowadzić do strat, których nie zdamy już odrobić.

Rezerwa na czarną godzinę musi być z kolei zawsze lokowana bezpiecznie (depozyt bankowy, konto oszczędnościowe, fundusz gotówkowy), ponieważ pieniądze muszą być dostępne w razie nieprzewidzianego zdarzenia. Nie możemy pozwolić sobie na ryzyko utraty kapitału z tego powodu, że podejmujemy pieniądze w niesprzyjającym momencie.

Im szybciej zaczniesz, tym lepiej

Młode osoby często mają niewysokie dochody, natomiast mnóstwo bieżących potrzeb.

– Ludzie w wieku od 25 do 35 lat są, pod względem finansów domowych, w najtrudniejszym okresie. Z jednej strony pojawiają się wtedy wysokie wydatki. W tym okresie życia zwykle kupujemy pierwsze

mieszkanie lub po raz pierwszy je wynajmujemy, nie z grupą znajomych, lecz samodzielnie, ewentualnie ze swoją dziewczyną czy chłopakiem – mówi Jarosław Sadowski, ekspert Expandera.

Mimo to młode osoby powinny odkładać choćby niewielkie kwoty. Eksperti Nationale-Nederlanden radzą, by rozpocząć budowanie poduszki bezpieczeństwa, odkładając określony procent swoich miesięcznych zarobków, jak najwcześniej. Dobrym sposobem jest dzielenie dodatkowych dochodów (premie, ekstra zlecenia, podwyżki) na pół i przeznaczanie jednej połowy na inwestycje.

– Jeżeli młody człowiek zarabia już pierwsze pieniądze, to powinien odkładać ok. 10–20 proc. wynagrodzenia – radzi Paweł Wiąk z Open Finance. – Takie środki warto podzielić na dwa fundusze. Jeden powinien służyć zaspokajaniu potrzeb konsumpcyjnych. Można z niego sfinansować wymarzone wakacje, pierwszy samochód czy nieprzewidziane wydatki losowe. Warto też pomyśleć o wydatkach bardziej prorozwojowych.

Jak wskazuje Paweł Wiąk, dobrym rozwiązaniem jest założenie konta oszczędnościowego w banku albo lokaty.

Pieniądze na edukację dzieci i start w dorosłość

Osoby, które założyły rodzinę, powinny pomyśleć o rozbudowaniu swojej poduszki finansowej.

– Posiadanie rodziny sprawia, że rośnie potrzeba bezpieczeństwa, które zapewniają oszczędności i ubezpieczenie na życie. Poza tym, żeby kupić mieszkanie z pomocą kredytu hipotecznego, trzeba mieć przynajmniej 10 proc. wkładu własnego – przypomina Jarosław Sadowski.

Z myślą o przyszłości dzieci można inwestować m.in. pieniądze z programu Rodzina 500+. Badania Nationale-Nederlanden pokazują, że w ten sposób postępuje blisko 5 proc. Polaków.

Dobrym rozwiązaniem dla rodzin z dziećmi są ubezpieczenia o charakterze ochronno-inwestycyjnym. Ich zakup powinni rozważyć zwłaszcza ci, którzy w głównej mierze zarabiają na utrzymanie rodziny. Polisy takie zapewniają ochronę finansową w razie nieszczęśliwych zdarzeń. Dają także możliwość gromadzenia kapitału (część składki przeznaczana jest na



Grzegorz Chłopek **opinia**
prezes PTE Nationale-Nederlanden

Warto utworzyć oddzielne konta lub subkonta z myślą o różnych potrzebach i celach. Podstawą jest rachunek inwestycyjny, na który w pierwszej kolejności przelewamy ustaloną kwotę. Konta, z których opłacamy rachunki, powinniśmy oddzielić od konta czysto konsumpcyjnego. Wtedy już po roku wiemy perfekcyjnie, ile średnio miesięcznie musimy płacić np. za gaz czy telefon. Na konsumpcję powinniśmy przeznaczać stałą miesięczną kwotę. Od zasady tej robimy wyjątek w grudniu. Ekstra wydatki świąteczne powinny pochodzić z konta, na którym odkładamy pieniądze m.in. na takie rzeczy, jak wakacje, wymiana samochodu czy remont mieszkania.

PODSTAWĄ JEST RACHUNEK INWESTYCYJNY, NA KTÓRY W PIERWSZEJ KOLEJNOŚCI PRZELEWAMY USTALONĄ KWOTĘ.



Artur Burzacki **opinia**
ekspert ZFPF, Alex T. Great

Sposób, czas oszczędzania, a także kwoty powinny być przemyślane i dopasowane do naszych możliwości oraz potrzeb. Warto to wcześniej przeanalizować. Sumy przeznaczone na budowanie kapitału na przyszłość nie mogą zbyt inwazyjnie wpływać na bieżący budżet domowy. Szczególną uwagę trzeba zwrócić na bezpieczeństwo. Należy wybierać zaufane instytucje finansowe, produkty pozwalające na szybki dostęp do kapitału w razie nagłej potrzeby, gwarantowane zyski (jeśli to możliwe) oraz taki poziom ryzyka inwestycyjnego, jaki jesteśmy w stanie zaakceptować.

NA OSZCZĘDZANIE NA PRZYSZŁOŚĆ DZIECI MOŻNA PRZEZNACZYĆ PIENIĄDZE Z PROGRAMU RODZINA 500+.



Rafał Piotrowski **opinia**
dyrektor działu rozwoju produktów i zarządzania portfelem w MetLife

Zanim zdecydujemy się na konkretne rozwiązanie, należy wykonać wspólnie z agentem ubezpieczeniowym analizę potrzeb, czyli określić priorytety w planie finansowym – indywidualnym lub dla całej rodziny. Potem agent powinien przedstawić rekomendacje z dokładnym omówieniem, w jaki sposób oferta została dopasowana do oczekiwań klienta. Analizę potrzeb wykonują dziś najlepsi agenci ubezpieczeniowi, a po wejściu w życie ustawy o dystrybucji ubezpieczeń będzie ona obowiązkowa. W przypadku polisy z funduszami kapitałowymi należy dodatkowo wypełnić ankietę adekwatności i sprawdzić, czy taki produkt pasuje do akceptowanego przez nas ryzyka inwestycyjnego.

ochronę, a pozostałe pieniądze są inwestowane).

Na rzecz dziecka można również wykupić polisę posagową.

– Zgromadzone środki będzie można po określonym czasie wypłacić i przeznaczyć na start w dorosłość – mówi Martyna Kucicka-Witek, menedżer ds. produktów ochronnych i majątkowych w Nationale-Nederlanden.

Kapitał na emeryturę

Inwestując długoterminowo z myślą o starości, w pierwszej kolejności warto skorzystać z produktów pozwalających na zmniejszenie obciążeń podatkowych, takich jak IKZE (odliczenie wpłaty od podstawy opodatkowania i zwolnienie z podatku od zysków kapitałowych) czy IKE (zwolnienie z podatku od zysków kapitałowych).

Oba konta emerytalne są dobrowolne i elastyczne. Do nas należy wybór, czy chcemy regularnie przelewać pieniądze, czy może zdecydujemy się na jednorazową wpłatę do wysokości wyznaczonego limitu. W 2018 r. limit wpłat na IKZE wynosi 5331,60 zł, a na IKE – 13 329 zł.

Zarówno IKZE, jak i IKE, może mieć różne formy. Możemy wpłacać pieniądze do funduszu inwestycyjnego, na ubezpieczenie na życie z funduszem kapitałowym, do banku. Możemy też w ramach limitu kupować obligacje oszczędnościowe albo akcje na giełdzie (potrzebny jest rachunek maklerski). Istnieją poza tym konta emerytalne w dobrowolnych funduszach emerytalnych oferowanych przez PTE (te same, które prowadzą OFE).

– Przyszłe emerytury mogą stanowić mniej niż połowę ostatniego wynagrodzenia – mówi Jarosław Sadowski. – Dlatego jeśli chcemy utrzymać poziom życia, od jakiego przyzwyczailiśmy się podczas aktywności zawodowej, musimy jak najwcześniej zacząć oszczędzać.

Jeśli zdecydujemy się na to przed pięćdziesiątką – wtedy emerytura staje się czymś bardziej realnym – odkładanie niewielkich kwot nie

Chcemy mieć na emeryturze dodatkowe 1000 zł miesięcznie, potrzebujemy 343 tys. zł kapitału



Im wcześniej zaczniemy oszczędzać, tym osiągniemy wyższe korzyści; wynika to m.in. z efektu procentu składanego

okres oszczędzania (w latach)	suma wpłat (w tys. zł)*	zgrupowana kwota (w tys. zł)	zysk (w tys. zł)
50	19,7	100	80,3

*wpłacamy co miesiąc 32,9 zł

Przez 50 lat zgromadziliśmy w sumie 100 tys. zł; ile z tej kwoty wypracowały pieniądze wpłacone w ciągu:

okres oszczędzania	suma (w tys. zł)	w tym: wpłaty (w tys. zł)	w tym: zysk (w tys. zł)
pierwszych 10 lat	44,5	3,9	40,6
od 11. do 20. roku	26,1	3,9	22,1
od 21. do 30. roku	15,2	3,9	11,3
od 31. do 40. roku	8,9	3,9	5,0
od 41. do 50. roku	5,2	3,9	1,3

Źródło: Nationale-Nederlanden

będzie już wystarczające. Nie uda się nam zgromadzić na tyle dużo, byśmy mogli co miesiąc dołożyć do świadczenia z ZUS znaczącą kwotę.

