

# INDEPENDENT TRADER NEWSLETTER



Niezależny Portal Finansowy  
**INDEPENDENT  
TRADER**

Wydanie 18 / 2018

## W dzisiejszym wydaniu:

**1**

**Dlaczego nie warto inwestować w nieruchomości?**

**Str. 2-6**

Na przykładzie nieruchomości Trader21 wyjaśnia, dlaczego w inwestowaniu warto myśleć globalnie i nie ograniczać się do jednego aktywa.

**2**

**Najważniejsze wydarzenia minionych tygodni –  
Grudzień 2018**

**Str. 7-13**

Tradycyjnie przygotowaliśmy dla Was zestawienie najważniejszych wydarzeń z ostatnich tygodni. Piszemy między innymi o kapitulacji FED'u oraz zbliżającym się odwróceniu krzywej dochodowości.

**3**

**Słowniczek Independent Trader**

**Str. 14**

Po wielu sugestiach z Waszej strony postanowiliśmy umieścić na blogu słowniczek, który z biegiem czasu będzie rozbudowywany o nowe pojęcia.

**4**

**Jak nie kupować srebra?**

**Str. 15**

W podcaście Trader21 wyjaśnia jak wykorzystywać okazje, które czasami pojawiają się na rynku, żeby kupić srebro po atrakcyjnej cenie.

## Dlaczego nie warto inwestować w nieruchomości?

Do napisania dzisiejszego artykułu skłoniła mnie wczorajsza rozmowa ze znajomym. Dyskutowaliśmy nt. skrajnie wysokich cen nieruchomości na Majorce oraz różnicy między cenami domów a przychodami z najmu. Salva akurat należy do nielicznej grupy osób, dla których chłodna kalkulacja się liczy. Absolutna większość moich znajomych ma całkowicie inne podejście do nieruchomości i z myślą o nich piszę dzisiejszy artykuł.

Dla wielu osób posiadanie nieruchomości jest niczym tlen. Gdzieś trzeba mieszkać, a przecież nie będę płacił za wynajem. Jeżeli mam już jedną nieruchomość to może kupię kolejną i z pieniędzy od wynajmujących będzie się sama spłacać. Jest to myślenie typowe dla większości populacji. Na Majorce dochodzi jeszcze „przecież to Majorka, tu nigdy ceny nie spadną bo mamy pogodę, naturę i turyści będą zawsze przyjeżdżać”. Kilka wskazanych powyżej czynników plus rekordowo tani i łatwo dostępny kredyt doprowadziły w ostatnim czasie do uformowania się bańki przebijającej nawet tą z 2007 roku (przynajmniej w mojej okolicy).

Opiszę Wam jak wygląda obecnie sytuacja. Trzy ostatnie lata to ogromny napływ turystów w efekcie znacznego pogorszenia bezpieczeństwa w Grecji, Egipcie czy Tunezji. Więcej turystów to wyższe przychody z wynajmu krótkoterminowego, co przełożyło się na wyższe ceny nieruchomości. Tymczasem wraz z początkiem roku rząd Balearów pod groźbą kary od 20 do 40 tys. EUR zakazał wynajmowania prywatnych mieszkań oraz domów na okres krótszy niż miesiąc. Jeżeli masz mieszkanie, możesz je wynająć ale np. na rok, co generuje przychody mniejsze o jakieś 60% niż tygodniowy wynajem w okresie czerwiec - wrzesień. Właściciele domów (wyłącznie) mogli ubiegać się o drogie licencje na wynajem krótkoterminowe, ale starczyło ich tylko dla 10% chętnych. Połączenie bardzo silnego lobby hotelarskiego oraz skorumpowanych urzędników zrobiło swoje.

Efekt jest taki, że wiele osób, które kupiło mieszkania czy domy pod wynajem wakacyjny zostało z przysłowiową ręką w nocniku. Co gorsza, prawie wszystkie nieruchomości w ostatnich 2-3 latach kupiono na kredyt. Mogą oni teraz wynająć je na długi okres ale popyt jest całkowicie niedopasowany do oferty. Ponad 80% chętnych szuka czegoś do 700 EUR / m-c. Około 10 % osób może zapłacić 700-1000 EUR / m-c. Prawie nie ma osób które są w stanie płacić więcej niż 1200 EUR za wynajem. Osoby które stać na wysoki czynsz zazwyczaj wolą kupić skrajnie drogą nieruchomość.

Efekt jest taki że za 600 EUR / m-c wynajmiecie kłitkę. Za 800 EUR segment. Ja za 1500 EUR mam bardzo ładny 180 m2 dom z ogrodem o wielkości 2 hektarów. Dla świętego spokoju kontrakt podpisałem na kilka lat. Dla porównania przed zmianą przepisów właściciel wynajmował dom za 4,5 tys. EUR / tydzień.

Co ciekawe mimo zmiany przepisów ceny domów nie spadają. Właściciel zastanawiał się czy go nie sprzedać (mój kontrakt nie do ruszenia), ale cena jakiej oczekuje to 1,5 mln EUR bo takie są ceny. To jest chore. Wycena odpowiada 83-letniemu czynszowi najemnemu!!! Ale czy rzeczywiście?

Teraz najważniejsza część przekazu. Właściciel domu który wynajmuje nie ma specjalnie ciśnienia na sprzedaż bo „przecież otrzymuje 18 tys EUR rocznie.” W ten dziwny sposób myśli wiele osób i teraz czas na pobudkę!

Z owych 18 tys. musi opłacić następujące wydatki związane z nieruchomością:

- 3 tys. - podatek dochodowy od wynajmu
- 3 tys. - podatek od nieruchomości (katastrat - 0,2% rocznie)
- ok 3,2 tys. - wydatk w ciągu 9 miesięcy na drobne naprawy (usługi tu są naprawdę drogie, a właściciel odpowiada za wszystkie naprawy)

Z 18 tys EUR rocznie zostaje mu realnie mniej niż połowa czyli 9 tys EUR. To nie koniec. Po 5 latach mieszkania na Majorce wiem że jakość budowy domów w Polsce przewyższa Hiszpanię o co najmniej 30 lat. Domy budowane tu są w bardzo kiepski sposób, w efekcie czego po 20 latach robisz kompletny remont, a po 40 możesz dom wyburzyć albo sam się rozpadnie.

