



Independent Trader

Wydanie 9/2015

W dzisiejszym wydaniu:

- 1. Jak wiele dzieli nas od krachu?** **Str. 1-6**

Rynek akcji jest już obecnie ogromnie przeszacowany, mimo to inwestorzy zadłużają się o wiele bardziej niż w 2000 i 2008 roku, by zakupić akcje. Dodatkowo rynek obligacji przypomina bańkę wszechczasów. To wszystko może przełożyć się na bardzo dotkliwy krach na rynkach finansowych.
- 2. Chcesz kupić mieszkanie? Poczekaj jeszcze chwilę.** **Str. 6-20**

Ostatnie dwa lata ceny nieruchomości praktycznie stały w miejscu. Pytanie czy jest to odpowiedni moment na zakup mieszkania? Zapraszam do lektury corocznego raportu dotyczącego rynku nieruchomości w Polsce.
- 3. Czy Grexit jest możliwy do przeprowadzenia?** **Str. 21-25**

Grexit jest bardzo często używanym zwrotem w ostatnich artykułach branży finansowej. Co prawda wyjście Grecji ze strefy euro byłoby możliwe, lecz pozostają obawy czy takie działanie nie byłoby początkiem rozpadu całej Wspólnoty.
- 4. DIF – kolejny broker wart polecenia.** **Str. 26-28**

Artykuł o Saxo Banku był przez Was bardzo dobrze odebrany. Doskonale rozumiem, że nie wszyscy z Was mają możliwość wpłacenia minimalnego kapitału początkowego do Saxo. Oferta portugalskiego brokera DIF jest równie ciekawa, przy znacząco niższym progu kapitałowym wymaganym do otwarcia rachunku.

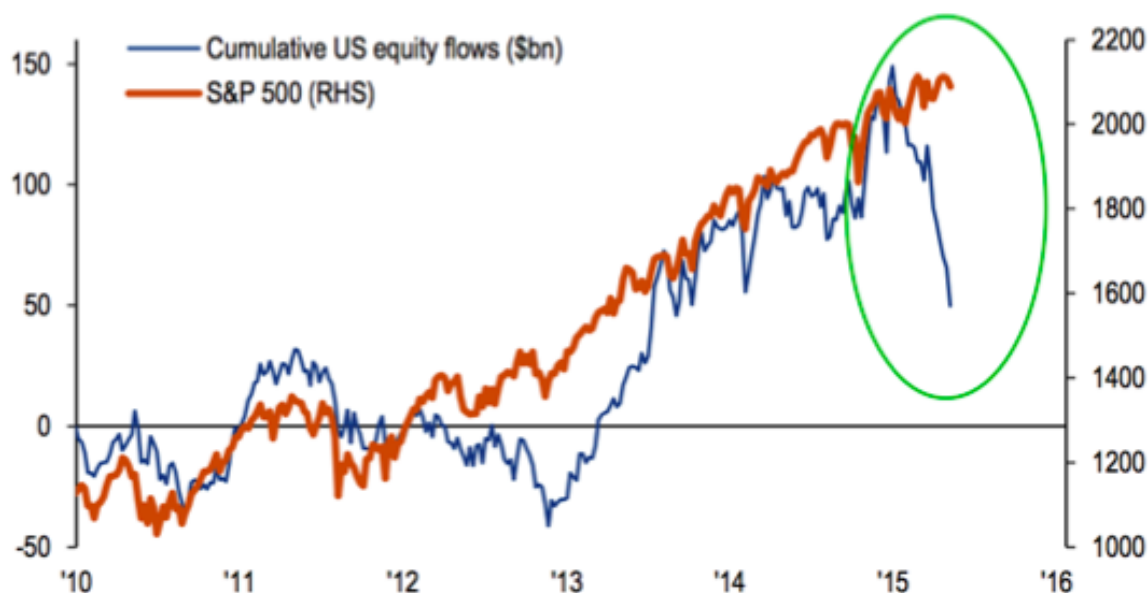
Jak wiele dzieli nas od krachu?

Powiedzenie „Sell in May and go away” zaczyna zyskiwać na znaczeniu w obliczu tego, co ostatnio dzieje się na rynkach finansowych. Mimo, iż wszędzie słyszymy o kolejnych rekordach na rynkach akcji, to sytuacja zaczyna robić się naprawdę nerwowa.

Z giełdy w Stanach Zjednoczonych, czyli na największym globalnym rynku inwestorzy wyprzedawali akcje przez 11 z 12 ostatnich tygodni. Generalnie z rynku uciekło już ponad 90 mld USD. Napływ / ucieczkę kapitału odzwierciedla niebieska linia na poniższym wykresie. Linia czerwona obrazuje zmiany indeksu S&P 500.

Najciekawszy jest fakt, że przez lata linie te prawie zawsze poruszały się w tym samym kierunku, co było naturalne. Kapitał płynął na rynki akcji. Mielśmy więcej chętnych na zakup akcji niż na ich sprzedaż, w efekcie czego ceny rosły. Od początku roku kapitał jednak uciekał w dość szybkim tempie a mimo to ceny akcji dalej rosły.

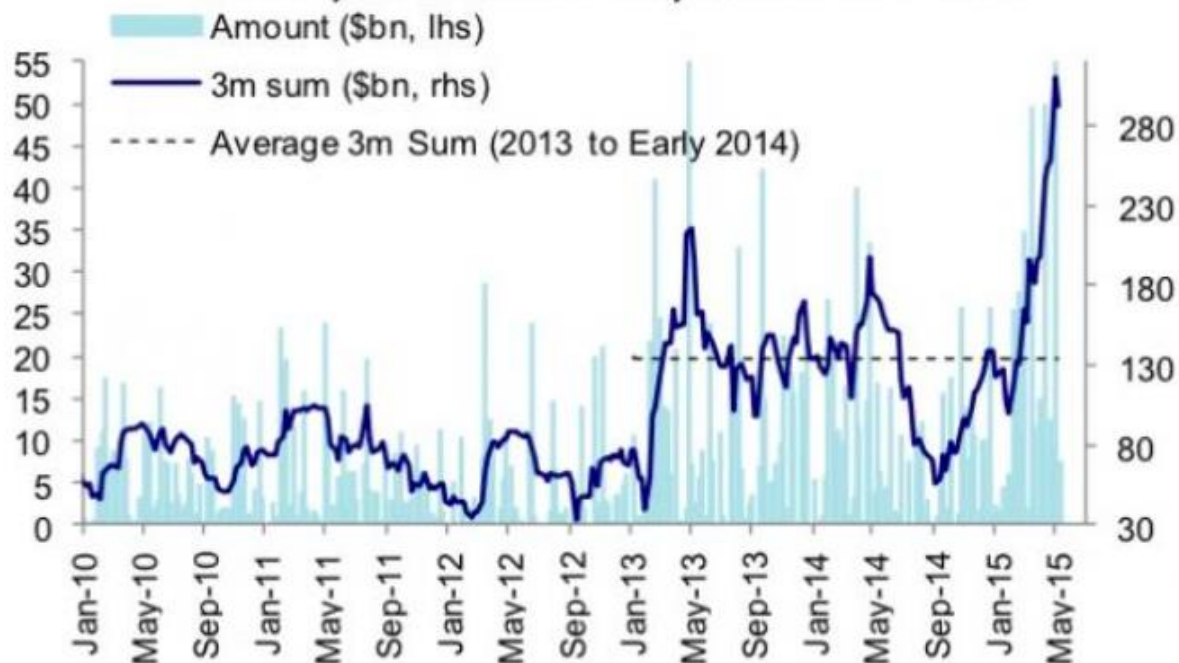
Chart 1: Disconnect between US flows & S&P 500 price action persists...yet to be resolved



Wy tłumaczenia tego zjawiska należy szukać w działaniach samych korporacji notowanych na NYSE. Od początku roku drastycznie wzrósł skup akcji własnych. Korporacje mimo bardzo wysokich wycen akcji zaciągają kredyty, po czym skupują z rynku własne akcje aby je następnie umorzyć.

Sprawa jest na tyle niepokojąca, że zadłużenie korporacji jest na ekstremalnie wysokim poziomie. Pojawily się już także pierwsze efekty nadmiernego zadłużenia w postaci kilku bankructw.

Weekly Announced Buybacks: S&P 500

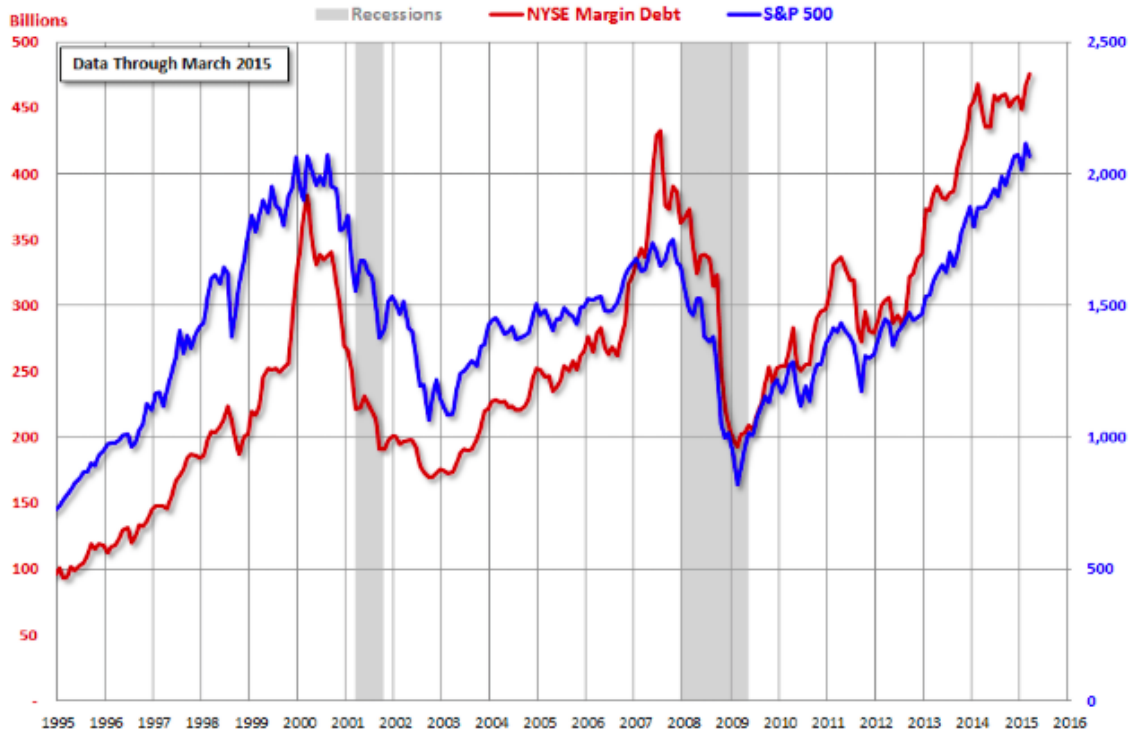


Source: Bloomberg Finance LP, Factset, Deutsche Bank

Nadmierne zadłużenie nie jest wyłącznie problemem samych korporacji, ale i inwestorów, którzy bezmyślnie biorą kredyty aby za pożyczone pieniądze kupić akcje licząc na dalszy wzrost ich ceny. Historia pokazuje, że im wyższy mamy poziom Margin Debt (dług zaciągnięty na zakup akcji), tym bliżej jesteśmy końca hossy.