Jak wynika z naszej symulacji, jeśli chcemy zebrać 343 tys. zł (żeby mieć dodatkowo 1 tys. zł miesięcznie) i zamierzamy odkładać na ten cel przez 50 lat, wystarczą miesięczne wpłaty w wysokości 113 zł. Ale jeśli do emerytury zostało nam tylko dziesięć lat, żeby osiągnąć taki sam efekt finansowy, musielibyśmy wpłacać co miesiąc ponad 2100 zł.

Nieprzewidziane zdarzenia

Oszczędności odłożone na czarną godzinę powinny wystarczyć na co najmniej 6–12 miesięcy życia na poziomie zbliżonym do dotych-

czasowego. Dobrym rozwiązaniem jest zawarcie umowy z samym sobą, że określony procent zarobków będziemy systematycznie przekazywać na oddzielne konto. I nie będziemy z tego rachunku finansować żadnych zachcianek. Odkładając w ten sposób 200 zł miesięcznie przez pięć lat, przy stopie zwrotu wynoszącej 5 proc. rocznie, zgromadzimy około 17 tys. zł.

Pieniądze przeznaczone na czarną godzinę mogą nie wystarczyć, jeśli wydarzy się nieszczęście takie jak poważny wypadek czy ciężka choroba. W takiej sytuacji konieczne będzie skorzystanie z kosztownego leczenia lub rehabilitacji. Co więcej, być może nie będziemy mogli dalej pracować, albo będziemy musieli zdecydować się na niższe opłacane zajęcie.

Finansowanie tego typu wydatków można sobie zapewnić, wykupując ubezpieczenie na życie. Zwłaszcza singlowi, który nie może liczyć na wsparcie najbliższych, przydadzą się opcje dodatkowe uwzględniające właśnie finansowanie wydatków na leczenie i opiekę w czasie choroby. Takiej osobie mniej potrzebna jest polisa na życie z gwarancją wypłaty świadczenia rodzinie po śmierci ubezpieczonego, co z kolei warto polecić np. głównemu żywicielowi rodziny.

Nie zmieniaj strategii pod wpływem emocji

Niezależnie od etapu życia, na jakim się znajdujemy, przy oszczędzaniu i inwestowaniu trzeba koniecznie przestrzegać kilku podstawowych zasad.

Jeżeli nie mamy dużego doświadczenia, powinniśmy wybierać proste produkty, które dobrze rozumiemy. Gdy kupujemy akcje, to najlepiej spółek, które znamy, wiemy, jakie produkty sprzedają (może nawet z nich korzystamy), jakie mają szanse rozwoju.

Klarowne dla nas powinny być też zasady pobierania opłat przez instytucje finansowe (np. inwestując w fundusze, płacimy prowizję od składki i za zarządzanie). Tego typu koszty oczywiście zmniejszają zarobek inwestora.

Ekspert radzą, żeby być konsekwentnym i trzymać się przyjętej strategii. Jeśli będziemy mieli pokusę, żeby ją zmienić, warto zastanowić się, dlaczego chcemy to zrobić. Zwykle dzieje się tak pod wpływem emocji, gdy widzimy, że nasza inwestycja przyniosła straty, albo że ktoś inny zarobił. Lepiej jednak myśleć samodzielnie, niż kierować się owczym pędem.

Najlepsze efekty przynosi regularne inwestowanie w długim terminie (wtedy korzystamy z efektu procentu składanego). Nie wolno też zapominać o dywersyfikacji (zróżnicowaniu) portfela. Postawienie na jeden rodzaj inwestycji byłoby zbyt ryzykowne. ©

zgodnie z cyklem życia

Każdy ma inne preferencje finansowe

Wszyscy doradcy podkreślają, że oszczędzanie warto zacząć jak najwcześniej, przeznaczając na ten cel określony procent dochodów. Sposób inwestowania zmienia się z wiekiem, ponieważ na każdym etapie życia znajdujemy się w innej sytuacji. Inaczej musi gospodarować pieniędzmi młody człowiek (może zainteresować się np. giełdą), inaczej rodzina z dziećmi (przysła się ubezpieczenie na życie dla głównego żywiciela), a jeszcze inną strategię powinny wybrać osoby o ustabilizowanej sytuacji finansowej, zbliżające się do emerytury (dla nich najważniejsze jest bezpieczeństwo). ©

Dr Agata Trzcińska **psycholog ekonomiczny, Wydział Psychologii Uniwersytetu Warszawskiego**

Optymiści chętniej oszczędzają i są w tym lepsi

Wydaje się, że ludzie, którzy więcej zarabiają, powinni też gromadzić więcej oszczędności. Tymczasem każdy zna osoby zarabiające mało, którym udaje się systematycznie odkładać pieniądze, oraz ludzi o wysokich dochodach, którzy nie potrafią nic zaoszczędzić. Dlaczego tak się dzieje?

Oszczędzanie jest uwarunkowane nie tylko tym, jakie mamy dochody. Zależy także od naszych cech osobowościowych i umiejętności samokontroli. Poza tym ważne jest nie tylko to, jakie mamy faktyczne dochody, ale też jak je postrzegamy. Chodzi o to, czy uważamy swoją sytuację materialną za dobrą, czy złą w porównaniu z innymi ludźmi. Im postrzegamy ją lepiej, tym chętniej oszczędzamy.

Co wpływa na to, jak oceniamy swoją sytuację?

Zależy to od naszych cech osobowościowych. Zadowoleni z życia optymiści postrzegają ją lepiej niż pesymiści, chętniej oszczędzają i są w tym lepsi. Nasze oszczędzanie zależy też od tego, czy jesteśmy stabilni emocjonalnie, sumienni i czy jesteśmy ekstrawertykami czy introwertykami.

Na czym polegają te zależności?

Na pewno oszczędzaniu sprzyja sumiennosc, która wiąże się ze skłonnością do planowania przyszłych działań i samodyscypliną. Stabilność emocjonalna z kolei łączy się z większą chęcią do oszczędzania dlatego, że osoby o takich cechach potrafią lepiej zapamiętać nad swoimi zachciankami. Łatwiej jest im odmówić sobie czegoś i zgromadzić pieniądze. Introwertycy oszczędzają więcej niż ekstrawertycy. To można wyjaśnić innym sposobem spędzania wolnego czasu. Ekstrawertycy więcej wydają na aktywność, która jest związana z życiem towarzyskim.

Czy możemy coś zmienić w swoim podejściu do oszczędzania?

Należy podkreślić, że związek między oszczędzaniem a cechami osobowości nie są silne. A to ozna-



FOT. R. GARZINSKI

ŁATWIEJ ODKŁADAĆ NA COŚ KONKRETNEGO, NA PRZYKŁAD NA SAMOCHÓD BĄDŹ WAKACJE, NIŻ NA EMERYTURĘ, KTÓRA JEST CZYMŚ ABSTRAKCYJNYM I ODLEGŁYM

cza, że możemy kształtować swoje podejście do oszczędzania. Nad kształtowaniem odpowiednich nawyków możemy i powinniśmy pracować już z małymi dziećmi. W Polsce w tej dziedzinie bardzo mało się dzieje.

Jeśli ktoś w dzieciństwie nie wyrobił w sobie nawyku odkładania pieniędzy, to czy ma szansę zmienić to w dorosłym życiu?

Dorośli także mogą ćwiczyć samokontrolę, próbować wykształcić ją w sobie.

Niedawno prowadziliśmy na Uniwersytecie Warszawskim badania wśród dzieci. Okazało się, że dzieci, którym przypomniano o tym, że samokontrola to coś ważnego, częściej oszczędzały. Czyli takie przypomnienie sobie, że

mamy się pilnować, pomogło.

Kolejnym sposobem może być oszczędzanie kontraktowe. Polega to na tym, że trochę na siłę zmuszamy się do oszczędzania. Podpisujemy umowę z jakąś instytucją finansową i musimy regularnie wpłacać pieniądze.

Czy nasze motywacje wpływają na skłonność do oszczędzania?

Na pewno warto się zastanowić, dlaczego oszczędzamy i jakie są nasze cele. Oszczędzanie jest trudne, bo wymaga zrezygnowania z czegoś fajnego tu i teraz na rzecz czegoś w przyszłości. Jeżeli ten cel jest abstrakcyjny, trudniej jest teraz odmówić sobie czegoś, a gdy konkretny – łatwiej.

Z tego powodu nie jest łatwo oszczędzać na emeryturę, gdyż jest

ona czymś abstrakcyjnym, a przy tym jest odległa. Łatwiej gromadzić pieniądze na samochód czy na wakacje, bo to jest namacalne, bez problemu możemy sobie wyobrazić i jest to atrakcyjne.

Załóżmy, że udaje nam się odkładać pieniądze. Jedni będą inwestować agresywnie, a inni ostrożnie lokować w banku. Od czego to zależy?