Mając zatem nieruchomość wartą 1,5 mln EUR przyjmijmy, że wartość odtworzeniowa domu to 750 tys EUR. Drugie tyle to wartość działki. Nas dom starzeje się wobec czego jego wartość nieustannie spada. Jeżeli 750 tys EUR rozłożymy nie na 40 lat lecz asekuracyjnie na 50 to okazuje się, że masz dom traci w długim terminie 15 tys EUR każdego roku.

- Wg podejścia właściciela, zarabia on na wynajmie 18 tys EUR rocznie.
- Po opłaceniu podatków i kosztów drobnych remontów zostaje mu mniej niż 9 tys EUR rocznie.
- Po uwzględnieniu starzenia się domu realnie traci na niej co najmniej 4 tys EUR rocznie. Podkreślam jeszcze raz: obecna wartość nieruchomości to 1,5 mln EUR.

Tak masakrycznie wygląda wynajem domów w miejscu w którym mieszkam. Problem jest taki, że do 90% osób z którymi rozmawiam to nie dociera. Lepiej kupić coś na kredyt bo przynajmniej spłacam swoje. Po co mam płacić obcym? Co gorsza praktycznie każda osoba, posiadająca nieruchomość, nieważne czy kupioną za gotówkę czy kredyt uważa, że tu nieruchomości nigdy nie spadną, „przecież to Majorca”.

### **Jak kształtowały się ceny nieruchomości w ostatnich latach?**

Salva (kolega z którym rozmawiałem) z nostalgią wspomina czasy pesety. Wysokie stopy procentowe. Bardzo niskie ceny nieruchomości oraz niski koszt najmu w relacji do wynagrodzeń. Po wejściu do strefy EURO i nagłym obniżeniu stóp procentowych i tym samym kosztów kredytu z 12% do 3% kapitał popłynął na rynek nieruchomości.

Po kilku latach uformowała się bańka, podobnie jak w Polsce w 2008 roku. Teraz kolejny case znajomego.

W 2007 roku kolega kupił 100 m<sup>2</sup> segment w bardzo ładnej okolicy. Zapłacił za niego 360 tys. EUR. Kupił go nie dlatego, że miał w nim zamieszkać lecz czysto pod spekulację. Dwa lata wcześniej tego typu nieruchomości sprzedawano po 200 tys więc skoro tak szybko ceny rosną to za kolejny rok czy dwa sprzedam ją za 500 tys. Nic tylko brać. Problem był taki, że kupił ją prawie na górze. Ceny nie spadły od razu. Spadła za to płynność. Rynek się nasycił. Wszyscy, którzy chcieli i mogli kupić (także pod spekulację) już to zrobili. Z czasem osoby, które straciły płynność zaczęły wyprzedawać nieruchomości i to oni wyznaczali cenę. Później ceny wyznaczały już licytacje komornicze. Co gorsza, w Hiszpanii podobnie jak w Polsce, bank może przejąć dom, sprzedać go za bezcen i żądać od kredytobiorcy spłaty reszty kredytu. Oddanie nieruchomości i zakończenie przygody z bankiem jak to ma miejsce w USA nie wchodzi w grę. Wracając znowu do cen, dno osiągnęliśmy w 2011 roku gdy cena segmentu kupionego w 2007 za 360 tys. spadły do 180 tys. 50% zjazd zaledwie w 4 lata. A podobno „ceny na Majorce nigdy nie spadają.”

Osiągnęliśmy dno, rynek się trochę oczyścił po czym ceny zaczęły ponownie rosnąć w czym duży udział mają podatki od kosztów pracy, 21% VAT na nieruchomości oraz 10% podatek od nabycia. To wszystko winduje ceny. Lata 2015-2017 i zalew turystów podbił je jeszcze bardziej do poziomów abstrakcyjnych przynajmniej względem czynszu najemnych co widzieliście powyżej. Dziś segment o który mowa kosztuje znowu między 300 - 350 tys czyli zbliżył się do kosztów nabycia ale ma już 10 lat. Nowe są dużo droższe.

### **Nie zamykaj się na inne aktywa, myśl globalnie.**

Wiele osób podejmując decyzję odnośnie tego w co zainwestować kieruje się wyborem: „kupuję to co znam lub to co robią inni”. Niewiedza kosztuje, ale czy zamiast kupować coś „bo mi się wydaje” czy nie lepiej się trochę dokształcić? Czy jeżeli kupuję nieruchomość za ekwiwalent mniej więcej 12 lat zarobków to czy nie lepiej poświęcić miesiąc naszego życia i chociażby poczytać czym są REITy?

Przykład negatywnej rentowności mojego domu jest dość ekstremalny. Jest to natomiast efekt przywiązania właściciela po pierwsze: do nieruchomości, po drugie do lokalnego rynku.

Wyobraźmy sobie teraz że jednak mamy trochę wiedzy. Sprzedajemy dom nie za 1,5 mln EUR ale za 1,2 mln EUR aby się sprzedał w ciągu miesiąca. Wierzcie mi, klient się znajdzie w 2 tygodnie. Mamy zatem 1,2 mln EUR za które kupujemy REITy w Singapurze (najtańszy rynek, choć w ujęciu fundamentalnym jest neutralnie wyceniony) oraz Hong Kongu (trochę droższy niż Singapur lecz dużo tańszy niż USA, Japonia czy Australia), aby 100% kapitału nie łądować w 1 kraju.

REIT'y z obu krajów płacą odpowiednio 7% i 5,5% dywidendy przeznaczając na jej wypłatę około 80% dochodów z najmu. Pozostałe 20% jest odkładane na remonty albo na kupno nowych nieruchomości w miejsce tych które z czasem tracą na atrakcyjności. Dzięki temu REIT może utrzymywać stały lub rosnący poziom przychodów z czynszu najemnych. Realny roczny dochód z dywidendy z REIT'ów (po zapłaconiu 20% podatku) przy założeniu że inwestujemy w nie 1,2 mln EUR wyniosłby 60 tys EUR. Co więcej porównujemy nieruchomość w zadłużonej i zbiurokratyzowanej Hiszpanii do dwóch najbardziej wolnorynkowych gospodarek z której jedna (Singapur) nie ma długu netto, a w przypadku Hong Kongu wynosi on poniżej 40% PKB.