NYSE Margin Debt and the S&P 500 Real Values (Adjusted to Present-Day Dollars)

dshort.com
May 2015



źródło: advisorperspectives.com

Jak widzicie powyżej (linia czerwona) poziom długu zaciągniętego na zakup akcji przekroczył już solidnie poziomy ze szczytów hossy z lat 2000 oraz 2008.

Poniżej dołączam jeszcze kolejny wykres obrazujący poziom długu w relacji do PKB, gdyż samo porównywanie długu w USD w dłuższych odstępach czasowych wypaczone może zostać przez inflację. Margin Debt w relacji do PKB przekroczył już szczyt z 2008 roku oraz jest bardzo blisko poziomów sprzed pęknięcia bańki z 2000 roku.



źródło: inflation.us

Jest czymś zupełnie normalnym, iż co jakiś czas mamy hossę czy bessę. Tym razem jednak skala problemów wynikająca z załamania się rynku akcji zapewne będzie większa niż w przeszłości. Poza ekstremalnie przeszacowanym rynkiem akcji mamy dużo większy problem na rynku długu.

Myślę, że można uczciwie powiedzieć, iż rynek obligacji przypomina bańkę wszechczasów, która mimo ogromnej skali interwencji banków centralnych zaczyna pękać.

Tylko na przestrzeni ostatnich trzech miesięcy rentowność 10-letnich obligacji USA wzrosła o 40 % z 1,66 % do 2,2% obecnie. W Europie gwałtownie tracą na wartości obligacje włoskie, niemieckie, hiszpańskie czy portugalskie. Dzieje się tak mimo interwencji Europejskiego Banku Centralnego. Kwota 60 mld EUR, którą co miesiąc bank pompuje w rynek nie jest w stanie powstrzymać skali wyprzedaży.

Skala zadłużenia jest już tak ogromna, że możliwości jakimi dysponują banki centralne powoli stają się niewystarczające. Dług jest zwyczajnie zbyt duży by udawało się nim skutecznie zarządzać. Dla przykładu w 1981 roku cały rynek długu w USA (rządowy, lokalny oraz korporacyjny) odpowiadał za 66% PKB. Dziś jest to 417%. Ponad pięciokrotny przyrost!!! W Europie jest zresztą podobnie.

W ostatnim przemówieniu Bill Gross, tzw. król obligacji, założyciel i wieloletni dyrektor generalny PIMCO stwierdził, iż „Obligacje niemieckie są życiową okazją do shortowania”. W podobnym tonie wypowiada się zresztą Warren Buffet.

Na rynku obecnie panuje minimalna płynność, która zaognia problemy. Wielu zarządzających w funduszach inwestycyjnych zdało sobie sprawę, że czas kiedy obligacje mogły drożeć (rentowność spadała) się skończył i należy pozbyć się długu, który jest niespłacalny, a straty wynikające z odpisów będą kolosalne.

Jak mogą reagować banki centralne?

Przez ostatnie lata banki centralne aby podtrzymać bańkę na rynku długu skupowały ochoczo obligacje rządowe kreując tym samym dodatkowy popyt. Rentowność obligacji spadała ceny zaś rosły. Inwestorzy na całym świecie widząc sprzymierzeńców w bankach centralnych rzucili się do zakupów.

Długoterminowy dług rządowy kupowano nie po to by zainkasować 2 - 3% odsetek, lecz wyłącznie aby odsprzedać go po wyższych cenach, gdy tylko rentowność spadnie jeszcze bardziej. Trzy miesiące temu, gdy część obligacji zaczęła oferować negatywną rentowność co było gwarantem straty, część funduszy zdecydowała, że trzymanie obligacji nie ma sensu. Lepiej jest pozbyć się długu, który nie wiadomo czy będzie kiedykolwiek spłacony i zamienić go na bezpieczniejszą gotówkę. Tego centralni planiści chyba nie przewidzieli.

W efekcie doszliśmy do sytuacji, w której coraz większa część inwestorów zdaje sobie sprawę, iż 35-letni cykl hossy na rynku obligacji dobiegł końca i należy się po cichu ewakuować. Problem jest jednak taki, że skala długu jest przytłaczająca, a kupujących jest jak na lekarstwo.

Aby ratować sytuację banki centralne na całym świecie zaczną zapewne robić to, co umieją najlepiej, czyli dewaluować walutę. Dodruk oficjalny czy zakulisowy nabierze tempa. Ostatecznie należy zrobić wszystko by zapobiec załamaniu się systemu.

Prawdopodobnie skończy się to tak, jak kończyło wielokrotnie. Banki centralne utrzymają stopy procentowe na minimalnych, ale dodatnich poziomach. Dodruk nie powstrzyma skali wyprzedaży długu, w efekcie czego samoczynnie wzrośnie rentowność obligacji. Ogromna część dochodów podatkowych będzie przeznaczana na spłatę zadłużenia, co zmusi z kolei banki centralne do szybszej monetyzacji długu (dodrukujemy walutę aby spłacić dług). Realna inflacja wzrośnie powyżej 10%, przy czym rząd nadal nie będzie jej dostrzegał. Ostatecznie coraz większa część społeczeństwa zacznie tracić wiarę w walutę szukając ochrony w dobrach materialnych, co tylko przyspieszy ucieczkę od waluty, po czym przejdziemy do nowego systemu.

Turbulencje rynkowe wynikające z drastycznej utraty wartości obligacji stanowiących trzon piramidy derywatów mogą być ogromne. Dzisiejszy system finansowy jest systemem naczyń połączonych. Problemy jednej instytucji w ciągu kilku dni mogą rozlać się na kolejne firmy w kilku krajach, a procedury Bail-in wprowadzone po kryzysie cypryjskim mogą stać się standardem.

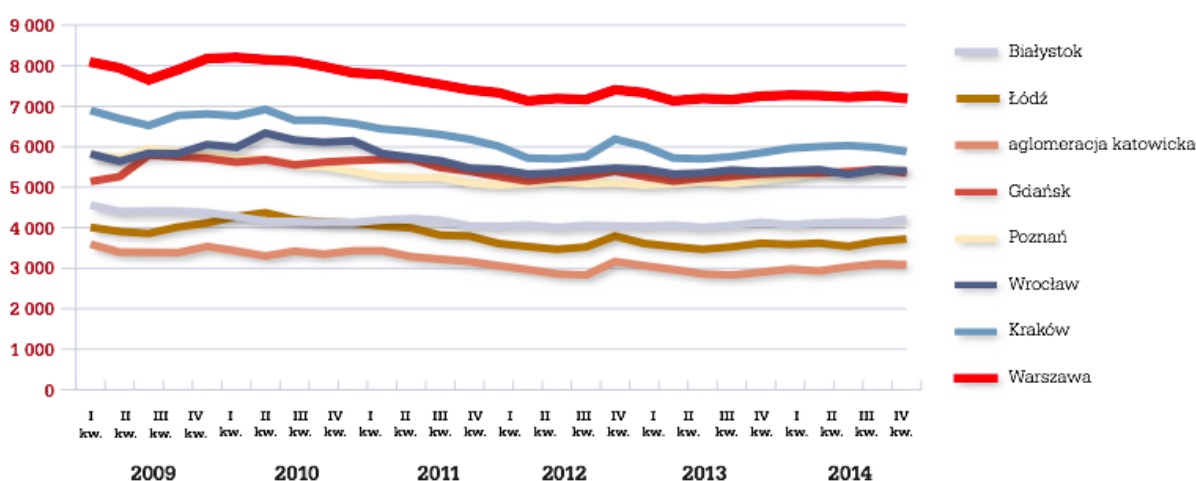
Generalnie ekspozycje na rynek akcji ograniczyłbym do minimum. Od długu rządowego trzymałbym się z daleka. Jaki sens jest trzymać akcje licząc na 3% dywidendę, jeżeli w ciągu roku ich cena może obniżyć się o 30-40%. Sensu siedzenia w długu rządowym płacącym obecnie pomiędzy 0,6-3% nie widzę wcale. Cóż, generalnie czekają nas ciekawe miesiące.

Trader21

Chcesz kupić mieszkanie? Poczekaj jeszcze chwilę.

Stan rynku nieruchomości jest dla wielu z nas bardzo ważny. Część z Was zastanawia się czy po latach spadków, a następnie stagnacji jest już dobry moment na zakup wymarzonej czwórki. Z myślą o Was przygotowałem kolejny (roczny) raport odnośnie nieruchomości mieszkaniowych.

1. Średnie ceny transakcyjne na przestrzeni 2009 – 2015.



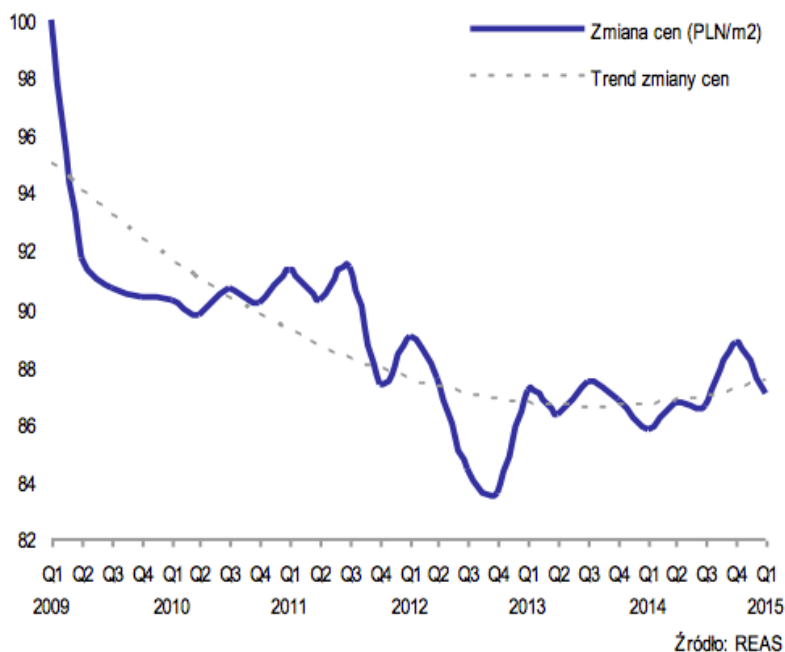
źródło: REAS

Po 6 latach spadków cen z jakim mieliśmy do czynienia w latach 2008 – 2013 przyszedł czas na uspokojenie sytuacji. Na przestrzeni ostatnich dwóch lat ceny w zasadzie stały w miejscu. Dopiero w ostatnim kwartale 2014 roku nieznacznie wzrosły ceny, gdyż spora ilość kupujących mieszkanie na kredyt chciała rzutem na taśmę skorzystać z 5% wkładu własnego.