Przede wszystkim od naszej skłonności do ryzyka i od naszej wiedzy finansowej. Pamiętajmy jednak, że bardzo niewielu Polaków w ogół inwestuje. Jeśli mamy oszczędności, to albo trzymamy je w przysłowiowej skarpecie, albo na zwykłych kontaktach bankowych. W najlepszym razie są to lokaty terminowe. Inwestuje tylko kilka procent Polaków. Tyle osób zarządza swoimi pieniędzmi w świadomy sposób.

Czy można w jakiś sposób skłonić ludzi do oszczędzania i inwestowania?

Konieczna jest edukacja finansowa. Dotyczy to nie tylko dzieci, ale i osób dorosłych. Polacy mają niewielką wiedzę ekonomiczną i niekoniecznie chcą ją poszerzać.

Optymistyczne jest to, że jesteśmy coraz lepsi w oszczędzaniu, ale nadal pozostajemy w tyle za innymi krajami. Poprawa częściowo wynika z tego, że nasze dochody rosną, żyje się nam coraz lepiej. Wciąż jednak brakuje nam wiedzy finansowej.

Czy dawanie dzieciom kieszonkowego może wyrobić nawyk oszczędzania?

Na pewno wpływa na umiejętność zarządzania swoimi pieniędzmi. Warto dawać dzieciom kieszonkowe, regularnie i stałą kwotę. Kieszonkowe nie powinno być uzależnione od zachowania i osiągnięć dziecka w nauce. Ważne, żeby dzieci mogły w miarę swobodnie wydawać swoje pieniądze. Dziecko ma prawo popełniać błędy i na tych błędach się uczyć. ©

rozmawiała
Regina Skibińska

Regina Skibińska **krótki przewodnik dla ostrożnych**

Na lokatach świat finansów się nie kończy

Przy obecnej inflacji i po uwzględnieniu podatku od zysków kapitałowych powinniśmy wybierać depozyty z oprocentowaniem przekraczającym 2,5 proc. w skali roku. Niższe odsetki oznaczają realną stratę.

Lokaty bankowe, konta oszczędnościowe, obligacje skarbowe, korporacyjne, fundusze inwestycyjne, akcje, polisy inwestycyjne – wybór potencjalnych form pomnażania kapitału jest bardzo duży. Ale zazwyczaj zaczynamy od oszczędzania na lokatach bankowych i... na nich kończymy.

Bezpiecznie, ale z małym zyskiem

Tymczasem lokata bankowa, a w jeszcze większym stopniu konto oszczędnościowe, sprawdzą się najlepiej w dwóch sytuacjach. Po pierwsze, do gromadzenia pieniędzy na czarną godzinę; taki kapitał musi być lokowany bezpiecznie i łatwo dostępny bez ryzyka poniesienia straty. W tej roli lepiej wypadnie konto oszczędnościowe, na które można wpłacać pieniądze w dowolnym czasie, a podejmować bez opłaty (i bez utraty odsetek) przynajmniej raz w miesiącu.

Do banku warto też zanosić pieniądze po to, żeby zebrać większą sumę i ją zainwestować. Co miesiąc można wpłacać na konto np. 100–200 zł, a po roku przeznaczyć całą kwotę np. na zakup jednostek funduszu inwestycyjnego.



Zanim zdecydujesz się na konkretną ofertę, sprawdź warunki i opłaty

Trzymanie pieniędzy na lokatach bankowych nie przyniesie dzisiaj wysokich zysków, bo stopy procentowe są niskie. Co prawda stawki w niektórych bankach wyglądają atrakcyjnie, sięgają nawet 4 proc. w skali roku, ale żeby z nich skorzystać, trzeba by ciągle zakładać nowe konta osobiste w kolejnych instytucjach, przynosić nowe środki itp. A i tak na korzystnych warunkach

zdeponujemy na ogół nie więcej niż 10 tys. zł.

Srednie oprocentowanie lokat w styczniu 2018 r. wyniosło zaledwie 1,2 proc. w skali roku (dane Comperia Analytics). A pamiętajmy, że od odsetek trzeba odprowadzić 19-proc. podatek Belki. Gdy weźmiemy jeszcze pod uwagę inflację (2 proc. w grudniu 2017 r.) – według wycień Comperii – wszystkie lokaty poni-

żej 2,47 proc. w skali roku przynoszą straty.

A może obligacje lub polisa

Bezpieczną formą oszczędzania jest także zakup obligacji skarbowych w PKO BP. Co miesiąc w sprzedaży są nowe emisje tych samych papierów. Oprocentowanie standardowych emisji styczniowych wynosi od 1,5 proc. (obligacje trzymiesięczne) do 2,7 proc. w skali roku (dziesięcioletnie). Atrakcyjniejsze obligacje sześcioletnie i 12-letnie (odsetki 2,8 i 3,2 proc. w pierwszym roku) są dostępne wyłącznie dla beneficjentów programu Rodzina 500+.

Jeśli zamierzamy gromadzić pieniądze przez długi czas, możemy wybrać fundusze inwestycyjne albo spróbować samodzielnego zakupu akcji na giełdzie. W długim terminie takie inwestycje powinny być najbardziej opłacalne.

Gdy chcemy być zabezpieczeni w razie nieszczęśliwych zdarzeń, możemy wykupić ubezpieczenie ochronno-inwestycyjne albo samą polisę na życie z umowami dodatkowymi, np. na wypadek poważnego zachorowania czy trwałego inwalidztwa. ©© ■

_wiele możliwości inwestycyjnych

Sposobem na zmuszenie się do gromadzenia oszczędności jest podpisanie z wybraną instytucją finansową umowy zobowiązującej do w miarę systematycznych wpłat (nagrodą za regularność mogą być np. nieco niższe opłaty). Jeśli zależy nam tylko na inwestowaniu, a nie potrzebujemy ochrony ubezpieczeniowej, dobrym rozwiązaniem będą fundusze inwestycyjne oferowane przez TFI.

Wybór funduszy na naszym rynku jest bardzo duży. Różnią się polityką inwestycyjną. Mogą lokować pieniądze klientów w akcje spółek giełdowych (w tym wyłącznie małych i średnich firm) albo w papiery dłużne. Część funduszy specjalizuje się w inwestycjach na rynkach zagranicznych. Dla ostrożniejszych inwestorów są przeznaczone fun-

dusze mieszane (np. zrównoważone, stabilnego wzrostu), które mają w portfelach zarówno akcje, jak i obligacje. Najostrożniejsi wybierają stosunkowo bezpieczne fundusze pieniężne i gotówkowe.

Fundusze inwestycyjne najczęściej pobierają opłaty dystrybucyjne (manipulacyjne) oraz za zarządzanie. Z reguły jest tak, że im bardziej agresywną politykę prowadzi fundusz, tym wyższa jest opłata.

Inwestując w fundusze, można zarobić więcej niż na lokacie bankowej, ale można także stracić. Nikt nam nie zagwarantuje określonej stopy zwrotu. W 2017 r. fundusze akcji polskich (uniwersalne) zarobiły średnio 13,8 proc., fundusze polskie stabilnego wzrostu – 5,8 proc., a polskie zrównoważone – 10,9 proc. ©©



Jan Morbiato **jak zgromadzić kapitał na nieprzewidziane wydatki**

Na spokojny sen trzeba zapracować

Aby zapewnić sobie bezpieczeństwo finansowe, musimy odłożyć równowartość od 17 do 27 miesięcznych pensji. Z wycieńczenia wynika, że potrzebujemy średnio około 70 tys. zł. Zebranie takiej kwoty może nam zająć wiele lat.

Poczucie bezpieczeństwa finansowego jest czymś bardzo subiektywnym. Każdy będzie się czuł pewnie przy innej kwocie oszczędności.

– Moim zdaniem poduszka bezpieczeństwa powinna stanowić równowartość od sześciu do dziewięciu miesięcznych wydatków gospodarstwa domowego – szacuje Piotr Wichniarek, dyrektor sprzedaży Esaliens TFI. – I tutaj każdy musi policzyć sam. Jeśli na koszty stałe plus codzienne wydatki potrzebujemy 2 tys. zł miesięcznie, fundusz bezpieczeństwa powinien wynieść 12–18 tys. zł. Jeżeli wydajemy co miesiąc dwa razy więcej, to powinniśmy zgromadzić na funduszu bezpieczeństwa 24–36 tys. zł.

Dlaczego tyle? – W razie utraty pracy będziemy mieli pieniądze na utrzymanie przez kilka miesięcy i w tym czasie w miarę spokojnie możemy szukać innego zajęcia. Nie musimy sięgać po oszczędności emerytalne albo – co gorsza – pożyczać pieniędzy, które prędko czy później trzeba będzie zwrócić – tłumaczy przedstawiciel Esaliens TFI. – Oszczędności te możemy też wykorzystać w razie choroby, awarii samochodu, wypadku lub innego nieprzewidzianego zdarzenia. Ważne, aby być świadomym oszczędzającym i nie mylić poduszki bezpieczeństwa ze zbieraniem pieniędzy na prezent ślubny dla chrześniaka albo na podróż do egzotycznego kraju. To nie są nieprzewidziane potrzeby ani sytuacje awaryjne.