## Czy zatem kupić REIT'y dla dywidendy?

Oczywiście, że nie. Wszystko wskazuje na to że spadki na rynkach akcji już się zaczęły i przekładają się one także na spadki REIT'ów. Spadek notowań przy niezmiennym przychodzie z wynajmu (umowy długoterminowe) oznacza, że poziom dywidendy rośnie. Działa to oczywiście w dwie strony. Warto jednak wiedzieć, że w długim terminie poziom dywidendy z REIT'ów nieważne czy w Azji, USA czy Europie waha się w przedziale od 3% - 4% (szczyt hossy) do 15-17% (dno bessy). Co nam zatem po 7% dywidendzie jeżeli podczas ostrej bessy notowania spadną o 20-25% w ciągu roku.

## Podsumowanie

W artykule absolutnie nie chodzi mi o to żeby zainteresować Was REIT'ami. Owszem na edukację jest czas zawsze, ale na inwestycje w REIT'y to jeszcze nie ten moment. Chodzi mi jednak o to aby uzmysłowić Wam, że zwroty z inwestycji mogą wyglądać zupełnie inaczej niż może się to wydawać.

Pozorne 18 tys. zysku może być w praktyce stratą 4 tys. jeżeli starannie wszystko policzymy. Drugi wniosek, nie powinniśmy za bardzo przywiązywać się emocjonalnie do naszych inwestycji. Rozumiem, że właściciel wynajmowanej przeze mnie nieruchomości jest przywiązany do wyspy na której się urodził, jak i do nieruchomości jako aktywa pod inwestycje. Gdyby jednak sprzedał dom i uzyskane środki zainwestował w mieszkania o powierzchni 30-40 m<sup>2</sup> na które jest największy popyt rentowność z najmu może nie byłaby oszałamiająca, ale byłaby dużo wyższa niż obecnie. Największym wydaje mi się jednak problemem jest nasza mentalność. Mam dom, zawsze mogę go wynająć. Zawsze coś mi tam przyniesie.

Na koniec chciałbym zwrócić uwagę na jedną rzecz. Wielu Czytelników uważa że jestem uprzedzony do nieruchomości. Absolutnie tak nie jest. Po prostu nie lubię kupować drogich aktywów i tyle. Jeżeli jednak wspomniane przeze mnie REIT'y na fali globalnej paniki zjadą powiedzmy o 40% to nie będę miał absolutnie żadnych obiekcji, aby ulokować w nich do 25% mojego kapitału. Co więcej już rozmawiam ze znajomym specjalizującym się w wyszukiwaniu nieruchomości z licytacji z wadami prawnymi. Ich „oczyszczenie” zajmuje 2-3 lata.

Póki co ze względu na duży popyt i takie „perełki” znajdują nabywców w cenach 10-15% poniżej cen rynkowych. W 2011 roku jednak na takie nieruchomości nie było chętnych wcale. W efekcie można je było kupić naprawdę za bezcen podczas trzeciej licytacji. Po dwóch nieudanych licytacjach sprzedaje się nieruchomość bez ceny minimalnej. Jest jedna oferta to się ją przyjmuje. Dla mnie podstawowym czynnikiem jest cena oraz rentowność. Aby była na odpowiednim poziomie należy się jednak uzbroić w cierpliwość. M.in. dlatego niedługo największą pozycją w moim portfelu będzie gotówka.

W ramach uzupełnienia wiedzy podrzucam Wam link do artykułu sprzed 4 lat. Znajdziecie w nim informacje w jakim otoczeniu możemy kupić nieruchomość dającą nam 12% zwrotu rocznie. Problem jest taki, że dotyczył on wyspy w Indonezji na której mieszkałem przez jakiś czas. Nie chodzi jednak o lokalizację, ale o warunki które sprawiają, że relatywnie tanio możemy nabyć aktywo generujące nam wysoki zwrot z najmu.

*Trader21*

P.S. Zgodnie z zapowiedziami poniżej zamieszczam link do zapisu ostatniej części wywiadu, w której rozmawiam z Wapniakiem na temat nieruchomości:

<https://youtu.be/5XwhLNlgFsA>

# Najważniejsze wydarzenia minionych tygodni - Grudzień 2018

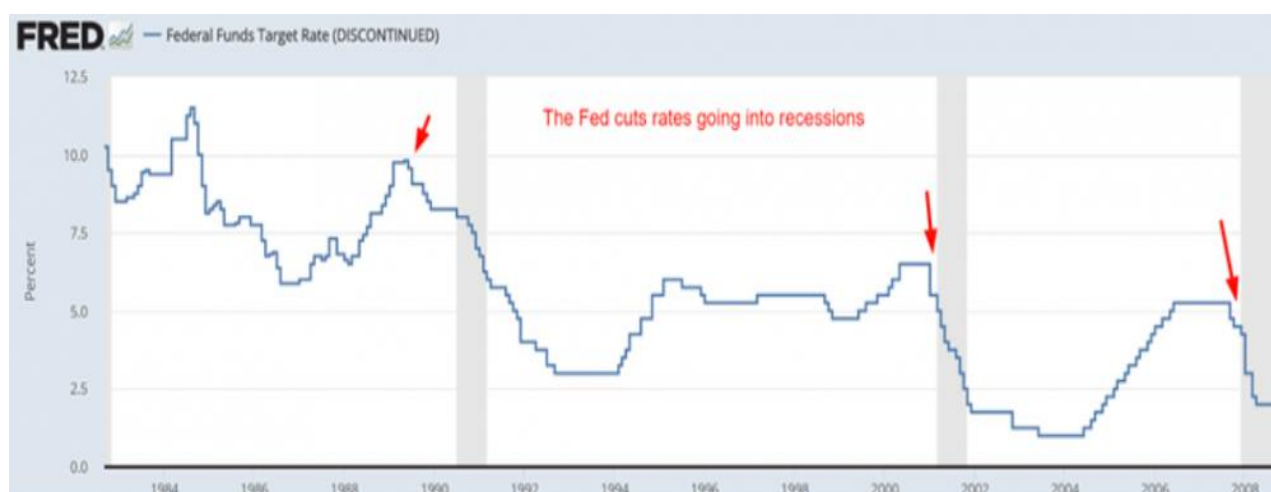
## FED skapitulował

Podczas swojego ostatniego wystąpienia prezes Rezerwy Federalnej Jerome Powell zaprezentował nowe oblicze. Tym razem nie usłyszeliśmy zdecydowanych zapowiedzi dalszego zacieśniania polityki monetarnej, niezależnie od zawirowań na rynkach. Wręcz przeciwnie, Powell poinformował, że obecnie stopy procentowe w USA znajdują się tuż poniżej docelowego poziomu określanego jako „neutralny” - czyli zbliżony do oficjalnej inflacji CPI. Ten fragment wystąpienia poruszył rynek z kilku powodów:

1. W ten sposób prezes FED poinformował, że już niebawem zakończona zostanie seria podwyżek stóp procentowych w USA. Obecnie inwestorzy oczekują, że w 2019 roku dojdzie do jednej podwyżki, podczas gdy jeszcze niedawno spekulowano o 2 lub 3 podwyżkach. Oznacza to, że stopy procentowe będą za rok niższe niż oczekiwano, co przełoży się na mniejsze koszty kredytu dla przedsiębiorstw. Z tego powodu rynek akcji tuż po wystąpieniu Powella na krótko wystrzelił w górę.

