



Efekt lewarowania

Już dawno, bo w szkole średniej, poznałem zasadę dźwigni. Niby wszystkich tego uczono, ale nie każdy ją rozumiał. Zasadę dźwigni wykorzystują na przykład włamywacze – łomem otworzą prawie każde drzwi. Subtelnej dźwigni używają też złodzieje samochodów. Mają specjalne, cienkie jak papier poduszki powietrzne. Wsuwają je w szczeliny drzwi samochodowych i, używając małej, ręcznej pompki, pompują w nie powietrze. Bez większego wysiłku fizycznego otwierają drzwi, których normalnie, bez kluczyka, otworzyć się nie da. Widziałem taki powietrzny lewarek – przywieziony zresztą z USA – u jednego z naszych policyjnych ekspertów. Efekt lewarowania można wykorzystać w życiu codziennym, na przykład poprzez systematyczne dokształcanie się. Wykorzystując nowe umiejętności, można realizować nowe przedsięwzięcia i projekty.

Niesamowite przełożenie

W takich sytuacjach ciągle przypominam mi się kolega ze szkoły policyjnej, który tylko dzięki niezłej znajomości języka angielskiego zrobił w resorcie szybką karierę. Swego czasu szukali u nas policjantów gotowych wyjechać na staż do USA. Chętnych za wielu nie było, bo podstawowym warunkiem udziału w szkoleniu okazała się znajomość języka. Łatwo więc dostał się na staż. Specjalnie niczego nowego tam się nie nauczył, ale sam fakt udziału w szkoleniu za oceniam dał mu niesamowite przełożenie. Teraz robi karierę na najwyższych policyjnych szczeblach, a przecież – tak między nami mówiąc – wie tyle, co każdy aspirant.

O dźwigni pamiętam zawsze, gdy udaję się na grubsze zakupy. Staram się droższe rzeczy kupować na raty, korzystać z kredytu, czyli dźwigni finansowej. Jako policjant jestem wiarygodny podwójnie. Po pierwsze, trudno sobie wyobrazić, abym sfałszował policyjny dokument o zatrudnieniu; po drugie, w oczach kredytodawcy mam pewną pracę do emerytury. Niedawno kupiłem na raty wielki telewizor. Zapłaciłem w sklepie kilkaset złotych za produkt wart kilka tysięcy. Oczywiście co miesiąc będę go spłacał, ale warunki kredytu byłyby bardzo dobre, więc raczej ja zyskałem więcej niż sprzedawca. Efekt dźwigni dał mi możliwość natchemniastowego korzystania z telewizora.

Tak na marginesie mówiąc, to sprzedawca zbyt łatwo sprzedając na raty. Co jakich czas mamy na komisarzacie zgłoszenia o cwaniaczkach, którzy na podstawie skradzionego dowodu i fałszywego zaświadczenia o zatrudnieniu wchodzą w posiadanie cennych przedmiotów.

Własny fundusz emerytalny

Dobrym przykładem na użycie dźwigni finansowej jest zakup mieszkania lub budowa domu. Inwestowanie w nieruchomości jest moim zdaniem najlepszym sposobem na stworzenie własnego funduszu emerytalnego. Mam gdzie mieszkać, lokal jest wolny od hipoteki. Pracę mam w miarę pewną, ale emeryturę już nie. Gazety straszą, że dostanę jakieś grosze. Moim funduszem jest teraz drugie mieszkanie. W odpowiednim czasie zainwestowałem w M-2, 20 proc. wartości mieszkania opłaciłem z oszczędności, na resztę wzięłam kredyt hipoteczny. Zastosowałam dźwignię finansową. Jest przecież oczywiste, że nie mogłem mieć tyle własnych pieniędzy, aby starczyło na drugie mieszkanie. Pomysł na emeryturę jest prosty. Zamiast odkładać co miesiąc pieniądze na konto albo na fundusz inwestycyjny, będę spłacać kredyt mieszkaniowy. W momencie przejścia na emeryturę lokal powinien być już spłacony i wtedy go spieniężę, albo wymyślę coś innego.