Żeby poczuć się bezpiecznie...

Z badania „Oszczędny jak Polak 2017 r.”, przeprowadzonego jesienią 2017 r. przez BGŻ Optima na reprezentatywnej próbie Polaków, wynika, że statystycznie na zapewnienie sobie bezpieczeństwa finansowego potrzebujemy jednak więcej niż



FOT. ADOBE STOCK

1. Ile pieniędzy potrzebujesz

Pomocna w określeniu wartości pożądanej poduszki finansowej będzie odpowiedź na pytanie: ile musisz mieć co miesiąc na niezbędne wydatki. Może się zdarzyć, że przez jakiś czas nie będziesz mieć dochodów, albo będziesz potrzebować dużo więcej niż zwykle (np. z powodu wydatków na leczenie). I na taką czarną godzinę musisz zgromadzić kwotę wystarczającą na co najmniej kilka miesięcy.

2. Bądź cierpliwy

Hasła w stylu: zostań milionerem dzięki mechanizmowi procentu składanego można włożyć między bajki. Jeżeli stać cię na odkładanie najwyżej 100–200 zł miesięcznie, musisz się liczyć z tym, że uzbieranie 100 tys. zł zajmie kilkadziesiąt lat. Dlatego warto, oprócz miesięcznej stałej kwoty, przeznaczać na poduszkę finansową niespodziewane nadwyżki finansowe, np. premie, zwrot podatku.

3. Lepiej nie ryzykuj

Tworzenie solidnej poduszki finansowej może trwać długo. Co do zasady, przy długim czasie oszczędzania (np. na emeryturę) można sobie pozwolić na ryzykowne – ale też bardziej zyskowne – inwestycje, np. w fundusze akcji. Jednak w przypadku oszczędności zgromadzonych na czarną godzinę, których możesz potrzebować w każdej chwili, powinieneś wybierać lokaty lub mało agresywne fundusze.

4. Poszerzaj wiedzę i doświadczenia

Kiedy już uzbierasz sporą część kwoty dającej poczucie bezpieczeństwa, możesz wykorzystać tworzenie poduszki na naukę nowych sposobów pomnażania kapitału. Masz już równowartość sześciu pensji na lokatach bankowych? Spróbuj równowartość kilku kolejnych pensji przeznaczyć na zakup jednostek funduszu inwestycyjnego. Zdobędziesz w ten sposób nowe doświadczenia inwestycyjne.

5. Nie czekaj na koniec miesiąca

Podstawową wymówką przy oszczędzaniu jest brak pieniędzy. Jeżeli żyję od pierwszego do pierwszego, to jak mam odłożyć? Dlatego nie czekaj na koniec miesiąca z wpłatą gotówki, np. na rachunek oszczędnościowy. Wtedy faktycznie nie będziesz mieć pieniędzy. Przyjmij, że stałą miesięczną kwotę lokujesz od razu, gdy na konto bankowe wpłynie pensja. Z pewnością sobie poradzisz.

dziewięciokrotność miesięcznych wydatków. Budowanie poduszki bezpieczeństwa to nie tylko kwestia przezorności, ale również utrzymania obecnego statusu i standardu życia.

Średnia wartość poduszki bezpieczeństwa według uczestników badania wynosi 69 tys. zł, a mediana (średnia wartość w próbie) – 56 tys. zł. Biorąc pod uwagę, że przeciętne wynagrodzenie w czasie przeprowadzania badania wynosiło 4473 zł, statystycznie na utworzenie poduszki potrzeba 15 miesięcznych pensji.

Sęk w tym, że mało kto zarabia dokładnie średnią krajową. A wraz ze wzrostem dochodów rośnie

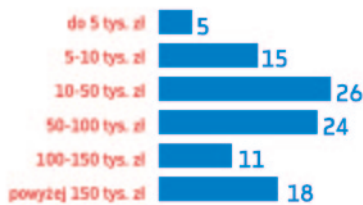
WAŻNE, ABY BYĆ ŚWIADOMYM OSZCZĘDZAJĄCYM I NIE MYLIĆ PODUSZKI BEZPIECZEŃSTWA ZE ZBIERANIEM PIENIĘDZY NA PREZENT ŚLUBNY DLA CHRZEŚNIAKA ALBO NA PODRÓŻ DO EGZOTYCZNEGO KRAJU. TO NIE SĄ NIEPRZEWIDZIANE POTRZEBY

wartość pożądaną poduszki bezpieczeństwa. W rezultacie niezależnie od tego, czy jesteście w grupie, w której średnia pensja wynosi 1750 zł, czy wśród zarabiających ponad 5 tys. zł, aby czuć się bezpiecznie, musimy odłożyć podobną ilość miesięcznych dochodów – od 17 do 27 (pożądane poduszki bezpieczeństwa dla osób z różnych grup dochodowych dość znacznie różnią się od średniej opisanej wcześniej, a dochody tych osób – od średniej krajowej). Przyjmijmy więc, że aby czuć się bezpiecznie, musimy zgromadzić 22 miesięczne pensje.

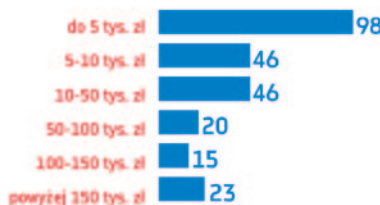
W jaki sposób odłożyć tyle pieniędzy? Trzeba oczywiście wykazać się cierpliwością. Najlepiej od razu wykluczyć wszelkie ryzykowne sposoby. Ile czasu może to trwać? Niestety, długo.

– Oszczędności trzeba kumulować spokojnie. Agresywne formy

Poczucie finansowego bezpieczeństwa poziom minimalnej kwoty (proc. odpowiedzi)



Posiadana poduszka bezpieczeństwa ilu respondentów z każdego przedziału zgromadziło już pożądaną oszczędności (proc.)



Relacja między dochodami a pożądaną poduszką bezpieczeństwa

Średnie wynagrodzenie w grupie (tys. zł)	1,75	2,5	3,5	4,5	5
średnia poduszka (tys. zł)	47,9	58	73,8	78,3	105,3
średni czas oszczędzania (liczba miesięcy)	27	23	21	17	<21

Źródło: BGŻ Optima

inwestowania są wykluczone. Nie życzył nikomu, aby musiał sięgnąć po bufor bezpieczeństwa akurat w okresie turbulencji na rynkach. Wtedy może się zdarzyć, że wycofamy z inwestycji np. trzy czwarte albo połowę tego, co wpłaciliśmy – przekonuje Piotr Wichniarek. – Z drugiej strony, dostęp do środków powinien być swobodny. Do dyspozycji mamy lokaty bankowe albo fundusze inwestycyjne o dużym poziomie bezpieczeństwa: pieniężne, gotówkowe.

Z opinią tą zgadza się Łukasz Tymoszuk, menedżer ds. kluczowych klientów w Union Investment TFI. Do zbierania pieniędzy na nieprzewidziane wydatki proponuje on ostrożne portfele inwestycyjne.

– Założmy, że mamy 5 tys. zł na start. Nie stać nas jednak na to, żeby każdego miesiąca odkładać więcej niż 200 zł. Jeżeli wybierzemy najbezpieczniejszy portfel, składający się w 70 proc. z funduszu pieniężnego i w 30 proc. z funduszu obligacji, możemy liczyć na stopę

zwrotu 2,9 proc. rocznie. Przez dwa lata odłożymy ok. 10,2 tys. zł. Jeżeli te proporcje odwrócimy i 70 proc. będzie stanowił fundusz obligacji, a 30 proc. fundusz gotówkowy i pieniędzy, przez dwa lata uzbieramy 10,3 tys. zł – wylicza Łukasz Tymoszuk.

...musimy oszczędzać długie miesiące

Dojście do średniej poduszki wskazanej przez uczestników badania BGŻ Optima zajmie więc wiele lat – przy założeniu, że nie mamy żadnych dodatkowych dochodów, np. w postaci premii czy zwrotów nadpłaconego podatku. Jednorazowe zasilanie poduszki takimi zastrzykami kapitału może znacznie przyspieszyć zgromadzenie pieniędzy.

To, że wartość oszczędności przyrasta powoli, nie powinno nas zniechęcać. Aby było łatwiej, możemy poduszkę podzielić na kilka części.

– Pierwsza powinna być przeznaczona na nieprzewidziane zdarzenia. Kwota 2–3 tys. zł powinna wystarczyć na pokrycie nieplanowanych wydatków, np. na zakup nowej lodówki. Pieniądze te powinny być zgromadzone na koncie, do którego możemy sięgnąć w każdej chwili – radzi Łukasz Tymoszuk. – Do tego pierwszego finansowego „jaśka” można dojść względnie szybko. A świadomość, że na nieprzewidzianą naprawę samochodu nie musimy brać pożyczki, jest budująca.