2. Jeszcze na początku października Powell (kiedy stopy były na tym samym poziomie, co obecnie) twierdził, że od neutralnego poziomu stóp procentowych dzieli nas daleka droga. Teraz okazało się, że już niebawem wzrosty stóp dobiegną końca. Innymi słowy: Powell przyznał, że FED nie jest w stanie podnosić stóp procentowych. Rezerwa Federalna doszła do ściany. Pozostaje pytanie: co jest tą ścianą? Ewentualne pęknięcie bańki na akcjach? Niebezpieczna sytuacja na obligacjach korporacyjnych? Możemy spekulować, ale jedno jest pewne: dla lepiej zorientowanych uczestników rynku, słowa Powella oznaczały, że sytuacja jest naprawdę niebezpieczna. Dlatego właśnie nie zobaczyliśmy żadnych większych spadków dolara. Kapitał wolał pozostać przy głównej walucie (bezpieczne rozwiązanie).

3. Patrząc historycznie, zakończenie podwyżek stóp procentowych to dla inwestorów jeszcze większy powód do niepokoju. Wystarczy spojrzeć co działo się, kiedy FED przestawał zacieśniać politykę i decydował się na ponowne obniżanie stóp, które wydaje się być obecnie realną perspektywą.





Bardzo szybko po pierwszej obniżce stóp (1989, 2001, 2007) amerykańska gospodarka wchodziła w recesję. Wyjątkiem była tutaj połowa lat 90-tych. Recesja recesją lecz do spadków na rynkach akcji dochodziło kilka miesięcy wcześniej.

Nie jesteśmy zaskoczeni nagłą zmianą retoryki ze strony FEDu. Nie od dziś wiadomo, że amerykańska gospodarka jest tak skrajnie obciążona długiem, iż nawet łączny wzrost stóp procentowych z 0% do 2,25% (wciąż bardzo niski poziom!) to spory problem. Póki co, zgodnie z przekazem FEDu, wciąż możemy oczekiwać jednej lub dwóch podwyżek stóp procentowych. Będą one jednak gwoździem do trumny dla zadłużonej gospodarki. W przypadku rynku akcji jedynym źródłem wsparcia pozostaną buybacki oraz „ciche wsparcie” z banków centralnych w Japonii czy Szwajcarii. Tak czy inaczej, w perspektywie roku najbardziej prawdopodobny wydaje się scenariusz w którym indeksy giełdowe w USA zaczynają spadać, a FED zmuszony jest podjąć decyzje o obniżce stóp procentowych. Z czasem okaże się też, że stopy nie zostaną obniżone do zera, ale jeszcze niżej.

## Francja w ogniu

Kilka tygodni temu rząd Emmanuela Macrona ogłosił plan podwyższenia akcyzy na paliwo. Zamiany polityków wywołały nadspodziewany opór francuskiego społeczeństwa. Na ulicach rozpoczęły się protesty tzw. „żółtych kamizelek”. Wszystko trwa już trzeci tydzień. Podczas starć z policją zginęły 2 osoby, a kilkaset zostało rannych.

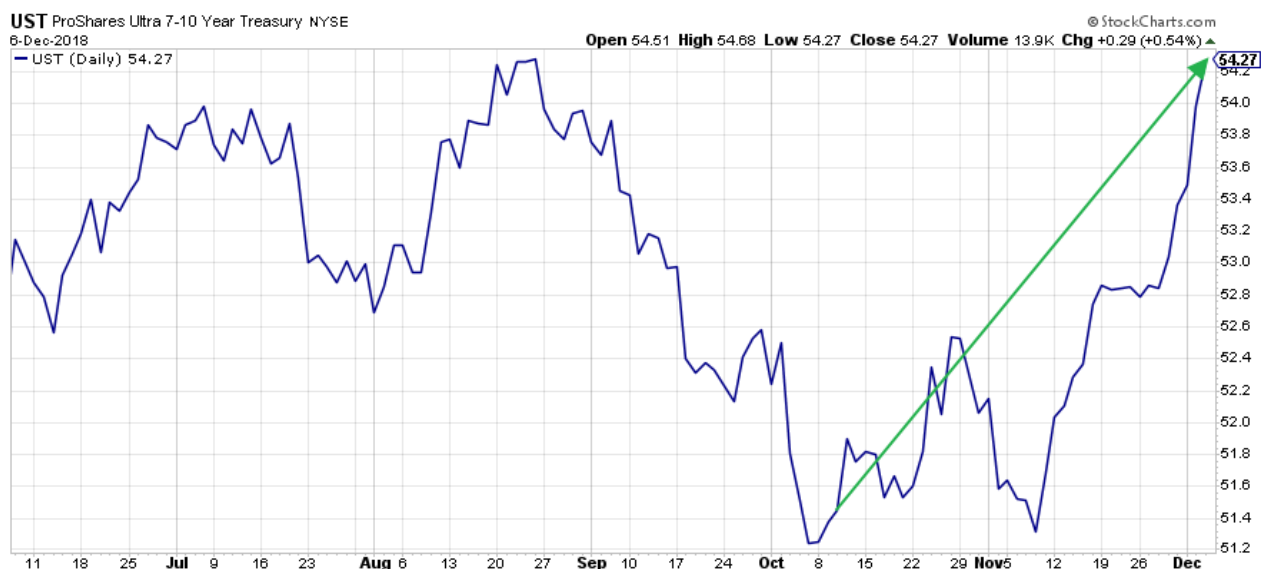
Kraj powoli pogrąża się w chaosie. Na tysiącach stacji benzynowych brakuje paliwa, po Internecie krążą nagrania pustych półek sklepowych. Jakby tego było mało, przed nami największe protesty z powodu których podjęto decyzję o zamknięciu wielu atrakcji turystycznych oraz sklepów w centrum Paryża.

