



iWealthNews

NR 22/2024

21.06.2024

PRZEWIDYWANIA NA TRZECI KWARTAŁ ROKU ORAZ OFERTA IWEALTH FAMILY - INWESTOWANIE W DZIAŁKI NA MAZURACH

W TYM NUMERZE:

- Przewidywania Komitetu Inwestycyjnego iWealth odnośnie trzeciego kwartału roku - Jacek Maleszewski, CFA, Dyrektor Zespołu Doradztwa iWealth
- iWealth Family. Inwestowanie w działki na Mazurach – rozmowa Anny Majchrzak z Mariuszem Cebulskim

Co nas czeka w trzecim kwartale?



Jacek Maleszewski

CFA, Dyrektor Zespołu
Doradztwa, iWealth

Tym razem nietypowo, bo już w pierwszej połowie czerwca, odbył się nasz Komitet Inwestycyjny, na którym przewidywania co do trzeciego kwartału tego roku i kolejnych okresów przedstawiały się następująco:

- **Nasz pogląd odnośnie akcji amerykańskich pozostał neutralny.**

Silny wzrost odnotował w ostatnim kwartale usługowy wskaźnik PMI, ale poprawę widać również na przemysłowym wskaźniku PMI, co sprawia, że scenariusz odbicia gospodarczego stał się scenariuszem bazowym. Tym samym wzrosły obawy dotyczące inflacji i drastycznie spadły oczekiwania co do obniżek stóp przez FED. Rynek pracy ustabilizował się. Faworytem pozostają akcje typu Value względem Growth ze względu na dużo bardziej atrakcyjne wyceny i sprzyjające im środowisko podwyższonych stóp procentowych.

- **Zdecydowaliśmy się obniżyć nasze postrzeżenia dla amerykańskich obligacji długoterminowych do neutralnego.**

Inflacja wciąż oscyluje w okolicy 3-3,5%, a inflacja bazowa spadła do poziomu 3,4%. Jednak inflacja w cenach producenta zaczęła ponownie rosnać. Oczekiwania inflacyjne również wzrosły po czteromiesięcznej stabilizacji. Niepokoją rosnące w ostatnim czasie ceny surowców. Ożywienie gospodarcze nabiera tempa, przez co rynek oczekuje już tylko jednej lub dwóch obniżek w tym roku, a rentowności obligacji 10-cio letnich spadły do poziomu 4,25% dyskontując te obniżki.

- **Dla Akcji Strefa Euro utrzymujemy pogląd neutralny.**

Ceny energii zaczęły ponownie rosnać po dosyć długim okresie spadku i prawdopodobnie będą stanowiły główny powód spadku

konkurencyjności strefy euro w długim terminie. Przemysłowy PMI, choć rośnie w ostatnim czasie, wciąż pozostaje poniżej 50. Ożywienie jest znacznie słabsze niż w USA.

- **W przypadku Obligacji europejskich utrzymujemy outlook lekko pozytywny.**

Na większości miar inflacji w maju widać lekkie odbicie z niskich, kwietniowych poziomów. Na mocno ujemnych poziomach pozostaje jedynie inflacja w cenach producenta. Taka zmiana może rozciągnąć w czasie oczekiwane obniżki stóp, które rozpoczął już EBC, ale w tej chwili nie przewidujemy zmiany spodziewanego trendu.

- **Dla akcji Emerging Markets, a właściwie głównie rynku chińskiego, na którym się koncentrujemy i który stanowi dużą część wszystkich indeksów rynków wschodzących, nasz pogląd pozostaje lekko pozytywny.**

Mocne odbicie chińskich akcji w ostatnim kwartale stało się faktem i w naszej ocenie będzie kontynuowane. Chiński rynek akcji jest jednym z najtańszych rynków i wciąż jest notowany znacznie poniżej swoich historycznych średnich wycen. Spodziewamy się dalszych coraz silniejszych programów stymulujących ze strony chińskiego rządu i Banku Centralnego, który próbuje uspokajać sytuację na rynku nieruchomości.

- **Zmniejszyliśmy nasz optymizm dla obligacji Emerging Markets z mocno pozytywnego na lekko pozytywny.**

Odbijająca globalna inflacja i wzrost gospodarczy oraz rosnące ceny wielu surowców, odsuwają perspektywę obniżek stóp procentowych w USA, co utrudni i wydłuży w czasie luzowanie polityki pieniężnej również na rynkach wschodzących.