W roku 2015 minimalny poziom kapitału własnego wynosi 10% i w kolejnych latach będzie podnoszony o 5%, aż do osiągnięcia poziomu 20% w roku 2017.

Zmiany cen mieszkań

Indeks cen mieszkań sprzedanych, agregacja dla rynków: Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania oraz Łodzi (Q1 2009 = 100)



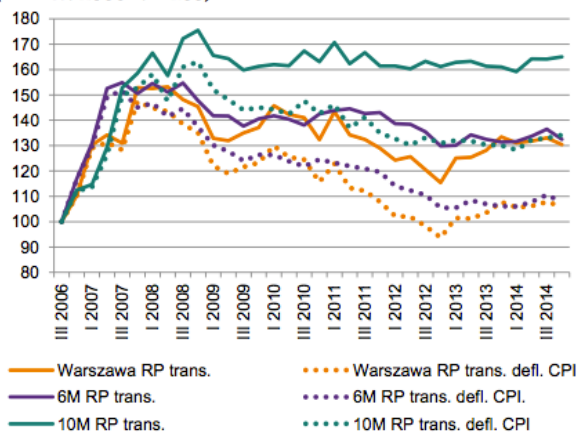
Jak zaznaczyłem powyżej, w ciągu ostatnich 2 lat ceny uległy stabilizacji a nawet nieznacznie wzrosły pod koniec 2014 roku. Realnie jednak nadal mamy do czynienia z powolnym spadkiem. Jest on bowiem maskowany znacznym podniesieniem standardu wykończenia mieszkań oddawanych przez deweloperów. Sprzedawcy zdecydowanie wolą „dotożyć nam coś w gratisie”, niż obniżyć cenę mieszkania.

2. Ceny urealnione o inflację.

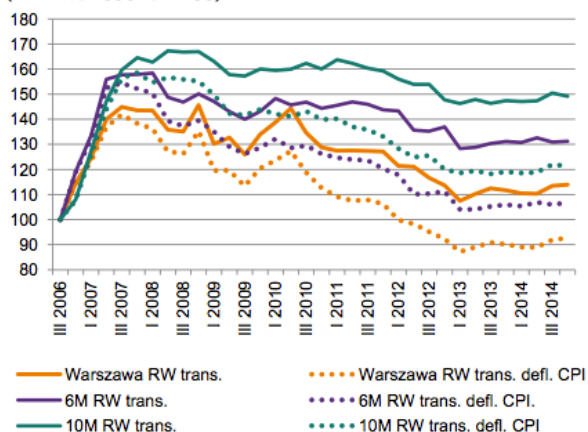
Aby dostrzec prawdziwą dynamikę zmian cen powinniśmy porównać obecne ceny do cen w przeszłości, ale z uwzględnieniem inflacji. Niestety do dyspozycji mam wyłącznie dane w oparciu o inflację CPI, która jest sporo niższa od inflacji rzeczywistej.

Nie zmienia to jednak faktu, iż obecnie ceny nieruchomości oscylują na poziomach z 2005 – 2006 roku i w zależności od lokalizacji spadły około 30-35% z rekordowych poziomów notowanych w latach 2007-2008.

Wykres 7 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na RP oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)



Wykres 8 Indeks średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania na RW oraz realnej względem CPI (III kw. 2006 r. = 100)

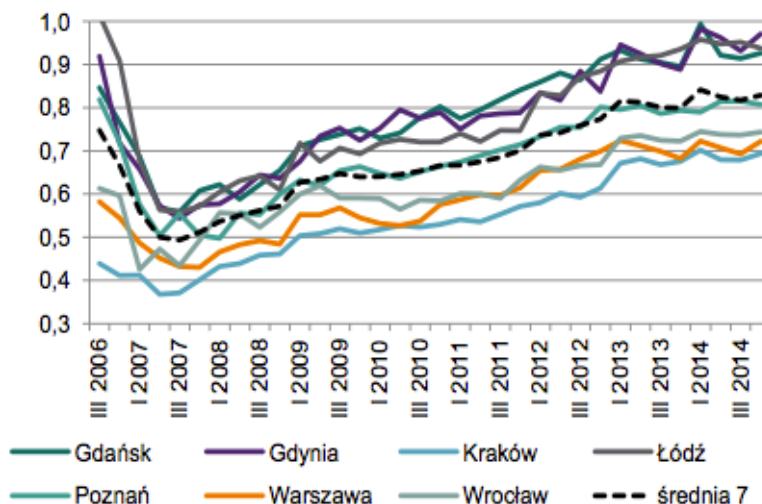


źródło: NBP

3. Ile m2 możemy nabyć za przeciętne wynagrodzenie?

Odniesienie do danych historycznych pokazujące ile m2 jesteśmy w stanie nabyć za przeciętne wynagrodzenie, jest także jednym z lepszych wskaźników określających czy mamy niskie, czy wysokie ceny nieruchomości.

Wykres 16 Dostępność mieszkania w m kw. za przeciętne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw



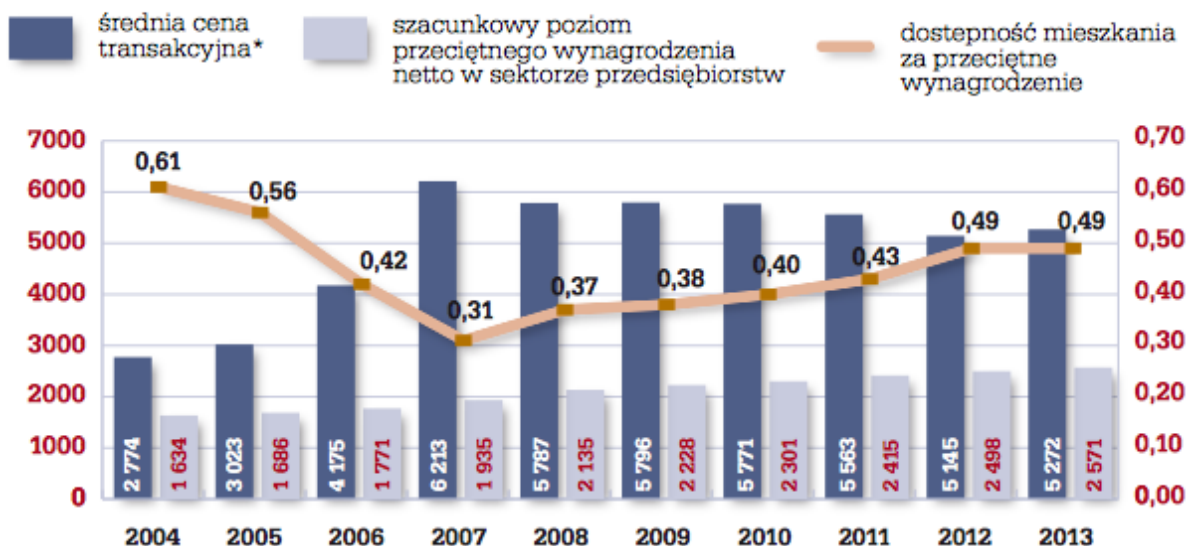
źródło: NBP

Powyższy wykres obrazuje jasno, iż w relacji do przeciętnego wynagrodzenia możemy dziś kupić mieszkanie o 60% większe niż na szczycie bańki w 2007 roku. Nadal jednak nie zbliżyliśmy się do poziomów sprzed 2005 roku.

Metodologia, na której bazuje NBP ma jednak sporą wadę. Bazuje bowiem na wynagrodzeniu brutto uwzględniającym składki na ubezpieczenie oraz podatek dochodowy, w efekcie czego zawyża znacznie naszą realną siłę nabywczą.

Aby przedstawić możliwie jak najlepszy obraz sytuacji umieściłem poniżej podobne opracowanie przygotowane przez REAS, ale bazujące na wynagrodzeniu netto. Niestety dane kończą się na roku 2013.

Średnia cena 1 m² mieszkania w relacji do przeciętnego wynagrodzenia i wskaźnika dostępności mieszkania w latach 2004–2013



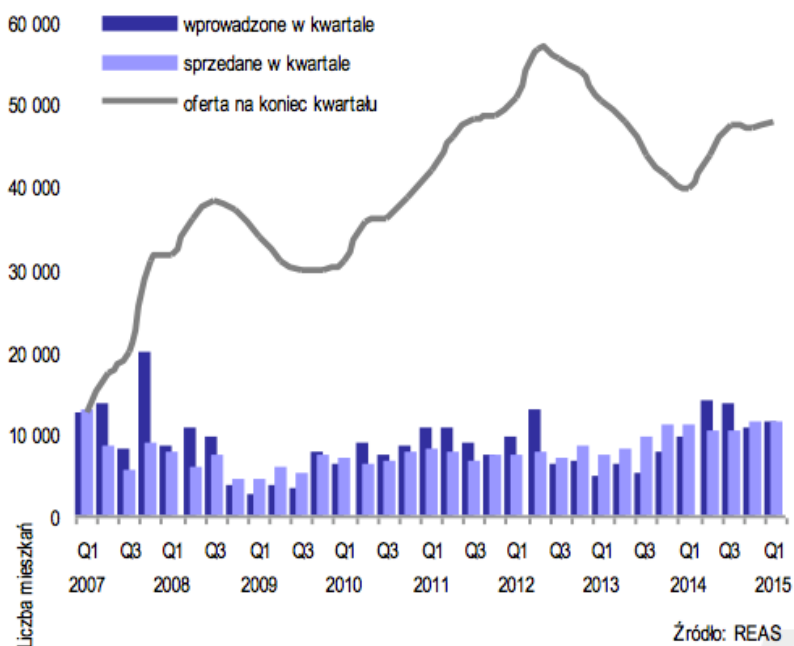
* średnia cena transakcyjna z 7 największych miast Polski (Warszawa, Wrocław, Kraków, Gdańsk, Poznań, Łódź, Białystok)
Źródło: AMRON, GUS

4. Podaż vs popyt.

W roku 2012 na rynku dostępna była rekordowa ilość niesprzedanych mieszkań. Na rynek weszły mieszkania, których budowę rozpoczęto 2-3 lata wcześniej licząc na niekończące się eldorado. Obecnie podaż mieszkań nadal utrzymuje się na bardzo wysokim poziomie wynoszącym 47 tys. mieszkań (6 głównych miast), czyli mniej więcej tyle, ile znajduje nabywcę w ciągu całego roku.

