



NAJBLIŻSZE 10 LAT

**czyli czego się spodziewać
i jak na tym zarobić**

Poniższa prognoza może wydać się mało realna i pozbawiona podstaw. Owszem, może być nietrafiona. **Tym niemniej uważam, że należy brać pod uwagę nie tylko to, co się prawdopodobnie wydarzy, ale także to, co się wydarzyć MOŻE, choć mało kto się tego spodziewa.**

Od autora: Tekst ten powstał w początkach roku 2011. Czytelników prosi się o wyrozumiałość, jeśli projektowany scenariusz spełni się dużo wcześniej niż zakładano - czasem słowo pisane nie nadąza za życiem.

A więc, na czym stoimy?

1. **Moim zdaniem jesteśmy u progu wielkiego przetasowania.** Podobnego zdania jest również kilku innych, wiarygodnych w moich oczach analityków. Długi zarówno całych krajów, instytucji jak i obywateli są tak wielkie, że nie mogą zostać zwyczajnie spłacone. W pewnym uproszczeniu, są z tej sytuacji dwa wyjścia - albo dłużnicy rzucą ręcznik na ring i ogłoszą bankructwo, albo rządy spłacą swoje zadłużenie, dopuszczając do dużej inflacji.
2. **Jeśli nastąpią masowe bankructwa, wszyscy rozpaczliwie będą usiłowali pozyskać gotówkę.** Będzie to skutkowało masową podażą rozmaitych walorów po bardzo obniżonych cenach, nie odzwierciedlających ich wartości. W tym wariancie nieruchomości, podobnie jak wiele innych dóbr, radykalnie stanieją (scenariusz deflacyjny), co stworzy możliwość kupna po atrakcyjnej cenie.
3. Jeśli do masowych bankructw nie dojdzie, za to wskutek działań rządów i banków centralnych pojawi się wysoka inflacja, nieruchomości mogą być jednymi z tych aktywów, które **pozwolą chociaż częściowo zachować siłę nabywczą zainwestowanego w nie kapitału.**
4. **Jest wiele argumentów na poparcie każdej z tych tez,** nie można więc z góry żadnej wykluczyć. Zwolennicy teorii inflacyjnej wskazują, że jest to jedyna droga dostępna rządowi, by kosztem utraty siły nabywczej obywateli załatwić nierozwiązywalne inaczej problemy budżetowe. Zwolennicy teorii masowych bankructw wskazują na nieracjonalnie wysokie wyceny wielu aktywów, w tym wielu nieruchomości. Możliwe jest także połączenie tych scenariuszy: pierwszą odsłoną kryzysu może być deflacja, rujnująca firmy i torująca drogę przyszłej wysokiej inflacji.
5. Jak będzie, nie wie chyba obecnie nikt, włączając Obamę, Merkel i Sarkozy'ego ;) Powodem utrzymującej się niepewności jest fakt, że **na rynku ścierają się obecnie dwie przeciwstawne siły:** gigantyczna masa papierowego pieniądza gotowego do zainwestowania w cokolwiek, kontra bardzo prawdopodobne załamanie wielu rynków, spowodowane utratą zaufania do gospodarki w wymiarze globalnym. Dotychczasowe starania rządów i banków centralnych jedynie łagodzą sytuację, a nie są w stanie rozwiązać jej trwale.
6. Niezależnie od tego, który wariant (bankructwa i deflacja czy wysoka inflacja) jest bardziej prawdopodobny, **w obu wypadkach należy poważnie rozważyć inwestycję w nieruchomości**, mając na uwadze zachowanie (inflacja) lub pomnożenie (bankructwa) kapitału.
7. **NIE OZNACZA TO, ŻE NALEŻY JUŻ W TEJ CHWILI COKOLWIEK KUPOWAĆ!** Od tej chwili należy zacząć uważnie obserwować rynek, zwłaszcza nieruchomości i jego otoczenie, oraz w szybkim tempie zdobywać

niezbędną wiedzę, co pozwoli podjąć właściwą decyzję we właściwym momencie. Gra może być opłacalna, ale na pewno będzie ryzykowna, nie wolno więc dać się ponieść emocjom.