- **Przechodząc na rodzimy rynek, nasz pogląd odnośnie polskich akcji pozostaje neutralny.**

Polska, pomimo ostatnich wzrostów, ponownie stała się najtańszym z 26 rynków wg wskaźnika Barclays CAPE. Poprawa postrzeżenia polski na arenie międzynarodowej oraz coraz bardziej realne napływy z KPO, powinny dalej wspierać wzrost mnożników wycen, zwłaszcza jeśli chodzi o spółki mniejsze i średnie względem których nasz pogląd jest lekko pozytywny.

- **Względem długoterminowych polskich obligacji skarbowych o stałym oprocentowaniu pozostawiamy nastawienie lekko pozytywne.**

Inflacja pozostaje blisko celu (2,5%) choć trend spadkowy uległ zatrzymaniu. Zniesienie zerowej stawki VAT na żywność 31 marca podniosło wskaźnik inflacji jedynie ok. 0,5%, mniej niż się spodziewali analitycy (0,75%). Z powodu wprowadzenia nowej tarczy, ceny energii dla gospodarstw domowych od lipca wzrosną znacznie mniej od prognoz. Utrzymujemy prognozę, że odbicie inflacji w Polsce nie osiągnie poziomu 5%, a więc istnieje przestrzeń do ostrożnych obniżek stóp w Polsce, ale obecnie nie ma do niej woli politycznej ze strony RPP. Tymczasem rentowności polskich 10-cio latek wzrosły w ostatnim czasie do poziomów zbliżonych do aktualnych stóp procentowych co oznacza, że nie dyskontują żadnych obniżek w najbliższym czasie.

- **Nasze nastawienie do polskich krótkoterminowych obligacji korporacyjnych utrzymujemy na poziomie lekko pozytywnym.**

Ożywienie gospodarcze obniża prawdopodobieństwo niewypłacalności. Wysokie rentowności dają szansę na osiągnięcie wysokich, jednocyfrowych wyników w tym roku.

- **Już od października niezmiennie utrzymujemy mocno pozytywne nastawienie do metali szlachetnych i akcji spółek związanych z tym rykiem.**

Nowy trend wzrostowy złota trwa. Obecna korekta, zapoczątkowana odbiciem od oporu na poziomie 2500 usd/uncję. Spodziewamy się osiągnięcia nowego poziomu równowagi w okolicach 2500. W dłuższym terminie będziemy podążać w stronę 3000 usd/uncję. Rekordowe zakupy banków centralnych będą kontynuowane, a popyt ze strony funduszy ETF (inwestorów indywidualnych) pozostaje słaby, co oznacza dodatkowy potencjalny popyt na dalszych etapach hossy.

- **Zmieniamy outlook na mocno pozytywny z lekko pozytywnego dla surowców.**

Indeks CRB w 2024 roku rozpoczął nowy trend wzrostowy po dwuletniej przerwie. Korekta z ostatnich tygodni widoczna zwłaszcza na

cenach ropy, metali przemysłowych oraz złota, może być dobrym momentem do zajęcia pozycji na rynku surowców. Atrakcyjny jest zwłaszcza rynek miedzi, ze względu na możliwe niedobory podaży w kolejnych latach.

- **Zakładamy, że dolar amerykański względem złotego będzie raczej się osłabiał.**

Dolar nie wykorzystał szansy na umocnienie w związku z dużym zmniejszeniem oczekiwań rynkowych odnośnie obniżek stóp procentowych w USA, a realne napływy z KPO powinny tymczasem umacniać złotego. Jeśli kluczowe wsparcie na poziomie 3,90 zostanie złamane wówczas poziom docelowy to 3,75 USDPLN.

Tak przedstawiają się nasze kluczowe tezy na najbliższy kwartał. Konkretnie zmiany w portfelach modelowych, które z nich wynikają są dostępne dla naszych klientów w naszym systemie, a także za pośrednictwem naszych Wealth managerów.

iWealth

FAMILY

***iWealth Family. Rozwiązania szyte na miarę.
Partner w biznesie i życiu prywatnym.***

iWealth Family. Inwestowanie w działki na Mazurach.