Rok 2014 był jednak dość przełomowy. Na fali spadających cen materiałów budowlanych oraz kosztów robocizny i stabilizacji cen, deweloperzy ponownie zwiększyli ilość nowo rozpoczynanych inwestycji. W odniesieniu do roku 2013 rozpoczęto o 16% więcej nowych inwestycji. Z kolei liczba pozwoleń wzrosła o 13%. Na przestrzeni 2015 – 2016 roku możemy zatem znowu spodziewać się wzrostu ilości mieszkań w ofercie deweloperów.

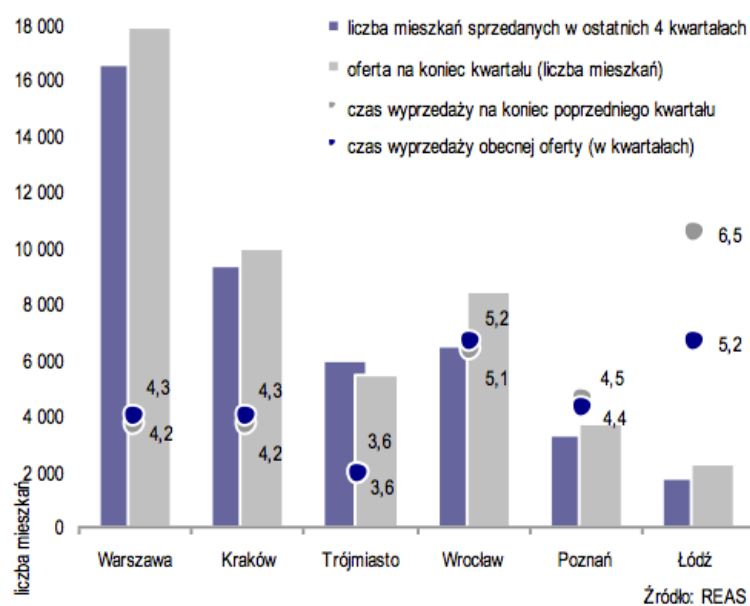
**Mieszkania wprowadzone do sprzedaży
oraz sprzedane kwartalnie na tle oferty na koniec kwartału**
Agregacja dla Warszawy, Krakowa, Wrocławia, Trójmiasta, Poznania i Łodzi



Jeżeli chodzi o ofertę w poszczególnych miastach oraz średni czas, po którym mieszkanie na rynku pierwotnym znajduje nabywcę, to sytuacja przedstawia się następująco:

Czas wyprzedzenia oferty

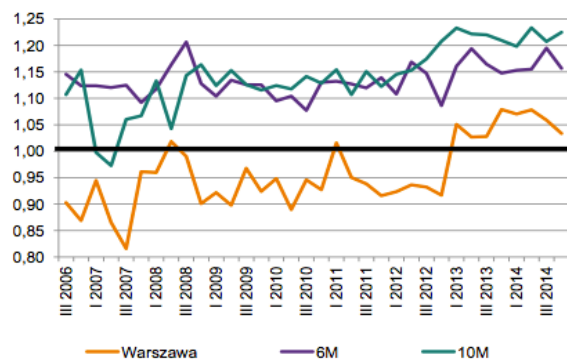
Relacja wielkości oferty do sprzedaży oraz czas niezbędny do wyprzedzenia obecnej oferty w porównaniu do wyników na koniec poprzedniego kwartału.



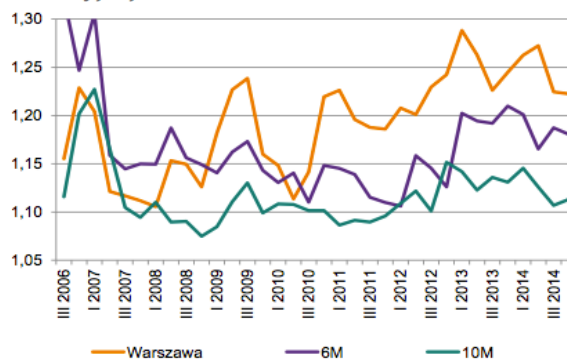
5. Ceny ofertowe vs ceny transakcyjne.

Analizując ofertę zarówno dewelopera, jak i z rynku wtórnego musimy koniecznie mieć na uwadze znaczne dysproporcje pomiędzy cenami ofertowymi a transakcyjnymi.

Wykres 5 Relacja średniej ważonej ceny transakcyjnej m kw. mieszkania – RP do RW



Wykres 6 Relacja średniej ważonej ceny ofertowej do transakcyjnej m kw. mieszkania na RW



źródło: NBP

W przypadku rynku wtórnego sytuacja jest klarowna. Ceny transakcyjne są od 10 – 22% niższe od cen ofertowych. Uważam jednak, że różnice są trochę niższe niż wynikałoby to z danych. Część osób kupujących mieszkanie za gotówkę zapewne deklaruje w akcie notarialnym trochę niższą kwotę, by w ten sposób obniżyć koszty transakcyjne (2% PCC) lub ewentualny podatek dochodowy płacony przez sprzedawcę.

Na rynku pierwotnym sytuacja jest dość dziwna. W przypadku mniejszych miast 10M (wyjaśnienie poniżej) dysproporcje sięgają aż 20%, co może świadczyć o ekstremalnym niedopasowaniu cen do realiów ekonomicznych.

Zastanawiający jest jednak fakt wyższych cen transakcyjnych niż ofertowych w Warszawie w latach 2006 – 2012. O ile w fazie bańki było to zrozumiałe, o tyle w latach 2010 – 2012 jest raczej dziwne. Być może część deweloperów w zamian za dodatkowe fundusze zgodziła się dodatkowo wyposażyć mieszkanie tak, by wkład własny kupującego był możliwie jak najniższy. Są to jednak wyłącznie moje przypuszczenia.

Miasta wchodzące w skład:

6M: Gdańsk, Gdynia, Kraków, Łódź, Poznań, Wrocław

10M: Białystok, Bydgoszcz, Katowice, Kielce, Lublin, Olsztyn, Opole, Rzeszów, Szczecin, Zielona Góra

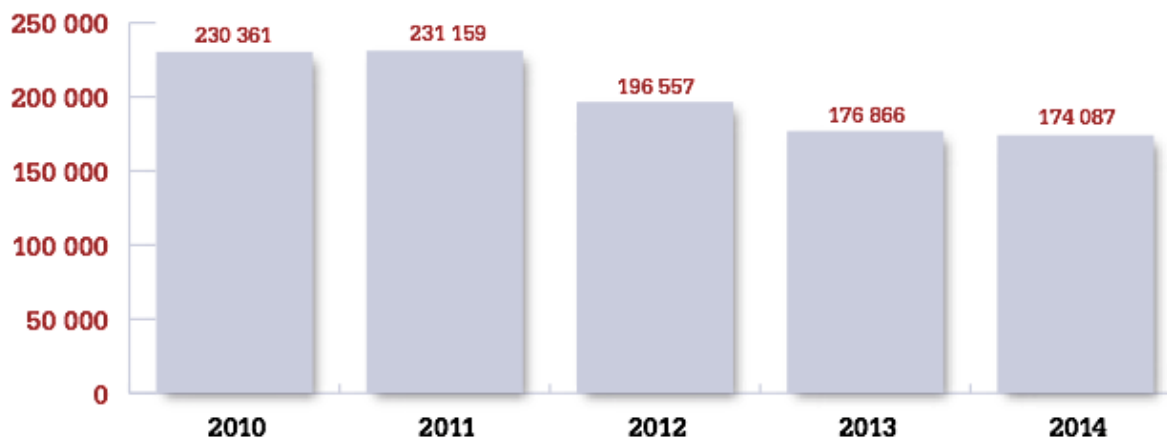
6. Sytuacja finansowa kupujących.

Rok 2014 był ostatnim rokiem, w którym udzielano kredytów z 5% wkładem własnym. Zgodnie z rekomendacją "S" minimalny wkład własny w 2015 wyniesie 10% i z każdym rokiem będzie wzrastał o 5%, aż do osiągnięcia 20% w roku 2017.

Rok 2014 był kolejnym rokiem, w którym liczba nowych kredytów na zakup nieruchomości była niższa niż rok wcześniej. Po kilku latach sporych spadków sytuacja jednak zaczyna się stabilizować.

Generalnie duża część społeczeństwa zdała sobie sprawę, że lepiej poczekać na niższe ceny, niż pochopnie zaciągać kredyt na kolejne 25 lat czy dłużej. Co więcej, stabilizację osiągnęliśmy mimo historycznie niskich stóp procentowych, które bardzo poprawiły zdolność kredytową Polaków oraz programów stymulacyjnych jak Mieszkanie dla Młodych. Ostatecznie mimo wielu zachęt na rynku widać coraz większy rozsądek wśród kupujących.

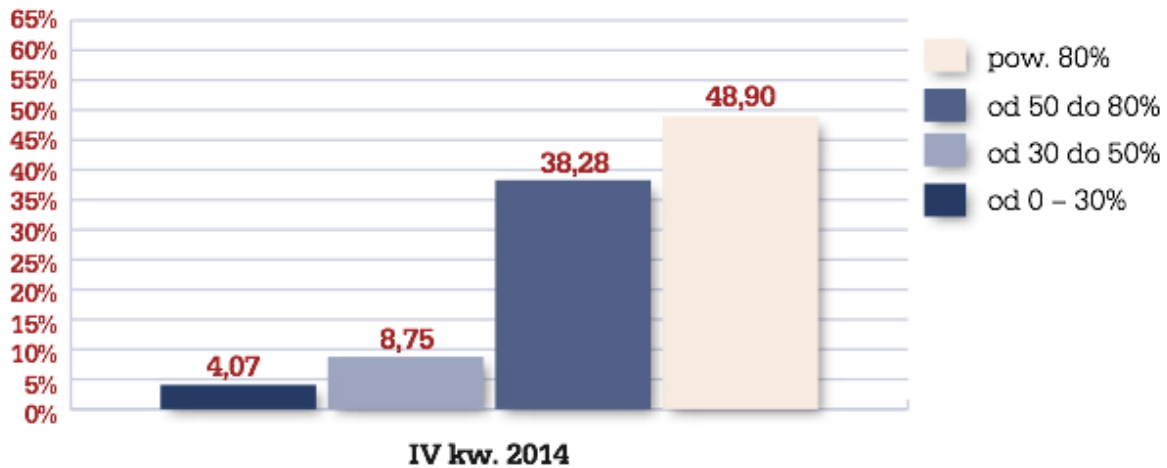
Wykres 4. Liczba nowo podpisanych umów o kredyt rocznie w latach 2010–2014



Źródło: ZBP – SARFiN

Lepiej wygląda także sytuacja jeżeli chodzi o wkład własny. Przed rokiem kredyty na powyżej 80% wartości nieruchomości stanowiły 56% wszystkich udzielonych kredytów. Na koniec 2014 roku współczynnik ten spadł do niecałych 49%. Coraz więcej osób stara się zaoszczędzić kapitał w pierwszej kolejności aby zaciągnąć możliwie jak najniższy kredyt.