Trzeba podkreślić, że planowany podatek od paliwa był jedynie iskrą, która wzniciła ogień. Niezadowolenie we Francji narastało przez cały czas prezydentury Macrona. Francuzi najpierw dali sobie „wcisnąć” polityczny produkt globalistów, jakim jest ich prezydent, a dopiero potem zrozumieli jak bardzo jest on oderwany od realiów w których funkcjonują zwykli ludzie. Rozczarowanie sprawiło, że poparcie Macrona we Francji spadło do 18%! Jeśli zaś chodzi o protestujących to popiera ich 77% społeczeństwa (sondaż „Le Figaro”).

Sprzeciw wobec byłego bankiera Rothschildów jest oznaką normalności Francuzów. Oczywiście nie podobają się nam niektóre działania protestujących (niszczenie prywatnej własności), ale społeczeństwo od czasu do czasu powinno buntem reagować na próby ograbienia ich przez polityków. Czasami tylko w ten sposób zwykli ludzie mogą uchronić się przed pazernością rządzących. Zwłaszcza, że wyższe wpływy z akcyzy miały zrównoważyć budżet nadmiernie obciążony kosztami utrzymania żyjących z socjału imigrantów.

## Pierwsze oznaki „odwróconej” krzywej rentowności

W październiku Trader21 napisał artykuł pt. **„Coraz ciekawiej na rynku obligacji”** w którym zwracał uwagę na atrakcyjne perspektywy amerykańskich obligacji. Krótco po tym wpisie, podjął decyzję o zakupie 2-krotnie lewarowanego ETFu na 10-letnie obligacje USA. Do tej pory inwestycja wypracowała 5,5% (zaznaczone na wykresie), co w przypadku aktywa o tak niskiej zmienności jest świetnym wynikiem (nawet z użyciem 2-krotnego lewaru). Przypominamy, że wzrost cen obligacji oznacza spadek ich rentowności – w przypadku 10-latek był to spadek z 3,22% na 2,87%.



Listopadowy rajd obligacji był z jednej strony efektem wcześniejszego negatywnego nastawienia rynku do tego aktywa, a z drugiej – obaw o perspektywy rynku akcji. Zaniepokojenie wśród inwestorów wzrosło po wypowiedziach członków FEDu, co opisaliśmy wyżej.

Obecnie perspektywy obligacji to spora łamigłówka. Głównie z powodu pierwszych oznak „odwróconej” krzywej rentowności. Jak pisaliśmy w artykule **„Jak przewidzieć recesję gospodarczą?”** w normalnym dla rynku okresie, obligacje o dłuższym okresie zapadalności, wypłacają wyższe odsetki. To naturalne – skoro pożyczamy pieniądze np. państwu na dłużej, to musimy liczyć się z większym ryzykiem, a zatem oczekujemy wyższych odsetek.

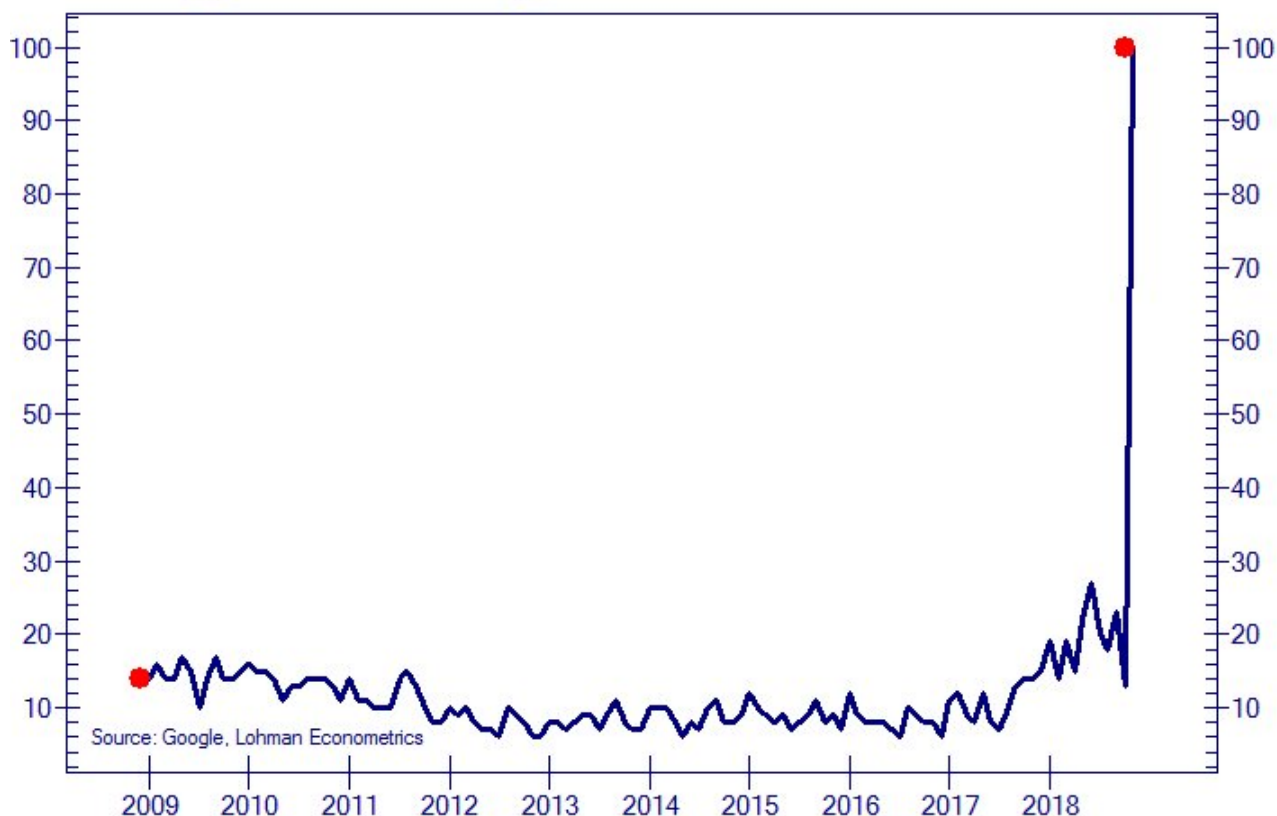
Od czasu do czasu, kiedy obawy wśród inwestorów rosną, sytuacja zaczyna się odwracać. Mianowicie obligacje o dłuższym okresie zapadalności mają niższą rentowność. Mówimy wówczas o „odwróconej krzywej dochodowości”. W ostatnich dniach mieliśmy do czynienia z jej pierwszymi symptomami – obligacje 5-letnie były oprocentowane niżej niż 2-letnie oraz 3-letnie. Rynek uznaje jednak, że ważniejszy jest moment w którym to 10-latki płacą mniejsze odsetki niż 2-latki. Taka sytuacja traktowana jest jako jeden z najskuteczniejszych sygnałów ostrzegających przez recesją. Co prawda do tego momentu jeszcze nie doszliśmy, ale ostatni spadek rentowności 10-latek sprawił, że jesteśmy bardzo blisko.