Anna Majchrzak
Wealth Managerka iWealth



Mariusz Cebulski
*Dyrektor Departamentu
Inwestycji, Universe Properties
Group Sp. z o.o*

Już nasi przodkowie wiedzieli, że ziemia jest jednym z najtrwalszych i najbardziej stabilnych środków inwestycyjnych, w którą idealnie wpasowuje się hasło „czas to pieniądz”. Inwestowanie w grunty to doskonały sposób na zabezpieczenie kapitału przed inflacją.

To także doskonała strategia dla tych, którzy poszukują bezpiecznej przystani dla swoich finansów oraz dywersyfikacji środków jako alternatywy do rynków kapitałowych. Inwestycja w grunty to nie tylko skuteczna ochrona, ale również okazja do pomnożenia zgromadzonych środków w przewidywalny i sprawdzony sposób. Dobrze dobrana działka inwestycyjna w strategicznych lokalizacjach np. w okolicach jezior, rozwijającej się okolicy, czy w przypadku niskiej dostępność określonego typu gruntów przyczynia się do znacznego wzrostu ich wartości w czasie.

Niewątpliwie liderem na rynku inwestycji ziemskich jest sprawdzony, wieloletni Partner

iWealth Family, firma Universe Properties Group sp. z o.o , Właściciel marki Rodzinne Inwestycje.

Rodzinne Inwestycje istnieją od 2008 roku. Nadrzednym celem spółki jest dostarczanie na rynek produktów inwestycyjnych w postaci gruntów o wysokim potencjale wzrostu wartości. Rodzinne Inwestycje stawiają na jakość i bezpieczeństwo, dbają w najwyższym stopniu, aby Inwestor miał pełną świadomość inwestycyjną oraz wiedzę o tym, jak znaczące dla własnego bezpieczeństwa finansowego jest posiadanie odpowiednio wyselekcjonowanego gruntu.



Rodzinne Inwestycje umożliwiają lokowanie oszczędności oraz pomnożenie kapitału poprzez zakup gruntu inwestycyjnego, oferują grunt sprawdzony, zakupiony wcześniej na własny rachunek. Model działania firmy jest prosty i przejrzysty, ogranicza możliwe ryzyka, a dzięki Rodzinnemu Programowi Wzrostu Wartości zapewnia rozwój infrastruktury, opiekę pielęgnacyjną terenu oraz pomoc w odsprzedaży.

Anna Majchrzak, Ambasadorka Rodziny Inwestycji z ramienia iWealth Family i iWealth Menadżerka rozmawia z **Mariuszem Cebulskim**, Dyrektorem Departamentu Inwestycji firmy Universe Properties Group sp. z o.o Właścicielem marki **Rodzinne Inwestycje** o najnowszych trendach na rynku gruntów inwestycyjnych.

Anna Majchrzak: Mariuszu, jako ekspert-praktyk z wieloletnim doświadczeniem w dziedzinie rynków kapitałowych i gruntowych podziel się z naszymi czytelnikami Twoimi wnioskami dotyczącymi trendów, które obserwujesz na rynku gruntów inwestycyjnych w ostatnich latach?

Mariusz Cebulski: W ostatnich latach na rynku gruntów inwestycyjnych można zaobserwować kilka fascynujących trendów. Szczególnie zwraca uwagę rosnące zainteresowanie terenami nad jeziorami, z Mazurami na czele. To region, który ze względu na swoją naturalną urodę i dostęp do wody, przyciąga zarówno turystów, jak i inwestorów szukających miejsc pod budowę domów wypoczynkowych czy obiektów turystycznych. Innym znaczącym trendem jest dynamiczny rozwój sektora turystycznego, który napędza popyt na grunt pod różnego rodzaju inwestycje turystyczne i rekreacyjne. Dużą rolę odgrywają także inwestycje w infrastrukturę, takie jak budowa nowych dróg, portów dla jachtów czy modernizacja lotnisk, co jeszcze bardziej zwiększa atrakcyjność Mazur. To wszystko przekłada się na stopniowy wzrost cen gruntów inwestycyjnych w regionie.

Anna Majchrzak: Wszyscy mamy świadomość, że nieruchomości gruntowe charakteryzują się długoterminowym wzrostem wartości, co sprawia, że są idealne dla tych, którzy myślą perspektywicznie. Nie wszyscy mają jednak świadomość, że również i w krótkim czasie ziemia okazuje się atrakcyjną inwestycją. Jakie w Twojej opinii są najbardziej zaskakujące różnice między rynkiem gruntów inwestycyjnych a rynkiem mieszkaniowym?