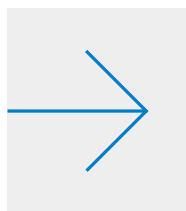
Druga finansowa poduszka powinna chronić w razie nieplanowanego braku regularnego dochodu (np. wskutek utraty pracy). Powinna być równa przynajmniej sześciu ostatnim pensjom. – Nie jest łatwo wygospodarować z domowego budżetu taką kwotę, ale warto budować to zabezpieczenie, kiedy tylko sytuacja na to pozwala.

Trzecią bardzo ważną poduszką jest ta emerytalna. Najlepszym rozwiązaniem jest założenie indywidualnego konta emerytalnego: IKE lub IKZE – przekonuje Łukasz Tymoszuk. ©

postaw na systematyczność i bezpieczeństwo

Oszczędzanie wymaga cierpliwości

Zgromadzenie takiej sumy oszczędności, której posiadanie zapewni poczucie bezpieczeństwa finansowego, zabierze wiele lat. Ryzykowne inwestycje raczej nie wchodzą w grę. Najlepiej wybrać lokaty bankowe lub najmniej ryzykowne rodzaje funduszy inwestycyjnych: gotówkowe i pieniężne. Aby się nie zniechęcić długim czekaniem na końcowy rezultat, warto poduszkę bezpieczeństwa podzielić na kilka celowych funduszy. Dzięki temu pierwszy z nich przeznaczony na niespodziewane wydatki, w wysokości 2–3 tys. zł, możemy zebrać przez rok, odkładając po ok. 200 zł miesięcznie. Będziemy mieli pierwszy sukces. ©





Aneta Gawrońska **kupić mieszkanie na kredyt czy wynająć**

Nie zawsze opłaca się być właścicielem

Tanie kredyty hipoteczne zachęcają do kupowania mieszkań. Ale same koszty transakcyjne mogą pochłonąć tyle, ile wynosi roczny czynsz za wynajmowany lokal. Na co się zdecydować? Nie ma jednego rozwiązania dobrego dla wszystkich – podkreślają eksperci.

Młody, 30-letni klient agencji Freedom Nieruchomości nowe mieszkanie na jednym z najdroższych osiedli w Poznaniu kupił dwa lata temu.

– Wziął spory kredyt hipoteczny. Lokal wyremontował i wyposażył w wysokiej jakości sprzęty – opowiada Joanna Skorupska, dyrektor poznańskiego oddziału Freedom. – Teraz musi mieszkanie sprzedać, bo dostał lepszą ofertę pracy w Warszawie. Doszedł do wniosku, że wynajmowanie mieszkania jest dla niego korzystniejszym rozwiązaniem.

Z kolei 40-letnia właścicielka firmy doradczej w Warszawie od siedmiu lat spłaca kredyt hipoteczny zaciągnięty na zakup lokalu. Żałuje, że nie zrobiła tego wcześniej. Pieniądze, które całymi latami wpłacała właścicielom wynajmowanych mieszkań, mogła przecież, jak mówi, oddawać bankowi, budując własny majątek.

Wszystko zależy od stóp

Kupić czy wynająć? Rynek nieruchomości jeszcze nigdy nie oferował tylu lokali. Rośnie zarówno podaż mieszkań do kupienia, jak i wynajmu.

– Dzięki rekordowo niskim stopom procentowym kredyt hipoteczny jest dziś tańszy niż wynajem mieszkania – podkreśla Bartosz Turek, analityk Open Finance.

Jako przykład podaje 50-metrowy lokal w Warszawie wyceniony na 370 tys. zł. Chcąc się zadłużyć na tę nieruchomość na 30 lat, trzeba mieć ok. 96 tys. zł gotówki (20 proc. wkładu własnego plus koszty transakcyjne i okolo kredytowe). Miesięczna rata wyniesie niespełna 1,5 tys. zł (kapitał plus odsetki). W pierwszych dziesięciu latach na odsetki trzeba przeznaczyć ok. 978 zł miesięcznie.



Wrocławskie Apartamenty Nowa Papiernia. Osiedle jest popularne m.in. wśród inwestorów

Na wynajem podobnego mieszkania trzeba mieć mniej więcej 2,1 tys. zł miesięcznie.

– Stawka najmu jest więc znacznie wyższa niż odsetki – podkreśla ekspert Open Finance.

Raty kredytu z czynszami zestawili też eksperci Emmerson Evaluation. I tak np. kawalerkę w Warszawie wynajmiemy średnio za 1,4–2 tys. zł miesięcznie, podczas gdy rata wyniesie ok. 1,2 tys. zł. Na wynajem dwóch pokoi trzeba mieć 1,9–2,6 tys. zł. Za to samo mieszkanie bankowi będziemy oddawać co miesiąc 1,5 tys. zł.

W Krakowie najemcy płacą za kawalerki 1,4–1,7 tys. zł, a spłacający kredyty na takie lokale – 1 tys. zł. Przy dwóch pokojach zestawienie wygląda tak: 1,8–2,5 tys. zł to stawka najmu, a 1,3 tys. zł – rata kredytu. Najem jest też droższy we Wrocławiu. Czynsz za kawalerkę wynosi 1,4–1,8 tys. zł, za dwa pokoje 1,8–2,2 tys. zł, a rata odpowiednio: 950 zł i 1,3 tys. zł.

Tak jest dziś. Jak jednak podkreśla Bartosz Turek, raty kredytu pójść w górę wraz ze wzrostem stóp procentowych. A podwyżki stóp są nieuniknione, jeśli nie w tym, to w przyszłym roku.

– Aby właściciel mieszkania płacił tyle co najemca, podstawowa stopa procentowa musiałaby wzrosnąć do poziomu sprzed pięciu lat, czyli o ok. 3 pkt proc. – mówi ekspert Open Finance. – Na razie taki scenariusz jest mało prawdopodobny. Ale zakup mieszkania, choć tańszy od wynajmu, ma sens tylko wtedy, gdy w danym miejscu planujemy zostać co najmniej kilka lat. Same koszty transakcyjne pochłoną tyle, że wystarczyłoby na wynajem przez ponad rok.

Dariusz Książak, prezes firmy Emmerson Evaluation, przekonyuje,

że wszystko zależy od etapu życia i od planów klienta.

– Wzrost stóp procentowych jest nieunikniony. Koszty finansowania nieruchomości przez bank mogą się zmienić w ciągu dwóch–trzech lat – twierdzi Dariusz Książak. – W tym czasie stawki najmu nie powinny rosnać, bo podaż lokali na wynajem bardzo się zwiększyła. Na stabilizację czynszów wpłynie też rządowy program Mieszkanie+.

Nie trzymaj oszczędności

Prezes Emmerson Evaluation zwraca uwagę, że młode osoby rozpoczynające pracę nie mają tak dużych potrzeb mieszkaniowych jak rodziny.

DEWELOPERZY UWAGNIE OBSERWUJĄ RYNEK I CORAZ CZĘŚCIEJ BUDUJĄ LOKALE Z MYŚLIĄ O INWESTORACH. W NIEKTÓRYCH BUDYNKACH NAWET POŁOWA MIESZKAŃ TRAFIA DO INWESTUJĄCYCH W LOKALE NA WYNAJEM. TO JUŻ STAŁA TENDENCJA

– Młodzi spędzają więcej czasu poza domem – mówi Dariusz Książak. – Potrzebują dobrego dostępu do usług, rozrywek, komunikacji. Wynajem trwa najczęściej rok lub dwa, podczas gdy z kupionym mieszkaniem wiążemy się na co najmniej pięć–siedem lat.

Według Artura Kaźmierczaka, prezesa Mzuri Investments, wynajem ma większy sens dla młodych, mobilnych osób i tych, którzy potrzebują większego lokalu. Wynajęcie 100-metrowego mieszkania na warszawskich Kabatach to koszt ok. 4 tys. zł miesięcznie (40 zł za mkw.), podczas gdy o połowę mniejszy lokal wynajmiemy za 2,5 tys. zł (50 zł za mkw.). Wprawdzie także cena zakupu mieszkania, w przeliczeniu na metry, spada wraz z rosnącą powierzchnią, ale stawki najmu z reguły maleją bardziej.

– Jeśli masz zdolność kredytową, pieniądze na koncie lub pożyczone od bliskich, nie wahaj się. Wtedy najlepiej mieszkanie kupić – radzi Joanna Skorupska.

Dariusz Książak także uważa, że najem nie ma uzasadnienia, jeśli zgromadziliśmy duże oszczędności, których nie inwestujemy.

– Za te pieniądze na pewno warto kupić mieszkanie. Nie będziemy wówczas obciążeni ani kosztami najmu, ani kredytem – mówi prezes Emmerson Evaluation.

Najem mieszkań zyskuje jednak na znaczeniu w miarę dojrzwania naszego rynku nieruchomości oraz wchodzenia w dorosłość kolejnych pokoleń. Są kraje, na przykład Niemcy, gdzie wynajem jest podstawową formą korzystania z nieruchomości. Własność z kolei dominuje np. w Wielkiej Brytanii. Polakom bliższy jest ten drugi model. Choć najem jest coraz popularniejszy, jeszcze przez wiele lat głównym sposobem zaspokajania potrzeb mieszkaniowych będzie zakup nieruchomości.

O tym, że polski rynek najmu będzie rósł, jest przekonany Artur Kaźmierczak.