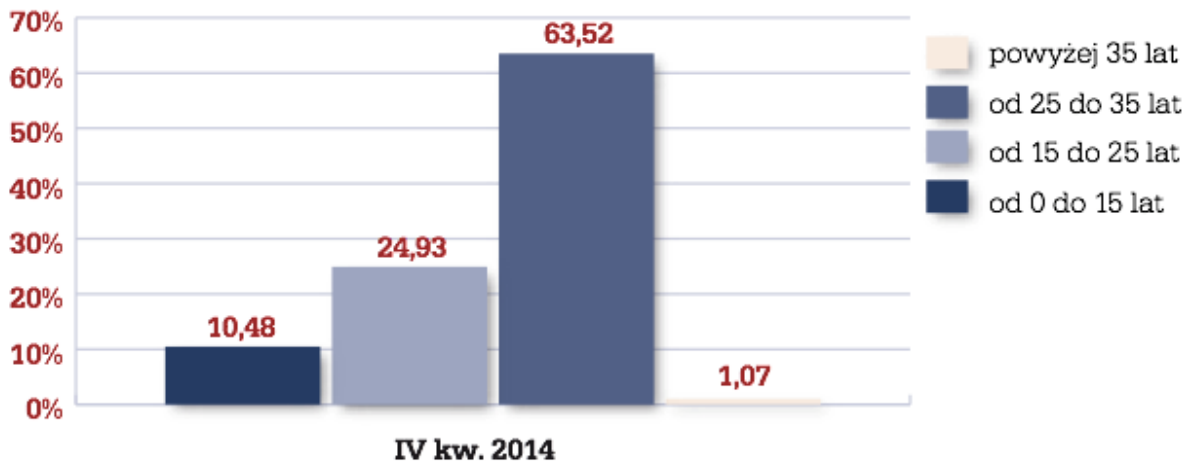
Wykres 10. Struktura wskaźnika LtV dla nowo udzielonych kredytów w IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

Wśród nowych kredytów ciągle dominują niestety kredyty zaciągane na 25 lat i dłużej. Stanowią one ponad 63% wszystkich zaciągniętych kredytów. Nadal głównym kryterium przy wyborze kredytu jest wysokość miesięcznej raty.

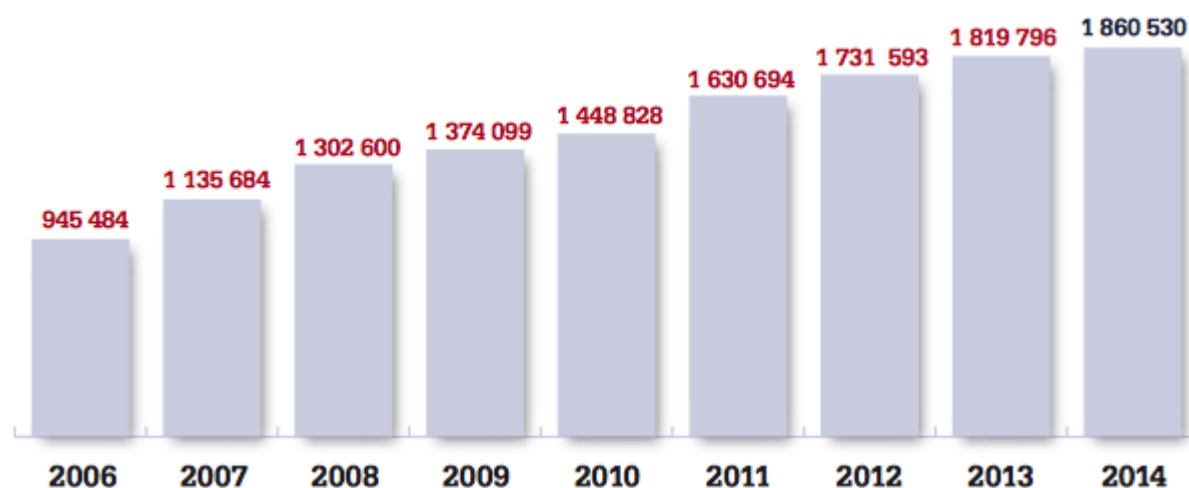
Wykres 14. Struktura nowo udzielonych kredytów ze względu na okres kredytowania w IV kw. 2014 r.



Źródło: ZBP – SARFiN

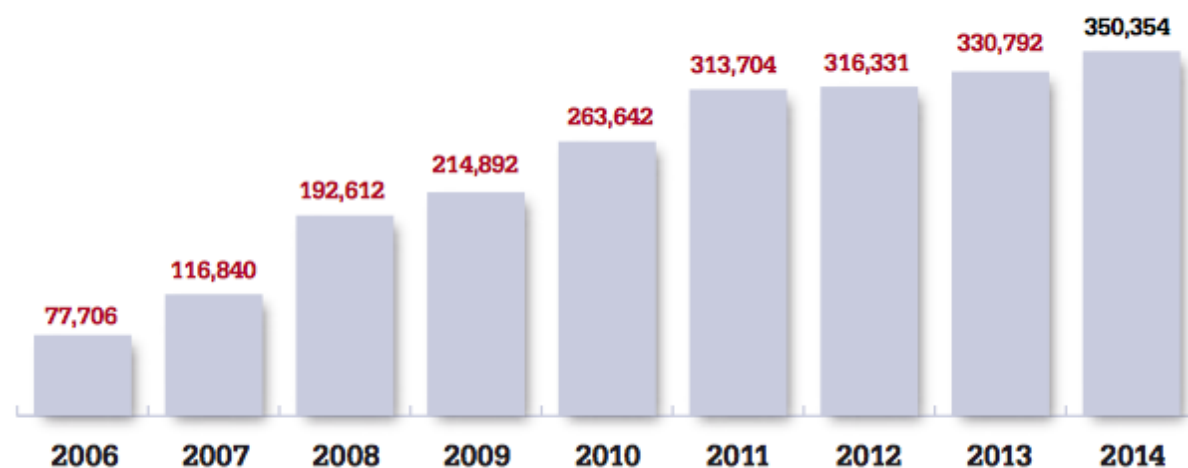
W ciągu ostatniego roku wzrosła także ilość czynnych umów kredytowych, jak i całkowity poziom zadłużenia z tytułu kredytów na zakup nieruchomości.

Wykres 1. Liczba czynnych umów o kredyt mieszkaniowy w latach 2006–2014



Źródło: ZBP – SARFiN

Wykres 2. Całkowity stan zadłużenia z tytułu kredytów mieszkaniowych (w mld zł) w latach 2006–2014



Źródło: ZBP – SARFiN, NBP

W Polsce mamy obecnie 13,7 mln mieszkań. Liczba czynnych umów kredytowych wynosi 1,86 mln. Oznacza to, że 13,5 % nieruchomości w Polsce objętych jest hipoteką. Jeszcze 10 lat temu wskaźnik ten był o połowę niższy.

Średnia wysokość zadłużenia wynosi niecałe 190 tys. zł. Mimo, iż od kilku lat kredyty udzielane są wyłącznie w PLN, to kredyty walutowe (głównie CHF) nadal stanowią 47 % wszystkich kredytów.

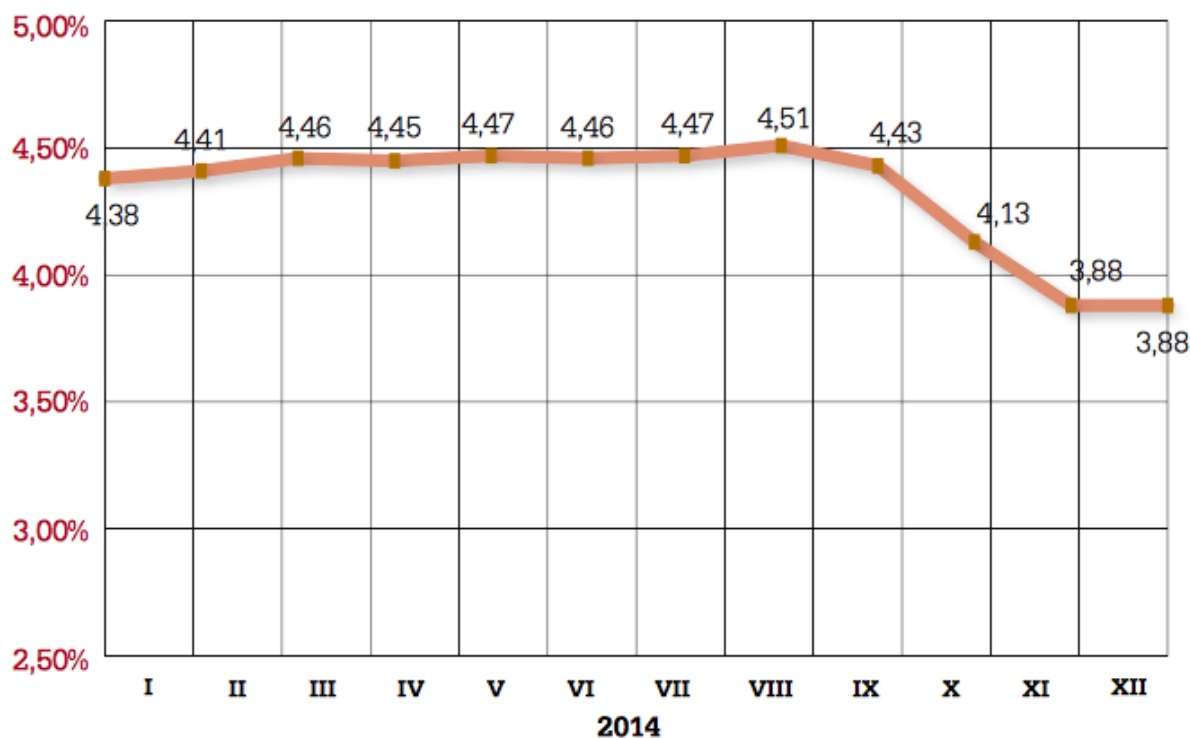
W 2014 roku w Polsce wybudowano 143 tys. mieszkań (deweloperzy, spółdzielnie, budownictwo indywidualne). Jednocześnie ilość umów kredytowych zwiększyła się o 41 tys. Oznacza to, że budowa lub zakup nieruchomości w 28% przypadkach finansowany był kredytem bankowym.