Jak widać, różnica wynosi już jedynie 0,12%. Obligacje 10-letnie płacą 2,87%, a 2-letnie 2,75%.

Interpretacja tej sytuacji może tak naprawdę być dwojaka. Z jednej strony początki odwracania się krzywej dochodowości mogą jeszcze bardziej pchać rynek w stronę obligacji (aktywo bezpieczniejsze niż akcje). Z drugiej strony obawy przed medialnym efektem „odwróconej krzywej dochodowości” mogą sprowokować FED do interwencji (choćby słownej), która nieco odstraszy inwestorów od obligacji. Zainteresowanie tym, co dzieje się na rynku obligacji naprawdę jest spore. Zobaczcie popularność frazy „krzywa rentowności” w Google:

## Google Trends "yield curve" Last 10 Years



Dziś z pewnością nie podjęlibyśmy się określenia perspektyw dla obligacji.

### Brytyjski parlament głosuje nad umową ws. Brexitu

Umowa dotycząca wyjścia Wielkiej Brytanii z Unii Europejskiej zostanie niebawem poddana pod głosowanie w brytyjskim parlamencie. Założenia wynegocjowane przez premier Theresę May, łagodnie mówiąc, nie cieszą się na wyspach zbyt wielkim uznaniem. Wszystko wskazuje na to, że ustalenia na linii UK – UE zostaną odrzucone przez brytyjskich polityków.

Co stanie się później? Bardzo prawdopodobne jest, że Theresa May przestanie pełnić funkcje premier Wielkiej Brytanii i rozpocznie się walka o zajęcie tego miejsca. Rząd brytyjski zwróci się do UE o więcej czasu, co może sprawić, że do Brexitu nie dojdzie w planowanym terminie 29 marca.

Obie strony w końcu powrócą do negocjacji, ale z dużym prawdopodobieństwem może okazać się, że kolejna umowa będzie brzmieć podobnie do obecnej. Wtedy zostaną tak naprawdę 2 rozwiązania:

a) Ponowne wybory w UK, w których Partia Konserwatywna musiałaby osiągnąć na tyle dobry wynik, by móc zatwierdzić kontrowersyjną umowę. Wątpliwe rozwiązanie ze względu na niskie poparcie rządu.

b) Referendum w którym to obywatele zdecydują czy popierają umowę, chcą pozostać w UE a może decydują się na „hard” Brexit bez żadnej umowy. Jeśli miałyby do takiego referendum dojść to znowu zajmie ono mnóstwo czasu.

Wygłada na to, że niepewność wokół szczegółów Brexitu będzie wisiła nad brytyjską gospodarką, co z pewnością nie pomaga w rozwoju.

## **Japonia łagodzi podejście do imigrantów**

W Europie przyzwyczailiśmy się do przyjmowania imigrantów z otwartymi ramionami, i to niezależnie czy chodzi o przyjmowanie Afrykańczyków (Europa Zachodnia) czy też osób ze Wschodu (Polska).

Zdecydowanie inaczej wyglądało to do tej pory w Japonii, która na tle Europy prezentowała mocno konserwatywne podejście. Dane z końca roku 2017 mówią same za siebie: wśród 128 mln populacji, obcokrajowcy stanowili tylko 1%!

Cały czas było jednak wiadomo, że z powodu starzejącego się społeczeństwa oraz niezwykle niskiego bezrobocia (2,3%) Japonia będzie musiała zmienić podejście do imigrantów ekonomicznych. Ten proces właśnie następuje. Premier Shinzo Abe wraz z rządem zamierzają już od kwietnia przyznawać 5-letnie wize w przypadku osób mogących pracować w sektorach szczególnie dotkniętych brakiem pracowników. Mamy tu na myśli m.in. rolnictwo czy też branżę budowlaną.

Wygłada zatem na to, że japoński rząd stara się poprawić perspektywy dla gospodarki. Polityka imigracyjna będzie złagodzona, a co najważniejsze wszystko to dzieje się w sposób nieporównywalnie bardziej przemyślany niż w Europie Zachodniej, gdzie zaostrza się wszelkiego rodzaju kontrole nad obywatelami, a jednocześnie wpuszcza się leniwych, niewykształconych i brutalnych emigrantów z Afryki północnej.

## **Rzeź na rynku kryptowalut**

Podobnie jak w zeszłym roku, rynek kryptowalut wciąż charakteryzuje się gigantyczną zmiennością. Co różni rok 2017 i 2018? Kierunek zmian. Końcówka roku 2017 przyniosła szczyty z Bitcoinem wartym prawie 20 000 USD na czele. Od tamtego czasu zaczęły się stopniowe spadki.

Obecnie atmosfera wokół kryptowalut jest diametralnie inna. Po wczorajszej przecenie Bitcoin kosztuje niespełna 3500 USD, co oznacza, że w niecały rok stracił ponad 80%! Pozostałe kryptowaluty nie wyglądają lepiej. Ethereum jest warte mniej niż 100 USD (na szczyte było to 1350 USD).

Obecne ceny sprawiły, że wiele firm zajmujących się kopaniem kryptowalut zbankrutowało lub zbankrutuje niebawem. Biznes przestał się kalkulować, więc rynek jest dziś zalewany sprzętem wykorzystywanym do kopania cyfrowych walut.

Jeśli aktualni posiadacze Bitcoina mogą gdzieś szukać pocieszenia, to chyba tylko na wykresie obejmującym ostatnią dekadę. W historii już dwukrotnie zdarzyło się, że Bitcoin poleciał o 80%. W obu przypadkach po uspokojeniu sytuacji ponownie piął się nowe szczyty.