– Dzisiaj w wynajmowanych lokalach mieszka mniej niż 5 proc. Polaków, podczas gdy w UE średnio



Joanna Lebieź **opinia**
Lebieź Nieruchomości

Rok 2017 zamknął się dobrymi wynikami zarówno na rynku sprzedaży, jak i najmu mieszkań. Najchętniej kupowano małe lokale w cenie do 350 tys. zł. Rosnący odsetek transakcji stanowi wynajem i ta tendencja prawdopodobnie się utrzyma. Jest wielu inwestorów kupujących nieruchomości na wynajem. Rośnie liczba rentierów chcących w ten sposób powiększyć swoje dochody lub emeryturę. Przykładem coraz lepiej działającego rynku najmu jest Warszawa, choć daleko nam jeszcze do rentowności, jaką można uzyskać na przykład w Londynie. Mieszkania wynajmują studenci, przyjeżdżający do stolicy pracownicy firm i inni, których nie stać na zakup lokalu. Najem jest popularny wśród młodych, którzy są świadomi, że świat i rynek pracy stoją otworem i być może za rok lub dwa wyjadą gdzieś za chlebem, więc nie warto się wiązać umową kredytową. Nieruchomość to jedna z pewniejszych inwestycji. Taki majątek możemy wykorzystać na własne cele mieszkaniowe, możemy sprzedać lub podarować, ktoś może po nas odziedziczyć. Lokal kupiony w celach inwestycyjnych przynosi stałe, przyzwoite dochody, większe niż jakakolwiek lokata. ©

DOBRCZE ZARZĄDZANE MIESZKANIE KUPIONE W CELACH INWESTYCYJNYCH PRZYNOSI STAŁE, PRYZYWOITE DOCHODY.



Osiedle Moko w Warszawie powstało blisko zagłębia biurowego

FOT. MAT. PRAŚOWE

18,5 proc. – twierdzi Artur Kaźmierczak. – Wśród najemców będzie coraz więcej cudzoziemców. Część mieszkań na wynajem będzie należeć do inwestorów instytucjonalnych, których dziś niemalże nie ma: REIT-ów, czyli giełdowych spółek inwestujących w nieruchomości, funduszy inwestycyjnych, zagranicznych funduszy emerytalnych, spółek crowdfundingowych.

Dariusz Książak dodaje, że deweloperzy uważnie obserwują rynek i coraz chętniej budują lokale z myślą o inwestorach. W niektórych budynkach nawet połowa mieszkań trafia do inwestujących w lokale na wynajem. W przyszłości większych, pakietowych zakupów mogą dokonywać wyspecjalizowane firmy i fundusze, tak jak dzieje się to w wielu krajach europejskich. ©

prognozy na 2018 rok

Dobre perspektywy dla rynku wynajmu mieszkań

Popyt na lokale na wynajem nie spadnie. Stawki najmu wzrosną lub w najgorszym razie ustabilizują się, choć być może nie we wszystkich miastach i dzielnicach. Istotnym czynnikiem napędzającym ten wzrost będzie rosnąca liczba imigrantów. Już dzisiaj Ukraińcy, Białorusini i inne nacje stanowią dużą część rynku najmu – ok. 10 proc. Poza tym dzięki 500+ więcej rodzin stać na wyprowadzkę od rodziców i wynajem mieszkania. Na rynek najmu skierują się także ci, dla których zabrakło pieniędzy na dopłaty do kredytów z programu „Mdm”. Spadnie liczba pustostanów. ©

ŹRÓDŁO: MZURI INVESTMENTS

DR MIROSLAW KACHNIEWSKI

Prezes Zarządu

Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych

Funkcjonowanie spółki giełdowej jest bardzo skomplikowane, gdyż oprócz kosztów, wymogów i obciążeń regulacyjnych adresowanych horyzontalnie do wszystkich podmiotów i do podmiotów funkcjonujących w danej branży, musi ona wykonać podobne działania w odniesieniu do samego faktu notowania na giełdzie, a jest ich co niemiara. Poniżej postaram się w dużym uproszczeniu przedstawić najważniejsze koszty, korzyści, szanse i ryzyka związane z notowaniem na giełdzie.

Kiedy myślimy o kosztach związanych z notowaniem, jako pierwsze jawią się te powiązane z opłatami na rzecz instytucji infrastrukturalnych rynku. Trzeba jednak nadmienić, iż jest to zaledwie mały ułamek kosztów spółki publicznej (dla średniej spółki – kilkadziesiąt tysięcy złotych rocznie na rzecz GPW i po kilkanaście na rzecz KDPW i KNF). Należy do tego dodać inne koszty, jak np. animator, i dodatkowe usługi prawne (po kilkadziesiąt tysięcy złotych rocznie), czy tłumaczenie



zwłaszcza w branżach, gdzie ryzyko jest zbyt duże, aby podobne transakcje mogły uzyskać finansowanie bankowe. Dla integratorów różnego rodzaju usług, branż czy łańcuchów wartości wydaje się to wymarzoną sposobem finansowania, pod warunkiem wszakże, że znajdują się inwestorzy chętni do wyłożenia określonych pieniędzy na określonych warunkach. Notowana spółka ma także łatwiejszą ścieżkę do emisji obligacji, co jest ważne nie tylko w przypadku finansowania projektów „niebankowalnych”, ale także pozwala ułatwić negocjacje z bankiem przy finansowaniu „normalnych” projektów.

Przejdźmy teraz do bardzo obszernej kwestii, a mianowicie ryzyk związanych z notowaniem na giełdzie. Pierwsze z nich to ryzyko regulacyjne – mam tu na myśli przede wszystkim potencjalne kary w wysokości zagrażającej przetrwaniu spółki (do 10 proc. rocznych przychodów) oraz potencjalne kary na menedżerów i członków ich rodzin zagrażające upadłością konsumencką (np. ponad 2 mln zł za uchybienia natury formalnej). Warto w tym miejscu podkreślić, iż są to w rzeczywistości kary płacone przez samych

inwestorów (choć rzekomo nakładane dla ich dobra), gdyż wpływy z nich idą do Skarbu Państwa. Nawet kary nakładane na menedżerów jako osoby fizyczne także biją w inwestorów, bo przecież będą musiały znaleźć odzwierciedlenie w wysokości zarobków, kosztach polis ubezpieczeniowych lub skutkować będą odpływem menedżerów z rynku publicznego.

Drugą grupą zagrożeń są ryzyka reputacyjne. Spółka giełdowa jest na świeczniku, więcej się o niej mówi i pisze, co jest bardzo miłe, jeśli sytuacja rozwija się pozytywnie, biznes kwitnie i na horyzoncie nie widać żadnych zagrożeń. Ale jeśli stanie się coś złego, to ta „popularność” może bardzo zaszkodzić. Jest to o tyle poważniejsze niż w przypadku „normalnych” przedsiębiorstw, że najczęściej te ryzyka reputacyjne przegradają się w ryzyka czysto finansowe. Otóż wymogi przejrzystości informacyjnej powodują, iż trzeba się dzielić także informacjami negatywnymi dla spółki. Chodzi tu nie tylko o kwestie związane z takim, a nie innym postrzeganiem marki, ale o sprawy życia i śmierci danej spółki. Jeśli bowiem emitent poinformuje o swojej trudnej sytuacji finansowej (do czego – w odróżnieniu od spółki prywatnej – jest zobowiązany), to natychmiast powstaje fala bardzo negatywnych zdarzeń: wypowiedzenie umów kredytowych, wstrzymanie dostaw, wstrzymanie płatności, odejścia pracowników i zmasowany atak konkurencji.

Czy w takim razie warto być spółką giełdową? Na to pytanie każdy przedsiębiorca musi odpowiedzieć sobie sam i odpowiedzi te będą różne w zależności od zapotrzebowania na kapitał, dostępnych możliwości finansowania, apetytu na ryzyko, aspiracji właścicieli czy też założeń co do przyszłego rozwoju sytuacji gospodarczej (w szczególności poziomu inflacji i giełdowych wycen spółek) i przyszłego zachowania organów administracji (w szczególności w sposobie egzekwowania regulacji i w wysokości nakładanych kar). Mam nadzieję, że dla wielu przedsiębiorców odpowiedź będzie pozytywna i inwestorzy będą mogli współuczestniczyć w sukcesie wielu nowych emitentów. ©

Skomplikowane życie spółki giełdowej

raportów na angielski (kilkanaście tysięcy złotych rocznie), koszty związane z koniecznością stosowania specjalnych standardów sprawozdawczości finansowej i audytu, koszty wdrożenia i prowadzenia polityki informacyjnej, stworzenia wewnątrz spółek infrastruktury do zapewnienia zgodności z regulacjami dotyczącymi raportowania informacji poufnych, a w większych spółkach także raportowania informacji niefinansowych. Wszystko to wymaga zatrudnienia ludzi o wysokich kwalifikacjach, gdyż ewentualne popełnienie błędu może bardzo drogo kosztować (o czym poniżej).