Mariusz Cebulski: Jedną z kluczowych różnic jest potencjał dochodowy, który na rynku gruntów inwestycyjnych często okazuje się być wyższy niż na rynku mieszkaniowym. Grunty, jako zasób ograniczony, z czasem zyskują na wartości, co może przynieść inwestorom znaczące zyski. Wymaga to jednak głębokiej wiedzy rynkowej i zrozumienia czynników wpływających na wartość gruntów. Innym ważnym aspektem jest niższe obciążenie podatkowe i brak konieczności opłacania czynszu, co sprawia, że inwestycje w grunty są atrakcyjną alternatywą dla tradycyjnych inwestycji mieszkaniowych.

Anna Majchrzak: Czy możesz wskazać jakiś nietypowy trend, np. demograficzny lub społeczny, który ma znaczący wpływ na rynek gruntów?

Mariusz Cebulski: Urbanizacja jest jednym z najważniejszych trendów wpływających na

rynek gruntów. Wzrost liczby ludności w miastach generuje większe zapotrzebowanie na nowe przestrzenie mieszkaniowe, co bezpośrednio przekłada się na wzrost wartości gruntów w atrakcyjnych lokalizacjach. W odpowiedzi na te zmiany, niektórzy inwestorzy szukają możliwości zakupu nieruchomości w mniej zaludnionych, ale równie atrakcyjnych regionach, gdzie mogą cieszyć się większą przestrzenią i bliskością natury.



Anna Majchrzak: Czy możesz podzielić się jakąś nietypową historią lub anegdotą związaną z transakcjami na rynku gruntów?

Mariusz Cebulski: Pewna historia, która mnie szczególnie ujęła, dotyczy inwestora, który poszukiwał idealnej działki bezpośrednio przy Szlaku Wielkich Jezior Mazurskich. Jego pierwotnym założeniem była działka w „pierwszej linii” przy jeziorze. Jednak, kiedy zapoznał się z koncepcją osady oferującej wszystkim mieszkańcom dostęp do jeziora poprzez wspólne tereny rekreacyjne, postanowił zmienić swoje podejście. Ostatecznie zdecydował się na zakup nie jednej, ale dwóch działek, które nie były bezpośrednio przy linii brzegowej. Ta decyzja odzwierciedla zmianę perspektywy na to, co naprawdę ważne – dostęp do wody i możliwość cieszenia się pięknem jeziora, niekoniecznie z działki położonej w pierwszej linii. Zamiast skupić się na pojedynczej, droższej działce, wybrał dwie oferujące różne możliwości: jedną dla siebie i swojej rodziny, a drugą jako inwestycję długoterminową.

Anna Majchrzak: Obserwując Twoją pracę i towarzysząc Ci w wizjach lokalnych z Klientami

widzę, że wykonujesz swoją pracę z pasją i ogromnym zaangażowaniem. Inwestorzy, którzy zostali już posiadaczami gruntów bardzo wysoko oceniają współpracę z Tobą. Podczas prezentacji z Twoim udziałem często podkreślasz, że współpraca z Inwestorem po sfinalizowaniu umowy notarialnej „nie kończy się” a dopiero „rozpoczyna”. Co masz na myśli stawiając taką tezę?

Mariusz Cebulski: Tak, to prawda, po podpisaniu aktu notarialnego współpraca z Nami dopiero się zaczyna, ponieważ zakupowi towarzyszą dwie umowy dodatkowe, które określają rodzaj usług jaki oferujemy w celu doprowadzenia mediów i utworzenia infrastruktury drogowej i rekreacyjnej - robimy to jako pełnomocnicy właścicieli. Ujmując to w kilku słowach stawiamy się w roli zarządzającego całym procesem inwestycji. Dbamy także o Nasze projekty oferując bezpłatną usługę utrzymania wszystkich terenów w tak zwanym ładzie architektonicznym gruntów. Największą zaletą jest podział kosztów gdzie wszyscy właściciele danego projektu składają się po równo na budowę mediów i infrastruktury co pozwala w dużym stopniu ograniczyć koszty. Finalnie po uzbrojeniu całego terenu i zbudowaniu infrastruktury inwestor może podjąć decyzję o sprzedaży i realizacji zysku - w tym przypadku także inwestorzy korzystają z tej możliwości ciesząc się bezobsługową inwestycją.