*Zespół Independent Trader*

## Słowniczek Independent Trader

Drodzy Czytelnicy,

Po wielu sugestiach z Waszej strony postanowiliśmy umieścić na blogu „Słowniczek Independent Trader”. Możecie do niego zajrzeć klikając [TUTAJ](#). Znajdziecie go także w górnym menu.

W słowniczku jest już sporo treści, ale w przyszłości będzie on jeszcze uzupełniany. Raz na kilka miesięcy będziemy starali się poszerzać jego zawartość.

Chcemy uprzedzić, że nowy dział nie zawiera najważniejszych pojęć w świecie finansów, a raczej obejmuje te zagadnienia, które najczęściej pojawiają się w naszych artykułach. Chcąc iść do przodu nie możemy raz po raz tłumaczyć tych samych pojęć w tekście. Zamiast tego początkujący Czytelnicy zawsze będą mogli zajrzeć do linkowanego artykułu w słowniczku i nadrobić zaległości.

Chętnie zapoznamy się z Waszymi sugestiami nt. kolejnych pojęć, które powinny znaleźć się w słowniczku.

Kolejne nowości z naszej strony są już przygotowywane.

*Zespół Independent Trader*

## Jak nie kupować srebra?

Droży czytelnicy,

kilka dni temu na łamach bloga rozgorzała dyskusja nt. tego czy ze względu na VAT oraz duży spread warto inwestować w srebrne monety czy sztabki. Pewnie Was zaskoczę, ale po rozeznaniu się w obecnej sytuacji stwierdziłem, że niekoniecznie. Co jakiś czas pojawia się na rynku ciekawa okazja. Mianowicie obecnie bez większych problemów możemy nabyć srebro prawie 4% poniżej ceny spot nie wspominając o VAT.

Szczegóły wyjaśniłem Wam w poniższym nagraniu:

<https://youtu.be/hWsGwpGGtvo>

Na koniec mała prośba. Coraz częściej piszecie z prośbą o publikowanie nagrań jak chociażby „**Czemu inwestuję w surowce?**” oraz podcastów, które moglibyście odsłuchiwać w wolnym czasie. Dajcie znać w komentarzach czy wolicie czytać artykuły w formie publikowanej jak dotychczas, preferujecie nagrania jak te dotyczące srebra, czy może wolicie podcasty?

Pozdrawiam  
Trader21



## Opinie Czytelników

Poniżej przedstawiamy opinie naszych czytelników. Są bardzo różnorodne, a wiele z nich zdecydowanie zasługuje na wyróżnienie.

### Rynek nieruchomości w Australii

**Autor: Mosman**

Podobna sytuacja się stała w Sydney i Melbourne. W 2015 jak tutaj się przeprowadziłem i zobaczyłem, jak ceny są windowane na aukcjach w kosmos to aż się przeraziłem. A ceny już były horrendalnie wysokie. I jeszcze poszły 20% do 2017, W 2017 Chiny zakręciły kurek z kasą, którą można było wywieźć z kraju, a chińczyki to największy inwestor w properties w AU. Dodatkowo investigation into banking system przez Royal commission stwierdziło że system jest corrupted, że brokerzy podwyższają dochody klientów żeby sprzedali im mortgage (liars loans), Ewidentnie było widać jak real-estate lobby wprowadzało ludzi w błąd, że ceny zawsze będą rosnąć, nawet dawali wakacje na Hawajach za darmo jak się kupiło property. Był taki hurra optymizm, że jak mówiłem że ceny za niedługo poszybują na dół to się śmiali ze mnie, bo w odpowiedzi słyszałem w Australii ceny nigdy nie poszły na dół. No nic czekałem i się doczekałem, ceny lecą na dół, w nie których dzielnicach Sydney spadły już 30%, średnia 9% rok do roku. Rok temu clearance rate na aukcjach był 80%, teraz 35-40%, i to tak zawyżone. Strach ogarnął populację Sydney i Melbourne gdzie ceny w ostatnich 6 latach się podwoiły. Dodatkowo na rynku się pojawi extra 200000 units w samym Sydney i Melbourne w następne 2 lata, gdzie chętnych coraz mniej. To jest 60% więcej mieszkań nowych niż Long time average. Więc będzie się działo. Dodatkowo coraz ciężiej dostać pożyczkę przez skandal bankowy, Chińczycy są dodatkowo opodatkowani 10% taxem for foreign buyers. Po prostu śmiechawa. Poczekam 5-10 lat i kupię za cash o połowę tańsze. I jeszcze jedno, wynajem jest tutaj śmiesznie tani w porównaniu do spłaty mortgage przy aktualnych cenach. Dla przykładu, mieszkanie które wynajmuje kosztuje 1.3mln, spłata kredytu z opłatami to \$7-8000za miesiąc, gdzie wynajem kosztuje mnie \$3250, a mieszkanie jest w najlepszej dzielnicy z widokiem na Harbour Bridge i operę, wszędzie blisko. Więc totalnie się zgadzam z Traderem.

### Nieruchomości w Polsce - argumenty za i przeciw

**Autor: nit13**

Argumenty za zwłoką na nieruchomościach w najbliższym czasie:

1. Demografia - wchodzi na rynek niż demograficzny ok. 350tyś. osób rocznie w porównaniu do wyżu ok 700tyś. osób (osoby które napędziły bańkę w 2007 roku). 1983 to rocznik, gdzie urodziło się 730 tyś. dzieci i właśnie w tym roku miały 24lata.

2. Umieralność (powiązane z punktem 1.) w wiek "zwalniania mieszkań" w poszukiwaniu lepszego życia wchodzi pokolenie wyżu powojennego. Już mamy śmiertelność powyżej 400 tys rocznie a dążymy według piramidy do ponad 500tys rocznie. Ci ludzie będą zwalniać nieruchomości, nie rzadko duże segmenty, domki, spore mieszkania w centrach miast, kamienicach (chyba że komuś pomogła poprzednia ekipa przyspieszyć ten stan, bez bezpośredniej teleportacji do rajów).

3. Likwidacja okresu 5 lat po odziedziczeniu nieruchomości, w ciągu której nie można sprzedać nieruchomości bez płacenia kapitanowi sówitego myta.

4. Otwarcie rynku niemieckiego dla Ukraińców, część pojedzie podcierać tyłki i zbierać szparagi za 3 krotność tego co w naszym miodem i mlekiem płynącym kraju.