7. Dostępność kredytu a ceny nieruchomości.

Nie jest żadną tajemnicą, że ceny nieruchomości w dużym stopniu zależą od kosztów kredytu, a te obecnie są na rekordowo niskich poziomach. Wiele osób rozważając zakup mieszkania porównuje wysokość raty kredytowej z kosztem wynajmu. Jest to duży błąd, zwłaszcza w sytuacji, w której stopy procentowe są na ekstremalnie niskich poziomach, podobnie jak i wysokość rat kredytowych.

Generalnie rok 2014 był bardzo łaskawy dla kredytobiorców. Stopy procentowe spadły bowiem do nienotowanych wcześniej poziomów.

Wykres 17. Średnie oprocentowanie kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014 r.



Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

Założmy, że mamy kredyt w wysokości 200.000 PLN zaciągnięty na 25 lat. Przy odsetkach na poziomie 3,88% rocznie płacimy 1042 zł raty. Nie jest źle.

Co jednak, jeżeli stopy procentowe wzrosną nam do poziomów zaledwie sprzed 2 lat (6,65%)? Otóż nagle wysokość naszej raty wzrośnie do 1369 zł. Niby mało, ale jest to wzrost o 30%. Kalkulatorów obliczających wysokość rat w zależności od długości spłaty czy wysokości stóp procentowych jest mnóstwo.

Jeden z nich znajdziecie pod poniższym linkiem:

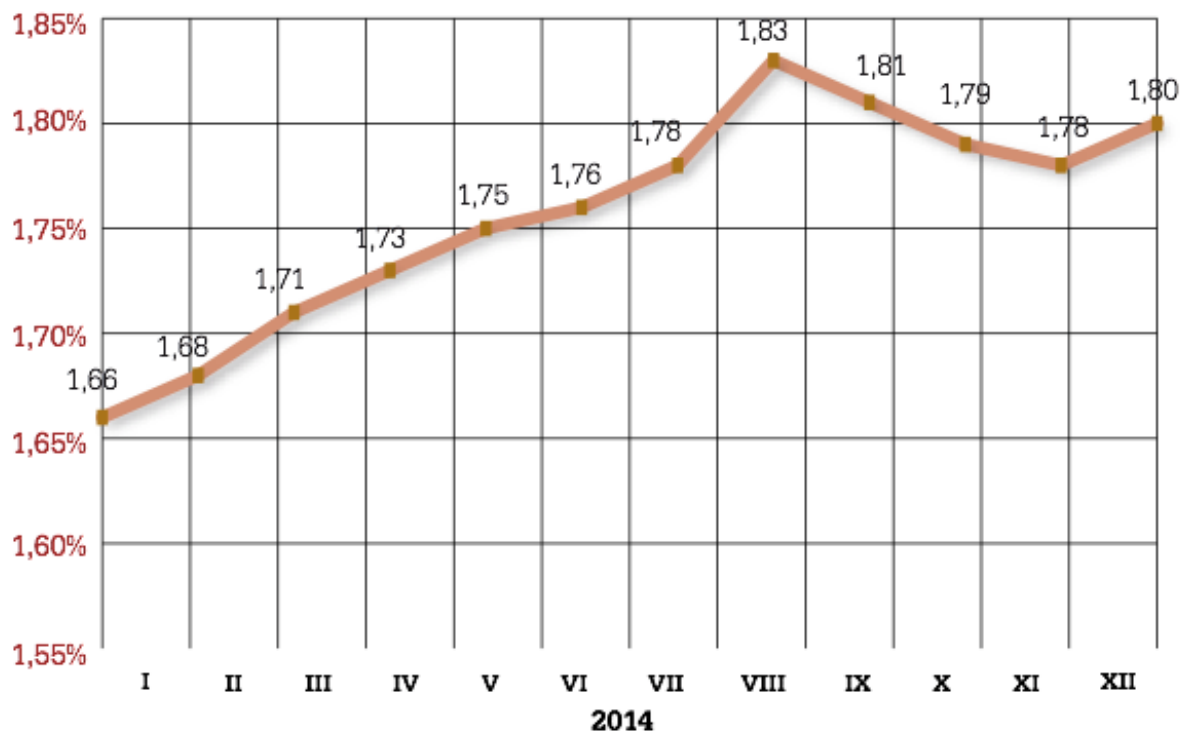
<http://www.bankier.pl/narzedzia/kalkulator-kredytowy>

Dodatkowym problemem w przypadku nowych kredytów są relatywnie wysokie marże banków. Wysokość rat kredytowych determinowana jest przez dwie składowe. Pierwszą są stopy procentowe zmieniające się w zależności od inflacji. Obecnie mamy historycznie niskie stopy procentowe i docelowo powrócimy na wyższe poziomy.



Drugim czynnikiem jest wysokość marży banku, która pozostanie niezmienna przez cały okres trwania kredytu. Jak widać poniżej nie należą one obecnie do najniższych.

Wykres 16. Średnia marża kredytu hipotecznego w okresie styczeń 2014 r. – grudzień 2014 r.



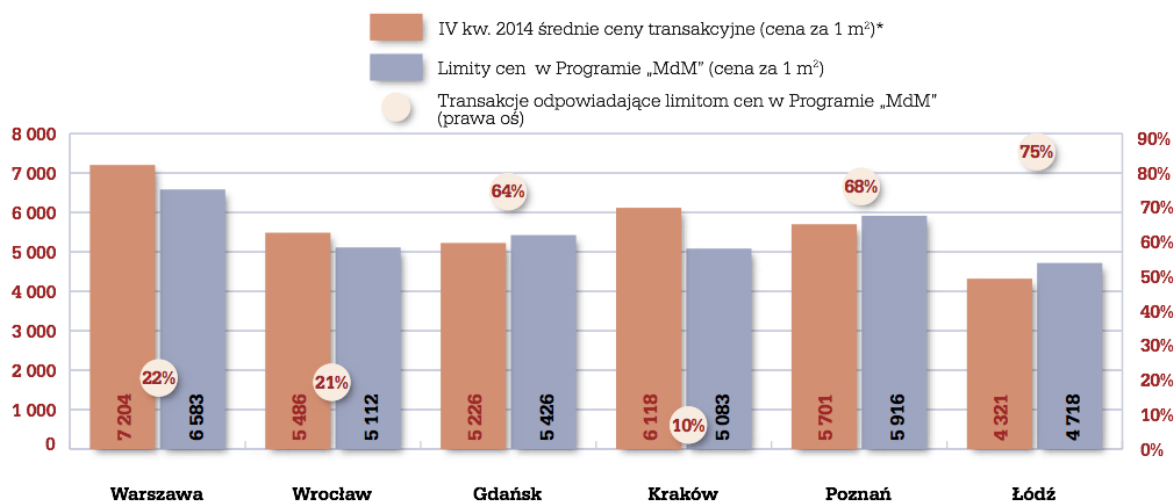
Źródło: Opracowanie Centrum AMRON na podstawie ofert banków

8. Programy ratunkowe dla deweloperów.

Programy jak „Rodzina na swoim” czy „Mieszkanie dla młodych” nie są niczym innym jak tylko ratunkiem dla deweloperów. Dopłaty do kredytów stymulują dodatkowy popyt skutecznie przeciwdziałając dalszym obniżkom cen.

W 2014 roku kredyty preferencyjne MDM stanowiły 7% wartości wszystkich nowo udzielonych kredytów. Dla porównania w pewnym momencie kredyty z dopłatą w ramach programu „Rodzina na swoim” odpowiadały za 22% wszystkich nowych kredytów.

Przyczyna niskiej popularności leży w niedopasowaniu cen maksymalnych do realiów rynkowych.

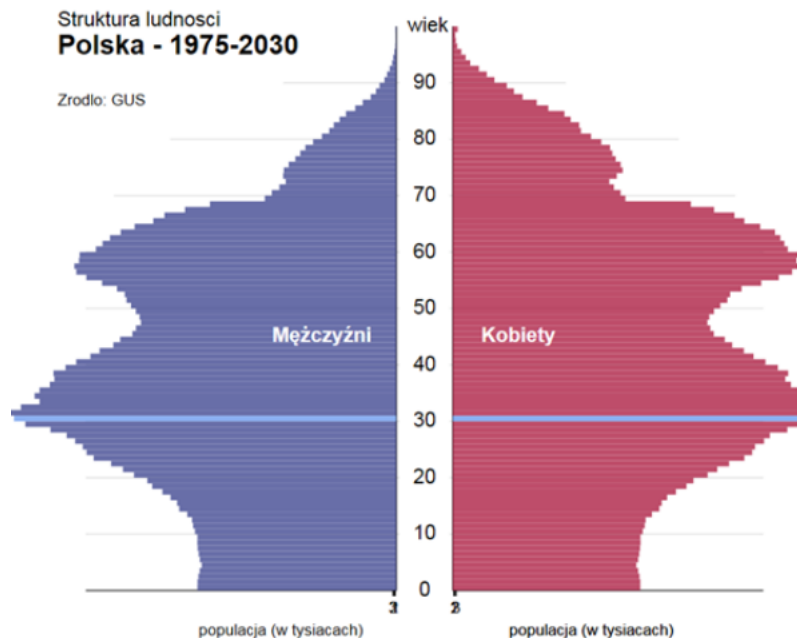


W Krakowie dla przykładu zaledwie 10% transakcji kwalifikowało się do dopłat, podczas gdy w Łodzi współczynnik ten sięgnął 75%. W najbliższym roku limity te mają zostać nieznacznie podniesione aby dostosować je do realiów rynkowych.

9. Demografia w Polsce to największy wróg inwestycji w nieruchomości.

Obecnie największą grupę ludności stanowią 31-latkowie (665 tys. osób). W najbliższych latach ilość osób w tej grupie wiekowej będzie dramatycznie spadać. W roku 2020, czyli już za 5 lat liczba osób w wieku 30 lat spadnie do 535 tys. Oznacza to prawie 20 % spadek.

Zważywszy, że kredyty hipoteczne najczęściej zaciągają osoby w wieku 25-34, przełoży się to na drastyczny spadek popytu na nieruchomości.



Nieruchomości nie kupuje się oczywiście na 5 lat lecz na dłużej. Po roku 2020 roku sytuacja będzie się jednak pogarszać. Winny jest oczywiście niski wskaźnik dzietności wynoszący w Polsce 1,32.