Analizy SEG wskazują, iż roczne koszty notowania wynoszą ok. 155 tys. zł dla dobrej spółki z NewConnect, ok. 600 tys. zł dla małej spółki z rynku regulowanego i ok. 1,7 mln dla dużej spółki z rynku regulowanego. Oczywiście nie są to pieniądze wyrzucane w błoto. Jest to inwestycja pozwalająca na realizację pewnych korzyści, do których zaliczyć należy przede wszystkim większą wiarygodność (co ułatwia zawieranie kontraktów czy pozyskiwanie finansowania), możliwość stosunkowo łatwej emisji akcji (krótszy prospekt emisyjny i łatwiejsza procedura z uwagi na przetestowanie jej w przeszłości i łagodniejsze podejście nadzorczy z uwagi na mniejsze ryzyko dla inwestorów) oraz coś, co nazwałbym „premią wizerunkową” (z punktu widzenia PR marka spółki giełdowej jest z pewnością więcej warta niż „normalnego” przedsiębiorstwa).

Koszty i korzyści to jeszcze nie wszystko – musimy przeanalizować także szanse i ryzyka. Fakt notowania na giełdzie daje spółce wiele dodatkowych możliwości, zwłaszcza w kontekście przyjmowania innych podmiotów. Spółka giełdowa może np. wyemitować nowe akcje i zapłacić nimi za akcje spółki przejmowanej. Daje to olbrzymie możliwości skokowego rozwoju,

PIOTR BIERNACKI

Wiceprezes Zarządu Stowarzyszenia Emitentów Giełdowych
Prezes Zarządu Fundacji Standardów Raportowania

Gąszcz regulacji prawnych obowiązujących spółki notowane wydaje się dużo gęstszy niż przepisów obowiązujących inwestorów giełdowych. W rzeczywistości jednak wiele uregulowań, którym są poddani emitenci, dotyczy też ich akcjonariuszy. Warto przyrzeć się najważniejszym z nich.

Do najbardziej rozbudowanych gałęzi prawa rynku kapitałowego należą przepisy regulujące informacje i komunikację. Nakładają one na spółki obowiązek informowania inwestorów, a inwestorom dają prawo do wiedzy. Przepisy te zbudowane są wokół podstawowego warunku sprawnego funkcjonowania rynku kapitałowego, czyli równości w dostępie do informacji. Każdy inwestor powinien mieć dostęp do tych samych informacji, aby nikt nie był uprzywilejowany i nie

mógł wykorzystywać tego uprzywilejowania, żeby zarobić kosztem innych.

Stąd podstawowym przepisem w takich regulacjach, jak rozporządzenie prospektowe, rozporządzenie MAR (w sprawie przeciwdziałania nadużyciom na rynku), dyrektywa Transparency (o przejrzystości),

jemu pozwoli wyjątkowo zarobić. Po pierwsze, gdyby tak było, spółka musiałaby taką ważną informację udostępnić nie tylko pytającemu, ale wszystkim inwestorom. A po drugie, jeśli przekazałaby ją dopiero w odpowiedzi na pytanie inwestora, to by znaczyło, że wcześniej złamała przepisy, bo ważne informacje trzeba publikować natychmiast.

Warto mieć świadomość, że to wspaniałe uprawnienie inwestorów do posiadania wiedzy o wszystkim, co ważne, ma swoje ciemne strony. Przede wszystkim stawia ono inwestorów przed dylematem, czy wolą więcej wiedzieć, czy więcej zarobić. Przecież nie raz w życiu spółki trwają przedsięwzięcia, które są ważne, ale udadzą się tylko w przypadku, gdy na etapie przygotowań nikt się o nich nie dowie, na przykład negocjacje ważnej umowy. Ujawnienie informacji o trwających rozmowach z dużym kontrahentem może „spalić” przyszły lukratywny kontrakt. Regulacje przewidują w takich okolicznościach odpowiednie rozwiązania (tzw. opóźnienie publikacji informacji poufnej), ale mogą one być stosowane tylko jako wyjątek od głównej reguły natychmiastowego informowania o wszystkim, co ważne. A tymczasem prywatni konkurenci spółki giełdowej nie muszą się martwić takimi ograniczeniami, bo mogą sami dowolnie decydować, o czym będą informować publicznie, a o czym nie.

Wszystkie przepisy obowiązujące spółki są obwarowane bardzo wysokimi karami. W niektórych przypadkach mogą one sięgać nawet 2 proc. lub 5 proc. rocznych skonsolidowanych przychodów. Nałożenie tej wielkości sankcji spowoduje niemal pewną upadłość praktycznie każdego podmiotu notowanego na giełdzie. Kto wtedy straci? Najwięcej oczywiście najwięksi akcjonariusze, ale przecież upadłość spółki jest w rzeczywistości dotkliwą karą dla wszystkich jej inwestorów. Satisfakcją z ukarania winnych złej komunikacji może mieć bardzo gorzki smak.

Ewolucja przepisów dotyczących informowania inwestorów przebiega od zawsze w jednym kierunku – każda kolejna

Wspólne wyzwania regulacyjne spółek i inwestorów

ustawa o ofercie publicznej itp., jest zasada mówiąca, że jeśli zarząd spółki wie coś ważnego o niej samej, o jej biznesie, o jej wynikach finansowych, o ryzykach i perspektywach rozwoju, to musi to przekazać inwestorom. Wszystkim inwestorom, w tym

samym momencie i za pomocą takich kanałów informacyjnych, by nikt nie był uprzywilejowany i by nie wiązało się to z koniecznością ponoszenia jakichkolwiek opłat. W efekcie realizacji tej zasady do podstawowych źródeł informacji, którymi posługują się inwestorzy, należą prospekty emisyjne, raporty okresowe i raporty bieżące.

Drugą stroną obowiązku informacyjnego nałożonego na spółki jest oczywiście uprawnienie inwestorów do otrzymywania tych informacji. Ciężar realizacji przepisów jest jednak położony na spółkach. To ich zarządy mają identyfikować ważne informacje i je publikować, a nie czekać na pytania inwestorów i dopiero na nie odpowiadać. Inwestor nie może liczyć na to, że zadając spółce pytanie, uzyska w odpowiedzi jakąś nową, nieznaną wcześniej rynkowi informację, która właśnie

nowelizacja nakazuje, by spółki przekazywały inwestorom więcej informacji. W ostatnich latach zmiany te przyspieszyły. Wzrosła już objętość prospektów emisyjnych i raportów okresowych, a od 2018 roku duże i średnie spółki będą publikowały zupełnie nowe raporty na temat informacji niefinansowych. W wyniku tych zmian spółki stają się coraz bardziej przejrzyste, jednak z drugiej strony można stwierdzić, że inwestorzy muszą analizować coraz więcej informacji. To z kolei zwiększa koszty towarzyszące inwestowaniu na giełdzie i pogłębia dysproporcję pomiędzy szansami inwestorów indywidualnych i instytucjonalnych. Fundusze mają przecież sztaby analityków i zarządzających, którzy mogą poświęcać czas na analizowanie tych wszystkich nowych informacji, a inwestor indywidualny ma do dyspozycji tylko swoje własne 24 godziny (a w praktyce przecież dużo mniej).

Powoli zaczynają się pojawiać głosy, że być może uregulowanie rynku kapitałowego doszło do momentu, w którym przestaje ono służyć ochronie i dobru inwestorów, a zaczyna wręcz im szkodzić. Te głosy wyraźniej dochodzą ze strony środowiska emitentów, bo to przecież na nich bezpośrednio ciąży obowiązek. Jednak stopniowo zaczynają się odzywać także inwestorzy indywidualni, apelując o to, by informacje ze spółek były lepiej uporządkowane i bardziej zwarte, a nawet zarządzający i analitycy, dla których nadmiar informacji też nie jest błogosławieństwem, lecz kosztem, który muszą wziąć pod uwagę. Powoli na dyskusję o przeregulowaniu rynku zaczyna się otwierać także ustawodawca unijny, jednak jeszcze jest zbyt wcześnie, by być w tym zakresie optymistą. ©



MAGDA RACZEK-KOŁODYŃSKA

Dyrektor Zarządzający Stowarzyszenie Emitentów Giełdowych

Dzień debiutu giełdowego to dla firm moment uwieńczenia kilkunastomiesięcznego okresu wyteżonych przygotowań do wprowadzania akcji na giełdę papierów wartościowych. Nareszcie następuje ten wyczekiwany dzień, w sali notowań spotykają się zaproszeni interesariusze spółki, wszystkie oczy są zwrócone na zarząd, firmą interesują się media, nareszcie widzimy nazwę spółki na pasku notowań i wszyscy cieszą się, że mogą być częścią tego ważnego, często przełomowego dla firmy, wydarzenia. Ale mało kto myśli o tym, że kiedy blask fleszy gaśnie, oprócz korzyści z bycia spółką giełdową, takich jak większa rozpoznawalność i wiarygodność firmy, zmienia się (a przynajmniej powinna się zmienić) cała polityka komunikacyjna firmy. Staliśmy się podmiotem publicznym, który zadeklarował równy dostęp do informacji wszystkim uczestnikom rynku. Co to w praktyce oznacza? Teraz już szef naszego działu R&D nie może spontanicznie na konferencji „uchylić rąbka tajemnicy” i powiedzieć, że trwają prace nad

A co po debiucie?



modyfikacją kluczowego produktu, a prezes nie może pochwalić się w wywiadzie najświeższymi informacjami o rewalacyjnych wynikach sprzedaży, jeżeli wcześniej nie zostały wysłane odpowiednie komunikaty giełdowe. Taka spontaniczność mogłaby teraz kosztować firmę kilka milionów kary za nieprawidłowe wypełnianie obowiązków informacyjnych nałożonej przez Komisję Nadzoru Finansowego.