Być może znacznie wtedy działał tzw. odwrócona hipoteka, polegająca na przejęciu mieszkania przez bank w zamian za comiesięczną spłatę właścicielowi określonej kwoty. Idealne rozwiązanie dla emerytowanego policjanta. Posiadanie oczywiście kosztuje, więc ciężar utrzymania mieszkania i spłaty kredytu przerzucim na lokatora. Cena wynajmu jest tak skalkulowana, aby wystarczyło na ratę kredytową, czynsz dla spółdzielni, prąd, wodę i podatek dochodowy. Obliczyłem



któreś dnia, że gdybym to mieszkanie sprzedał po obecnych cenach rynkowych, to stopa zwrotu z zaangażowanego kapitału własnego, już po odliczeniu kosztów kredytu i podatku, wyniosłaby około 200 proc. w okresie dwóch lat. Calkiem niezłe.

Złe i dobre kredyty

My, policjanci – podobnie jak bankowcy – najlepiej wiemy, że są dobre i złe kredyty. Czasem koledzy z pracy pytają mnie o te sprawy. Jak masz zdolność kredytową, to kredytu się nie bój. Kup drugie mieszkanie i, spłacając je, odkładaj na swoją emeryturę. Nieruchomości były, są i będą najlepszą lokatą. W dłuższej perspektywie czasowej nikt na nich nie stracił. Czy pamiętasz cenę metra kwadratowego sprzed 10 lat? – pytam. Czy uwierzyć, że wtedy metr kosztował 1,3 tys. zł? Czy za 10 lat mieszkania będą tańsze niż obecnie? Pisarz czy piosenkarz może budować tzw. dochód pasywny. Raz napisana książka może stale przynosić dochody. A jak policjant może budować dochód pasywny? Inwestując w mieszkanie.

Księgowi – a już gracie gieldowy to zawsze – pojęcie lewarowania wiąże z pojęciem stopy zwrotu z kapitału własnego. Trochę na giełdzie się udzielałem, więc też wiem, jak to działa, a z policyjnej praktyki z kolei wiem, jakie mogą być tragedie, gdy wersja optymistyczna zderzy się z gwałtownymi spadkami cen akcji. W naszych policyjnych kronikach mamy taki przypadek gracza, którego wykończyły własny optymizm i zły kredyt.

W czasie niedawnej hossy budowlanej postanowił zainwestować w spółki deweloperskie. Zakładał, że ceny akcji będą piły się w górę, bo wskazywał na to optymizm panujący na rynku. Wyszedł z założenia, że wkładając trochę własnych pieniędzy, stosując lewarek finansowy pochodzący z kredytu i kupując spółkę deweloperską, dużo na niej zarobi. Wyłożył oszczędności rodzinne i, wzmocniony kredytem, kupił akcje, placąc coś około 70 zł za sztukę. Gdyby ceny akcji dalej rosły, rzeczywiście dźwignia by zadziałała i stopa zwrotu z kapitału własnego w krótkim czasie sięgałaby kilkudziesięciu, a może i więcej procent. Ale rzeczywistość była bardziej brutalna. Spółka zaczęła tanieć, wręcz staczać się cenowo do poziomu kilku złotych. Nasz inwestor po drodze postanowił uśrednić cenę i dokupował akcje po coraz niższych cenach, brnąc jak hazardzista w finansowe bagno. Niestety, w którymś momencie zapukał bank, bo nie mógł doczekać się spłaty kredytu. Rodzina dowiedziała się o wszystkim i doszło do osobistych dramatów, których opisywać tu nie będę.

Chcesz poznać więcej rad aspiranta Fortuny? Zadać mu pytanie? Skomentować jego wypowiedź? Odwiedź blog internetowy: www.fortunaradzi.pl

► **Dźwignia finansowa** – jest to instrument, dzięki któremu małą sumą pieniędzy można kontrolować przedsięwzięcie o znacznie większej wartości. Dźwignia finansowa ma sens wtedy, kiedy, dofinansowując inwestycję kapitałem obcym, możemy liczyć na zwiększenie zysków przynajmniej w stopniu pozwalającym na spłatę kosztów pozyskania kapitału.

► **Dochód pasywny** – oznacza okresowy (np. comiesięczny) dochód bez stałego angażowania własnej pracy. Dochód pasywny otrzymujemy jest wtedy, gdy raz wykonana praca (akcja, działanie) przynosi ciagle zyski.