Aby utrzymać populację na niezmiennym poziomie wskaźnik powinien oscylować w okolicy 2,1 dziecka na kobietę. Problem niskiej dzietności dotyczy nie tyle samej Polski, lecz całej Europy.



ŹRÓDŁO: EUROSTAT 2010-2011

Sytuację demograficzną dodatkowo pogarsza ucieczka młodych osób w poszukiwaniu lepszego życia poza Polską. Mimo, iż jesteśmy jednym z nielicznych krajów, w których rzekomo rozwija się gospodarka, to ilość osób wyjeżdżających za granicę rośnie nieprzerwanie od 4 lat. Obecnie szacuje się, że z kraju wyjechało już 2,8 mln osób. Są to zazwyczaj osoby w wieku 25-35. Wg prognoz Daegel liczba osób mieszkających w Polsce spadnie w ciągu najbliższych 10 lat do 35 mln, czyli o kolejne 3 mln lub 8%.

Podsumowanie.

Do roku 2003 mieliśmy w Polsce niskie ceny nieruchomości. Za przeciętne wynagrodzenie netto mogliśmy kupić około 0,65 m², dziś o 21% mniej. Jednocześnie nieruchomości generowały nam około 8% dochodu netto z wynajmu. Zdecydowana większość nieruchomości była kupowana za gotówkę, gdyż wysokie stopy procentowe stanowiły poważną barierę.

Po 2003 roku wiele się zmieniło. Łatwo dostępne i „tanie” kredyty frankowe sprawiły, że każdy nagle mógł sobie pozwolić na zakup mieszkania. Efektem był drastyczny wzrost popytu na nieruchomości przekładający się na wzrost cen. Wszystko skończyło się typową bańką spekulacyjną i jej pęknięciem w latach 2007 – 2008 roku. Dla wielu „frankowców” był to tragiczny okres. Dziś wartość wielu kredytów mimo 7 lat spłaty przekracza poziom z dnia zakupu nieruchomości.

Od czasu pęknięcia bańki ceny nieruchomości spadły do dziś o 15-20 % w cenie nominalnej lub 40%, jeżeli uwzględnimy inflację. Mimo tak ogromnej przeceny nieruchomości nadal są drogie w odniesieniu do zarobków, a za przeciętne wynagrodzenie nadal możemy nabyć mieszkanie o 24% mniejsze niż w 2003 roku.

Czy zatem przyszedł już czas na zakup nieruchomości czy może lepiej poczekać?

Do dalszych spadków cen nieruchomości, moim zdaniem, dojdzie wtedy, gdy zaczną się zawirowania na globalnych rynkach finansowych. Typowanie dokładnego czasu jest jedną z najtrudniejszych rzeczy, ale uważam, że problemy zaczną się w trzecim lub czwartym kwartale tego roku.

Jeżeli mam rację, to kapitał zacznie uciekać z rynków wschodzących m.in. z Polski, w efekcie czego ceny walut zaczną rosnąć. Utrata wartości polskiej złotówki wymusi na Radzie Polityki Pieniężnej podniesienie stóp procentowych. Efekt będzie taki, że gwałtownie wzrośnie wysokość rat kredytowych zarówno tych złotówkowych (wyższe stopy procentowe), jak i walutowych (wyższy kurs walut) stanowiących 47 % wszystkich udzielonych kredytów.

W takim otoczeniu kolejne 6 - 18 miesięcy będzie dobrym czasem na poszukiwania okazji, ale wyłącznie dla osób dysponujących gotówką. O kredyt bankowy będzie bowiem bardzo ciężko. Rok 2014 był najgorszym rokiem od prawie 10 lat pod kontem liczby udzielonych kredytów (174 tys. kredytów na kwotę 36,8 mld PLN) i to mimo rekordowo niskich stóp procentowych.

W sytuacji wyższych stóp procentowych oraz problemów z płynnością w bankach uzyskanie kredytu może być ekstremalnie trudne.

Jednocześnie jest to dobry czas dla osób chcących tanio kupić nieruchomości za gotówkę. Prawdziwe okazje, których cena stanowi nie więcej niż 65-70% wartości rynkowej znikają z rynku w ciągu 48 godzin. Liczy się gotówka. Tu i teraz. Nie za miesiąc czy dwa, gdy może dostaniemy kredyt.

Zmiany na rynkach nieruchomości zachodzą jednak dużo wolniej niż na rynkach finansowych. Jeżeli wejdziemy w okres wyższych stóp procentowych, to ceny będą nadal spadać, ale dynamiki zmian nie sposób obecnie przewidzieć. Osoby, które znają rynek lokalny na pewno będą w stanie znaleźć nieruchomości stanowiące wartość inwestycyjną, ale nie będzie to proste, niemniej wyższe stopy procentowe czy tymczasowe wstrzymanie kredytowania bardzo pomogą w znalezieniu tanich nieruchomości.

Patrząc jednak z długoterminowej perspektywy demografia w Polsce jest nieubłagana. W zastraszającym tempie kurczy nam się społeczeństwo, zwłaszcza młode i prężne. Jeżeli sytuacja się nie zmieni, to w perspektywie kolejnych 10 lat nieruchomości w Polsce mogą zacząć przypominać dawne NRD, w którym ceny przez lata utrzymywały się na bardzo niskich poziomach w efekcie ogromnej nadwyżki lokali nad ilością chętnych do zakupu. Być może polski rynek zostanie wsparty napływem emigrantów z Ukrainy, której gospodarka szybko się nie podniesie, ale nie jest to czynnik, który może odwrócić negatywną perspektywę dla rynku w Polsce.

Na chwilę obecną na pewno nie kupiłbym nieruchomości mieszkaniowej pod wynajem. Jeżeli jednak dojdzie do kilkumiesięcznego załamania na rynkach, to może być to dobry okres na zakupy, zwłaszcza w perspektywicznych lokalizacjach. Gotówka będzie wówczas w cenie.

Trader21

Czy Grexit jest możliwy do przeprowadzenia?

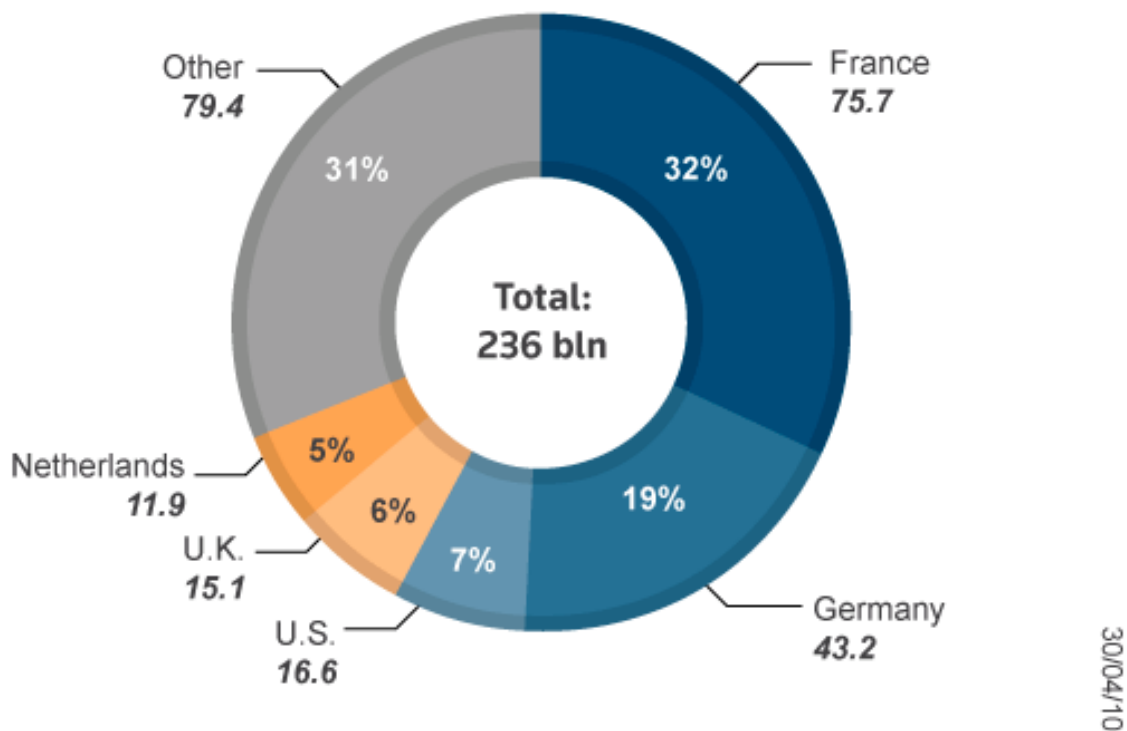
Najmodniejszym ostatnio tematem wśród inwestorów jest Grexit. Samo wyjście Grecji ze strefy euro czy UE nie ma dużego znaczenia, gdyż kraj ten odpowiada zaledwie za 3% PKB Europy. Najważniejsze jest pytanie, czy opuszczenie unii walutowej przez jednego z jej członków nie doprowadzi do rozpadu całej strefy walutowej i na kogo spadną konsekwencje bankructwa, bo ostatecznie długi Grecji są czymś aktywnym?

Grecja wbrew pozorom jest dziś w dość komfortowej sytuacji. Tu od razu nasuwa mi się powiedzenie: „Pożycz milion, a masz problem. Pożycz miliard, a problem mają twoi wierzyciele”. Nie inaczej jest obecnie. Na przestrzeni ostatnich 5 lat dług Grecji systematycznie wzrastał. Jednocześnie był on dyskretnie przenoszony z bilansów banków komercyjnych do funduszu dotowanego przez europejskich podatników.

W 2010 roku, gdy na światło dzienne zaczęły wychodzić problemy krajów PIIGS zdecydowana większość długu była w rękach europejskich instytucji finansowych głównie z Francji, Niemiec i Holandii.

Greece debt in world banks

Bank holdings of Greek sovereign debt by country – \$ billions



Source: Bank for International Settlements



Gdyby w tamtym czasie Grecja ogłosiła bankructwo straty rządu 150 mld USD doprowadziłyby do upadku sporą część sektora bankowego. Do tego nie można było dopuścić.

Każdy rozsądnie myślący inwestor już wtedy zdawał sobie sprawę, że Grecja nigdy nie spłaci zaciągniętego długu. Potężne instytucje finansowe zostały z bezwartościowym aktywem, na które nie było kupców.

Aby pomóc im się ewakuować z toksycznego długu greckiego powołano do życia EFSF (fundusz ratunkowy), na który złożyły się prawie wszystkie kraje należące do strefy euro. Wyłamała się tylko mała Estonia. W każdym razie z pieniędzy podatników zebrano 440 mld euro, które docelowo miały posłużyć na wyratowanie zbankrutowanych południowców.