5. Jesteśmy u szczytu koniunkturalnego lub bardzo blisko ( ja osobiście obawiam się że to już równia pochyła ostro na południe), więc będzie prawdopodobnie mniej się produkowało i mniej będzie etatów, a co za tym idzie bankructwa i licytacje oraz mniej przybyszów - no bo po co przyjadą, po socjał?:)

6. Mamy historycznie najniższe stopy procentowe.

7. Powszechny hura optymizm do nieruchomości na wynajem, łącznie z naganiaczami "weź kredyt i zarabiaj, nie bądź głupi schyl się po leżące na ziemi pieniądze, zarobi na Ciebie i na kredyt tylko się podpisz". Dochodzi jeszcze wspomaganie tego trendu przez książki typu " Bogaty ojciec, biedny ojciec".

8. Ilość nowo budowanych lokali. W 2007 roku gdzie zaczęło się ssanie przez wyż demograficzny budowaliśmy 100tys. lokali rocznie, dziś budujemy ok.200tys. lokali (domy i mieszkania wg. GUS tyle pozwoleń na budowę wydano. OK 1 000 000 jest w budowie).

9. Kredyty które poszły na zakup w wielkich aglomeracjach np. Warszawa spowodowały zwiększenie się ilości waluty na lokalnym rynku ( okradając tym samym resztę kraju, poprzez wzrost bazy monetarnej M3). Tym samym duże miasta szybciej się rozwijały, było na bogato. Zabudowali np. w Warszawie cały Służewiec przemysłowy, Praga zakłady optyczne, Stomil, bloki stawiają na terenach byłej fabryki Ursusa i na innych terenach przemysłowo magazynowych (bliska wola magazyny). Pytanie czy po zakręceniu kurka z kredytem będzie co tam robić ? Czy starczy roboty biurwie i czy inne części kraju będą chciały cokolwiek co wyprodukują oddawać za przewracanie papierków w tych miastach?

10. Zmniejszenie liczby studentów z ok 2 mln do 1 mln.

11. Likwidacja wynajmu krótkoterminowego (jak pisze Trader21 miało to miejsce w Hiszpanii)

Coś by jeszcze pewnie się znalazło ale 11 wystarczy.

Teraz co może wpłynąć na wzrost cen nieruchomości:

1. Urodzenie paru milionów dorosłych Polaków w wieku 24-30 lat którzy będą zaciągali kredyty. Raczej wykluczam, chociaż technika i bioinżynieria idą do przodu.
2. Wzrost liczby przybyszów z Ukrainy. Teoretycznie możliwe przy jakiejś eskalacji konfliktu. Praktycznie kredytów im masowo nie dadzą na nieruchomości a i przy pogarszającej się koniunkturze to i za wiele nie zarobią by zapłacić krocie za wynajem.
3. Wzrost liczby przybyszów z Nepalu, Bangladeszu, Indii czy innych z Afryki. Wnioski jak wyżej, no chyba że staniemy się przemysłową światową potęgą. Choć raczej z moich i innych obserwacji Ci ludzie są mniej produktywni od Ukraińców.
4. Eskalacja konfliktu na bliskim wschodzie i masowa migracja naszych dozgonnych "przyjaciół" z okolic wzgórz Golan do Polin.

Teoretycznie najbardziej możliwe i mogło by mieć największy wpływ na wzrost cen nieruchomości, w praktyce wiemy że potrafia tak zażarcie się modlić, iż nie będą kupować po 10tyś. za metr jak goje, tylko ktoś na górze ich modlitw wysłucha i podniesą stopy procentowe i w tedy czytelnicy forum wiedzą co się będzie działo.

## Na temat protestów we Francji

**Autor: gruby**

We Francji regularnie na stacjach brakuje paliwa, latem zeszłego roku znajomy jechał na urlop do Hiszpanii przez Francję i na szczęście zabrał ze sobą dwa wypełnione paliwem kanistry, tak na wszelki wypadek. Do hiszpańskiej granicy w Pirenejach dojechał na oparach, wlekąc się ostatnie 100 km po autostradzie z prędkością 65 km/h i wyłączoną klimą, ale dojechał. Braki na stacjach paliw to jedno. Jak do tej pory jednak nie spłonęła we Francji żadna rafineria, żaden skład paliw nie został wylany do rzeki - to byłby inny rozmiar rozpiarduchy. Nie żebym Francuzów do tego zachęcał, ale umówmy się, że stłuczenie szyb w sklepie Chanel na placu nomen omen Rewolucji w Paryżu (chwilowo od dwustu lat ten plac nazywa się inaczej, ale to tylko chwilowo ;-)) i sfajczenie Rockefellerowi rafinerii to jednak nie ten sam kaliber z wachlarza akcji zaczepnych dostępnych demonstrantom. Powieszenie Il Duce za nogi na latarni - to jest konkretne działanie zaczepne, to jest manifestacja woli. Zajęcie białego domu w Moskwie albo siedziby Stasi w Berlinie Wschodnim - to są konkretne działania bojowe. Spacer w koszulkach odblaskowych, rzucanie kamieniami i palenie bengalskich ogni to jeszcze nie jest rewolucja, to potrafia pierwsi z brzegu lepsi "faszyści" z Warszawy. Czy na "Place de la Révolution" jak to w oryginalnie szło ustawiono już ponownie gilotynę? Czy Macron uciekł już z Paryża Dacją, jak swego czasu z Bukaresztu uciekał Ceasescu? Na razie mamy bardzo cywilizowaną formę konfliktu, na razie orki dyskutują z władzą za pomocą transparentów, spacerów, płonących śmietników i starych opon. Francja - elegancja. Wersal. Zobaczymy co będzie dalej.

Wszelkie publikacje zamieszczone na stronie [www.independenttrader.pl](http://www.independenttrader.pl) oraz w Independent Trader Newsletter powstały w oparciu o wiarygodne informacje, lecz ich trafność nie może być gwarantowana. Przedstawione opinie mogą się dezaktualizować, a ich autor nie jest zobowiązany do ich uaktualniania.

Przedstawione informacje są prywatnymi opiniami autora i nie stanowią rekomendacji inwestycyjnych w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców (Dz. U. z 2005 roku, Nr 206, poz. 1715).

Czytelnik musi być świadomy, że wyłącznie on ponosi odpowiedzialność z tytułu podejmowanych decyzji inwestycyjnych. Każda inwestycja powinna być konsultowana z licencjonowanym doradcą inwestycyjnym.

Wszystkie zamieszczone materiały są chronione prawami autorskimi. Nie mogą być kopiowane, publikowane czy modyfikowane w żadnej formie bez pisemnej zgody autora.