8. Niezależnie od zarysowanych wyżej scenariuszy, **należy pamiętać że nieruchomości nie są sobie równe**. Można przyjąć, że nieruchomości budynkowe, np. mieszkania są obecnie bardziej narażone na spadki cen realnych. Takie zjawisko może dotknąć także przewartościowane działki pod zabudowę w modnych okolicach, zdecydowanie słabiej powinno dotknąć natomiast rozsądnie wybrane (relatywnie tanie) działki budowlane oraz grunty.
9. **Grunty rolne w długiej perspektywie powinny realnie (względem siły nabywczej) drożeć**. Wynika to z wielu przyczyn: wzrostu liczby konsumentów żywności, wysokich jej cen, zwiększania zapotrzebowania na biopaliwa, możliwego spadku wydajności wobec wzrostu cen nawozów sztucznych i wielu innych.
10. **Co za tym idzie, warto mieć na własność czy to dużą - ale relatywnie taną - działkę rolno-budowlaną, czy to kilka hektarów pola**. Po pierwsze, jest to lokata kapitału niewrażliwa na inflację. Po drugie grunt może nam się przydać do własnych celów. Załamanie gospodarki Rosji w roku 1998 miliony ludzi, którym nie płacono pensji po pół roku, przetrwały dzięki uprawie owoców i warzyw oraz hodowli zwierząt na swoich działkach gruntu.
11. **Jeśli zaś myśleć się w swoich przewidywaniach i kryzys już się kończy, tym lepiej**. Fala prosperity pchnie w górę zarówno cenę gruntów, jak i działek czy mieszkań. Ceny na rynku nieruchomości są bowiem ściśle związane z dostępnością kredytów hipotecznych, a tym nowa hossa na pewno pomoże.
12. Na koniec oderwijmy się od technicznych rozważań, czy będzie lepiej, czy gorzej, kiedy, komu i dlaczego. **Kawałek ziemi warto mieć także dla własnej satysfakcji**, że przynależy do mnie coś więcej niż 42 metry kwadratowe w bloku. A domek letniskowy na własnym gruncie też ma niezaprzeczalny urok.

Oczywiście powyższe wywody **są znacznym uproszczeniem** przewidywanych procesów, tym niemniej w przybliżeniu pokazują spodziewaną dynamikę rozwoju sytuacji.

Będziemy bardzo wdzięczni za opinie zarówno na temat powyższego materiału, jak i serwisu. Bardzo prosimy przesyłać je na adres: **opinie@PlanGry.pl**

I oczywiście każdego z drogich Czytelników zapraszamy ponownie na stronę serwisu:

www.PlanGry.pl

Autor niniejszego poradnika zadbał, by przekazywana wiedza była najwyższej jakości i pochodziła ze sprawdzonych źródeł. Nie może jednak zagwarantować jej kompletności i aktualności w danym momencie. Wyrażane poglądy i prezentowane schematy postępowania są wyrazem doświadczeń i przekonań autora. Opieranie się na zamieszczonych opiniach, radach, oświadczeniach i rysunkach stanowi działanie na własne ryzyko czytelnika. Autor ani serwis PlanGry.pl nie ponoszą odpowiedzialności za ewentualne szkody, wynikłe z wykorzystania zamieszczonych informacji

Autor nie jest doradcą inwestycyjnym w rozumieniu polskiego prawa i nic co pisze, nie może być traktowane jako indywidualna porada inwestycyjna.

Niniejszy poradnik może być rozpowszechniany w ramach dozwolonego użytku własnego, pod warunkiem podania źródła pochodzenia (serwis PlanGry.pl) oraz nie ingerowania w jego zawartość. **Dozwolony użytek własny nie obejmuje masowego rozpowszechniania** poprzez publikowanie go w całości lub w części w mediach tradycyjnych lub elektronicznych, w tym na stronach WWW lub serwerach wymiany plików, takich jak Chomikuj.pl. Taka działalność wymaga pisemnej zgody ze strony PlanGry.pl

PlanGry.pl: bezpiecznie kupisz każdą działkę