Anna Majchrzak: Wg danych serwisu Bankier.pl w ciągu dwóch lat pandemii grunty budowlane wzrosły na wartości o ponad 50%. Będąc ograniczonym zasobem, zyskują na wartości wraz

z upływem lat, stanowiąc solidną podstawę dla długoterminowych planów inwestycyjnych. Jakie najbardziej zaskakujące efekty ekonomiczne zaobserwowałeś po realizacji wybranego projektu inwestycyjnego?

Mariusz Cebulski: Jednym z najbardziej zaskakujących efektów, jakie zaobserwowałem po realizacji projektów inwestycyjnych, jest zdolność niektórych terenów do osiągnięcia wręcz spektakularnego wzrostu wartości. Na przykład, pewne projekty związane z rozbudową infrastruktury turystycznej czy poprawą dostępności komunikacyjnej regionu przyczyniły się do wzrostu wartości działek nawet o 300% w ciągu kilku lat. To pokazuje, jak strategiczne inwestycje w rozwój terenów mogą znacząco zwiększyć ich atrakcyjność i wartość, oferując inwestorom wysokie zyski.

Anna Majchrzak: Dziękuję za rozmowę.



Podsumowując, inwestycje w nieruchomości gruntowe stanowią doskonałą strategię dywersyfikacji portfela inwestycyjnego. Dzięki różnorodności aktywów inwestycyjnych, masz pewność, że nawet w dynamicznie zmieniającym się otoczeniu rynkowym zachowasz stabilność i zminimalizujesz ryzyko strat. Stawiając na mądrą i przemyślaną inwestycję gruntową, nie tylko zabezpieczysz kapitał, ale również pozwolisz mu rosnąć, zwykle powyżej poziomu inflacji. Inwestując już dziś, będziesz mógł szybciej cieszyć się następstwami swojej decyzji w przyszłości.

Kluczem do sukcesu inwestycji w nieruchomości gruntowe jest rozważne inwestowanie,

wynikające z wiedzy i doświadczenia. Wybierając odpowiednie lokalizacje, monitorując trendy rynkowe oraz uwzględniając planowany rozwój terenu, inwestor maksymalizuje potencjał swoich inwestycji. Przyjrzyj się planom rozwoju infrastruktury w okolicy planowanej inwestycji. Inwestycje w tereny, które będą czerpać korzyści z nowej infrastruktury dróg, mediów oraz innych udogodnień, zazwyczaj przynoszą jeszcze bardziej atrakcyjne perspektywy inwestycyjne.

Niestety, grunty to również złożona układanka prawno-administracyjno-środowiskowa. Niekiedy uporządkowanie stanu prawnego i fizycznego działek, zajmuje kilka miesięcy, a nawet lat,

dlatego niezwykle istotne, aby inwestować z zaufanym Partnerem, unikając tym samym problematycznych inwestycji. Zwróć uwagę na korzyści wynikające z współpracy z doświadczonymi profesjonalistami w dziedzinie nieruchomości gruntowych. Dobry partner może nie tylko pomóc w wyborze odpowiednich lokalizacji, ale także skrócić czas potrzebny na uregulowanie wszelkich kwestii prawno - administracyjnych.

Anna Majchrzak,
Mariusz Cebulski

Niniejszy materiał – iWealth News - nie stanowi doradztwa inwestycyjnego ani rekomendacji inwestycyjnej i ma wyłącznie charakter informacyjny oraz promocyjny, a także nie stanowi oferty ani zaproszenia do składania ofert w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego. Informacje zawarte w niniejszym materiale nie mogą stanowić wyłącznej podstawy do skorzystania z usług oferowanych przez Spółkę lub do podjęcia jakiegokolwiek decyzji inwestycyjnej. Spółka ani Towarzystwa, których materiały są publikowane nie ponoszą odpowiedzialności za decyzje podjęte w oparciu o informacje uzyskane w wyniku korzystania z niniejszego materiału. Inwestowanie w fundusze inwestycyjne wiąże się z ryzykiem utraty części bądź całości zainwestowanego kapitału. Wymagane przepisami prawa informacje o Spółce oraz świadczonych usługach, w tym o ryzyku związanym z oferowanymi instrumentami finansowymi udostępniane są na stronie internetowej iwealth.pl, w serwisie transakcyjnym iWealth Online lub w formie papierowej przed rozpoczęciem świadczenia usług.