► **Przykłady dochodu pasywnego:** Odsetki z depozytów bankowych
Dochody z wynajmu posiadanych nieruchomości
Dywidendy z posiadanych akcji
Dochody z praw autorskich, licencji, patentów
Posiadanie dużego biznesu z odpowiednią kadra menedżerską
Renta, emerytura, świadczenia rodzinne

► **Kredyt hipoteczny** – kredyt budowlano-mieszkaniowy lub mieszkaniowy, którego celem jest sfinansowanie budowy bądź zakupu domu, mieszkania, działki lub innej nieruchomości na rynku pierwotnym lub wtórnym. Zabezpieczeniem kredytu jest ustanowiona hipoteka na nieruchomości. Kredyt hipoteczny jest kredytem długoterminowym. Ma charakter inwestycyjny. Zapis hipoteczny, czyli hipoteka, powstaje przez wpis do księgi wieczystej nieruchomości, prowadzonej przez sądy rejonowe. Przed udzieleniem kredytu bank analizuje inwestycje zamierzone przez kredytobiorcę pod kątem realności przewidywanych efektów ekonomicznych.

► **Stopa procentowa** – jest to jeden z najważniejszych wskaźników ekonomicznych. To nic innego, jak koszt pieniądza. Udzielający pożyczki oczekuje wynagrodzenia za cierpliwość, jaką musi wykazać, rezygnując na jakiś czas z korzystania z posiadanych zasobów finansowych. Cena pożyczki zależy od podaży i popytu środków finansowych. O łatwym pieniądzu mówimy, gdy z powodu obfitości na rynku jego cena jest niska. I odwrotnie: jeśli nielato znaleźć chętnych do udzielenia pożyczki, a jeśli już, to na wysoki procent, wtedy mamy do czynienia z trudnym pieniądzem.

Banki wyznaczają poziom oprocentowania kredytów hipotecznych na podstawie wysokości oprocentowania kredytów oferowanych na rynku międzybankowym w Warszawie (WIBOR) – kredyty złotówkowe – i w Londynie (LIBOR) – kredyty we frankach szwajcarskich. Stawki te ulegają ciągłym zmianom, a w czasach kryzysu finansowego i rosnącej nieufności również między samymi bankami – wzrostom. Na pozycję tę nie mamy żadnego wpływu. Warto jednak zapytać pracownika banku, czy np. stosowany jest WIBOR 3M (3-miesięczny), czy może obecnie nieco wyższy od niego WIBOR 6M (6-miesięczny). Będzie to bowiem w pewnym stopniu rzutowało na wysokość płatnych później odsetek. Drugim elementem kształtującym wysokość oprocentowania kredytu hipotecznego jest marża banku. W tym wypadku sytuacja jest odwrótta, z korzyścią dla kredytów w rodzimej walucie. Pożyczając złote, możemy liczyć na nieco niższą marżę banku aniżeli przy obciążonych ryzykiem kursowym frankach. W przeciwieństwie do WIBOR czy LIBOR, marżę banku można negocjować, choć banki już na samym początku różnicują ten parametr, w zależności od wysokości wkładu własnego, kwoty kredytu czy jego proporcji względem przedmiotu zabezpieczenia (nieruchomości).

Chcesz dowiedzieć się więcej na temat kredytów? Informacje, opracowania, statystyki i wiele więcej znajdziesz odwiedzając stronę: www.nbp.pl

KONKURS

Do wygrania **kolekcjonerskie monety** i ponad 1000 atrakcyjnym upominków.

Nagrodzimy osoby, które nadesłały najciekawsze i najpełniejsze odpowiedzi na poniższe pytania:

1. Czy kupowałeś kiedykolwiek na raty?
2. Na co wzięłybyś kredyt, żeby była to dla Ciebie dobra inwestycja?
3. Porównaj warunki kredytowe w 3 wybranych instytucjach finansowych, których usługi są dostępne w Twojej miejscowości.

Prosimy o nadsyłanie odpowiedzi na adres e-mail: konkurs@fortunaradzi.pl
Regulamin konkursu na www.fortunaradzi.pl