Spółki giełdowe muszą dostarczać na rynek trzy rodzaje informacji: bieżące, finansowe i niefinansowe. W ramach raportów bieżących spółka musi informować otoczenie giełdowe o wszystkich „informacjach poufnych”, czyli wydarzeniach, które racjonalny inwestor prawdopodobnie mógłby wziąć pod uwagę, podejmując decyzję inwestycyjną. Każde wydarzenie, które inwestorzy mogą uznać za zmieniające sytuację spółki na tyle, że na tej podstawie mogliby sprzedać lub kupić akcje, powinno być przekazane do publicznej wiadomości w formie raportów bieżących za pomocą systemu ESPI (Elektroniczny System Przekazywania Informacji), tak aby wszyscy uczestnicy rynku mieli dostęp do tej informacji w tym samym czasie. System ESPI ułatwia spółkom przekazanie informacji jednocześnie do KNF, GPW i agencji informacyjnych, a za ich pośrednictwem do części portali finansowych. Przykładem takich „informacji poufnych” (zwanych również cenotwórczymi, czyli tymi, które mogą wpłynąć na cenę akcji) jest np. zawarcie ważnego kontraktu czy wystąpienie nieprzewidywanego zdarzenia mogącego istotnie wpłynąć na wyniki spółki (np. awaria fabryki, która powoduje zastój).

Spółka w ramach raportów bieżących informuje ad hoc rynek o tym, co się u niej dzieje, natomiast jest również zobligowana do cyklicznego publikowania pełnych podsumowań finansowych, które są tworzone w określonym momencie roku jako raporty okresowe: kwartalne, półroczne i roczne. W raportach tych inwestorzy znajdują podsumowanie stanu posiadania i zobowiązań spółki (bilans), wpływu najważniejszych czynników na wypracowany wynik spółki (rachunek zysków i strat, RZiS) i stanu płynności finansowej spółki (rachunek przepływów pieniężnych). Wszystkie te informacje pomagają inwestorom ocenić, czy spółka jest w dobrej kondycji finansowej i czy jest dobrą inwestycją. Jeżeli natomiast spółka będzie miała podsumowanie częściowych wyników finansowych istotnie odbiegające od oczekiwań rynku (np. sprzedaż w danym kwartale istotnie różni się od poziomu sprzedaży w poprzednich), wówczas nie powinna czekać do terminu raportu okresowego, tylko opublikować wyniki od razu w raporcie bieżącym. Raport okresowy jest więc podsumowaniem wyników finansowych za dany okres, ale nie powinien być dla inwestorów dużym zaskoczeniem.

Na średnich i dużych spółkach giełdowych ciąży dodatkowo obowiązek ujawniania danych niefinansowych. Duże spółki w raportach rocznych muszą złożyć wyodrębnione oświadczenie nt. informacji niefinansowych, w którym znajdzie się krótki opis modelu biznesowego oraz odniesienie do kwestii pracowniczych, społecznych, środowiska naturalnego, poszanowania praw człowieka, przeciwdziałania korupcji i łapownictwa w kontekście przyjętych polityk, procedur, ryzyk i wskaźników. Spółki średnie będą musiały natomiast opisać stosowane polityki różnorodności w organach firmy. Są to nowe obowiązki, które spółki po raz pierwszy muszą wypełnić przy okazji raportu rocznego za 2017 rok, ale już teraz wiadomo, że przyniosą na rynek olbrzymi zasób danych o firmach, które dotychczas nie tylko nie były ujawniane, ale nawet zbierane.

Powyższe zasady ujawniania informacji cenotwórczych nie ograniczają się do działu relacji inwestorskich czy też finansowego, ale do wszystkich obszarów działalności firmy, ze szczególną uwagą na komórki zajmujące się komunikacją, takie jak marketing, public relations czy biuro zarządu. Dla dużych firm jest to mniejsze wyzwanie, ponieważ często mają już zbudowaną politykę komunikacyjną i system zarządzania nią. Po wejściu na giełdę uzupełniają ją tylko o nowe wymogi. Natomiast jest to często większe wyzwanie dla firm średnich i małych, które muszą zbudować nowe zasady obiegu informacji z uwzględnieniem obowiązków informacyjnych wynikających z ich obecności na giełdzie.

Umieszczenie raportów bieżących i okresowych w systemie ESPI nie kończy oczywiście komunikacji w ramach relacji inwestorskich. Do komunikowania się z inwestorami spółka może wybrać wiele innych, różnorodnych narzędzi. Podstawowym i najbardziej popularnym jest umieszczanie informacji inwestorskich na stronie korporacyjnej spółki. Innymi drogami komunikacji z inwestorem są spotkania inwestorskie, często w formie podsumowań wyników. Takie spotkania są okazją do skomentowania bieżących wyników spółki i pokazania szerszego kontekstu jej działania. Oczywiście przekazywane informacje nie mogą wykraczać poza zakres danych przekazanych w raporcie bieżącym. Często spotkania takie są transmitowane, a zapis wideo znajduje się potem w archiwum na stronie internetowej. Wśród tradycyjnych form komunikacji jest korespondencja mailowa, rozmowa telefoniczna i newslettery. Szczególnie ważna w przypadku tych narzędzi jest szybka reakcja na zapytanie inwestorów. Spółki korzystają też chętnie z nowoczesnych kanałów, takich jak czaty, media społecznościowe, blogi, fora czy specjalne aplikacje IR na smartfony. Nie należy zapominać o komunikacji pośredniej, która jest równie ważna i opiniotwórcza jak np. obecność w mediach – zarówno w tych dobrych czasach, jak i w sytuacjach kryzysowych.

Niezależnie jednak od tego, jakie narzędzia spółka wybierze, najważniejsze jest, aby komunikacja z inwestorami na wysokim poziomie nie trwała tylko przez krótki czas od debiutu, ale stała się codziennością firmy. ©

Spółki giełdowe w reżimie regulacyjnym i informacyjnym

Koszty spółek notowanych

- Raportowanie informacji niefinansowych
- **Raportowanie wszystkich ważnych informacji**
- Specjalne standardy sprawozdawczości finansowej i audytu

Korzyści spółek notowanych

- Większa wiarygodność
- Możliwość stosunkowo łatwej emisji akcji i obligacji
- Premia wizerunkowa

Rodzaje informacji publikowanych przez spółki notowane

Informacje finansowe	Sprawozdanie z sytuacji finansowej (tzw. bilans, który pokazuje stan posiadania i zobowiązania spółki) Rachunek zysków i strat (pokazuje wpływ najważniejszych czynników na zysk/stratę spółki) Rachunek przepływów pieniężnych (pokazuje stan płynności finansowej spółki) Sprawozdanie z całkowitych dochodów Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	Przykładowe informacje finansowe: Przychody Koszty Wyniki: zysk operacyjny, zysk netto Marże / rentowność Wskaźniki zadłużenia Wskaźniki płynności Podział wyników na segmenty działalności
Informacje bieżące	Dane bieżące – publikowanie tzw. „informacji poufnych”, tj. wszelkich informacji, które mogą być ważne dla inwestorów	Przykładowe informacje poufne: Zawarcie ważnego kontraktu Osiągnięcie wyniku finansowego istotnie odbiegającego od oczekiwań rynku Wystąpienie nieprzewidywanego zdarzenia mogącego istotnie wpłynąć na wyniki spółki
Informacje niefinansowe	Dane niefinansowe (dotyczy ok. 100 największych emitentów) – publikowanie informacji (m.in. dot. ryzyk, sposobu zarządzania nimi i polityk stosowanych) w 5 obszarach: środowiska naturalnego zagadnień społecznych kwestii pracowniczych poszanowania praw człowieka przeciwdziałania korupcji	Przykładowe wskaźniki niefinansowe: Zużycie poszczególnych surowców i materiałów na jednostkę produktu Energochłonność procesów produkcyjnych Przeciętne wynagrodzenie w spółce w podziale na kategorie zaszerogowania pracowników Udział poszczególnych grup osób (np. wg płci, wieku, wykształcenia) w ogóle zatrudnionych

Ryzyka spółek notowanych

Ryzyko regulacyjne

potencjalne kary w wysokości zagrażającej przetrwaniu spółki;
 potencjalne kary na menedżerów i członków ich rodzin zagrażające upadłością konsumencką

Ryzyko reputacyjne

wymogi przejrzystości informacyjnej powodują, iż trzeba się dzielić także informacjami negatywnymi dla spółki

Ryzyko finansowe

wymogi przejrzystości informacyjnej powodują, iż w przypadku złej sytuacji finansowej ulega ona gwałtownemu pogorszeniu – reakcja banków, wierzycieli, dostawców, odbiorców, konsumentów i pracowników na raport spółki o złej sytuacji finansowej