Who Pays for the EFSF?		
Country	Amount	% of Total
Germany*	€119.4bn	27.13%
France*	€89.7bn	20.38%
Italy	€78.8bn	17.91%
Spain	€52.35bn	11.9%
The Netherlands*	€25.14bn	5.71%
Belgium	€15.3bn	3.48%
Greece	€12.4bn	2.82%
Austria*	€12.25bn	2.78%
Portugal	€11.035bn	2.51%
Finland*	€7.9bn	1.8%
Ireland	€7bn	1.59%
Slovakia	€4.4bn	0.99%
Slovenia	€2.072bn	0.47%
Luxembourg*	€1.10bn	0.25%
Cyprus	€0.86bn	0.20%
Malta	€0.4bn	0.09%
Estonia (Not yet a member)	N/A	N/A
EZ-17 (Minus Estonia)	€440bn	100%

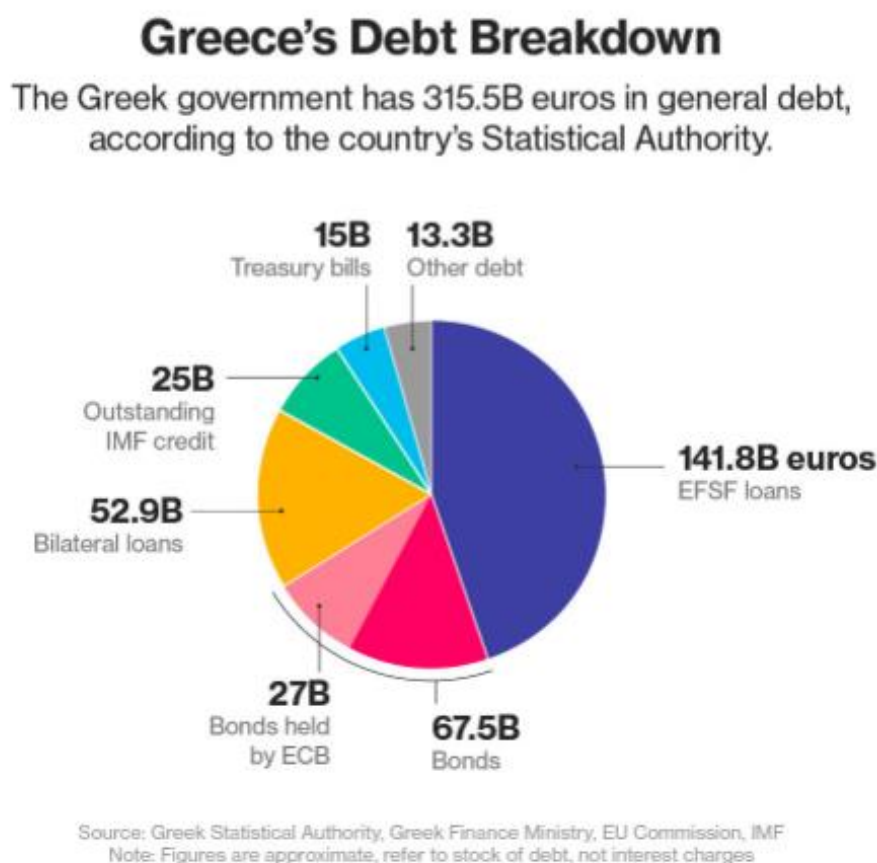
źródło: piigsty.com

Środki z funduszu trafiły ostatecznie do Irlandii (18 mld EUR), Portugalii (26 mld EUR) oraz do Grecji 130 mld (EUR). Z ratowaniem krajów oczywiście nie miało to nic wspólnego. Chodziło o przeniesienie długu z bilansów prywatnych instytucji finansowych na barki społeczeństwa, skąd ostatecznie pochodziły środki zgromadzone w EFSF.

Obecnie prawie połowa długu Grecji jest w posiadaniu EFSF. Fundusz pożyczał Grecji środki w kilku transzach o różnym terminie spłaty, ale uśredniony czas po jakim dług ma być spłacony wynosi 32 lata. Pierwsza spłata kapitału wyznaczona została na rok 2023. Władze EFSF doskonale zdają sobie sprawę, że środki jakie pożyczono Grecji są stracone, ale nikt tego otwarcie nie przyzna.

Podobnie sprawa wygląda z MFW, któremu Grecja jest winna ok 25 mld euro. Kilka tygodni temu aby nie dopuścić do bankructwa, MFW zgodził się udzielić kolejnej transzy kredytu by spłacić część kredytu względem siebie. Sytuacja jest wręcz śmieszna.

Na koniec lutego struktura długu Grecji przedstawiała się następująco:



źródło: bloomberg.com

Ekspozycja sektora finansowego na dług Grecji została zmniejszona już do poziomów uznawanych za „zarządzane” i co ważne nadal ma miejsce transfer długu, w efekcie czego dług trzymany przez zagraniczne instytucje finansowe systematycznie maleje kosztem europejskich podatników oraz banków greckich. W sytuacji, w której brakuje kupców na greckie obligacje rząd naciska na banki aby kupowały obligacje. Te z kolei zaciągają kredyt w EBC pod zastaw tychże obligacji. Jest to kolejna zamaskowana forma ratunku przy pomocy świeżo dodrukowanego euro.

Generalnie na przestrzeni ostatnich 5 lat stworzono warunki umożliwiające bankructwo Grecji bez wysadzania całego systemu finansowego w powietrze. W teorii wszystko wygląda dobrze. Można by stwierdzić, iż dług Grecji jest pod kontrolą.

Czy zatem jest możliwe przeprowadzenie częściowego bankructwa lub wyjście Grecji ze strefy euro?

Teoretycznie tak. Tylko teoretycznie.

Długu względem EFSM stanowiącego połowę zadłużenia nie musimy wcale dotykać. Jego spłata jest odłożona w czasie i nie to jest problemem. Za rok czy dwa lata społeczeństwo zapomni o środkach, które w niego wpompowano. Wtedy po cichu dług zostanie zrestrukturyzowany. Władze funduszu przyznają, że dług jest i tak niespłacalny bo Grecja jest bankrutem i zgodzą się na odpisanie 90% zadłużenia. Pozostałe 10% zostanie kiedyś spłacone, ale w nic nie wartej walucie.

Część długu, który Grecja powinna wykupić w najbliższym czasie, a na co nie ma pieniędzy, zostanie wykupiony przez Europejski Bank Centralny w ramach programu „stymulacyjnego”. Spłacamy zatem dług nowo wykreowanymi euro. Ilość długu greckiego jaką EBC może skupić zależy wyłącznie od cierpliwości Niemców.

Mamy zatem kilka sił, z których każda ciągnie w swoją stronę:

- Grecy wiedzą, że nigdy nie spłacą zadłużenia, ale wygodnie im się żyje na koszt europejskiego podatnika. Władze Grecji skutecznie manewrują pomiędzy zastraszaniem EBC czy MFW, a ustępstwami w zamian za kolejne transze euro.
- Komisja Europejska oraz Europejski Bank Centralny oficjalnie mają dosyć dotowania Greków ale wiedzą, że zapewniając im kapitał chronią system finansowy, którego są nieodłączną częścią.
- Niemcy z kolei wiedzą, że Grecja to studnia bez dna. Co więcej, znając konsekwencje niszczenia waluty skutecznie blokują dalszą pomoc.
- MFW znalazł się z kolei w pułapce. Przez lata udzielał Grecji kredytów w zamian za prywatyzację umożliwiającą przejęcie majątku narodowego za bezcen. Na fali jednak społecznego oburzenia oraz stanowczej postawy rządzących MFW nie ma innego wyjścia, jak dalej dotować Grecję do czasu bankructwa lub znalezienia kolejnego rozwiązania ala EFSF 2.0
- Rosja kusi Grecję otwarciem swoich rynków, jeżeli ta opuści UE. Nie bez znaczenia jest fakt, iż przed nałożeniem sankcji to właśnie Rosja była największym partnerem handlowym Grecji.

Z punktu widzenia geostrategicznego wyjście Grecji ze strefy euro jest pogrzebaniem politycznego projektu wspólnej strefy walutowej, o ile nie całej idei UE. Jeżeli Grecja opuściłaby strefę euro z bardzo dużym prawdopodobieństwem otrzymałaby pomoc ze strony Rosji oraz Chin budujących sobie wpływy w Europie.

Dla innych krajów znajdujących się w podobnej sytuacji byłby to jasny sygnał. Nie spłacamy długów. Albo EBC da nam więcej środków albo pójdziemy w ślady Grecji. Jak podkreślałem wiele razy, paradoksalnie w całym zamieszaniu z Grecją nie chodzi o Grecję, ale ustanowienie precedensu. Dług grecki obecnie nie jest już problemem, przynajmniej nie dla wielkich instytucji finansowych.

Problemem jakiego obwijać się rządzący jest dług Hiszpanii, Portugalii, Włoch, Irlandii, Słowenii i być może Francji, których łączny dług jest w przybliżeniu 15 razy większy od długu Grecji i co gorsza pozostaje w rękach prywatnych instytucji finansowych. To jest prawdziwy problem.

Na razie przypuszczam, że EBC będzie grzecznie rolował dług Grecji skupiając go coraz więcej. MFW bez większego sukcesu będzie próbował odzyskać zainwestowane środki, a władze Grecji z miesiąca na miesiąc będą zyskiwać pewność siebie wiedząc, iż to oni rozdają karty.

Z patową sytuacją będziemy mieli do czynienia tak długo, aż inwestorzy, którzy obecnie posiadają ogromne środki zainwestowane w dług południowców zaczną się z niego ewakuować. Kapitał zamrożony w obligacjach jest ogromny, a kupców jak na lekarstwo. Przy tej skali banki centralne absolutnie nie mają możliwości ratowania sytuacji.

Wiele wskazuje na to, iż z ucieczką od długu rządowego już mamy do czynienia. Na przestrzeni ostatnich 2 miesięcy rentowność niemieckich obligacji wzrosła z 0,2% do 0,9%, francuskich z 0,4% do 1,1%, hiszpańskich 1,3% do 2,2%. Mimo iż media milczą, to ostatnio obserwujemy mały krach na obligacjach rządowych.

Jeżeli kapitał nadal będzie uciekał od obligacji w takim tempie jak na przestrzeni ostatnich 2 miesięcy, to jeszcze przed końcem roku zacznie się reset długów ze wszystkimi tego brutalnymi konsekwencjami. Do tej pory inwestorzy skupowali dług rządowy nie po to by inkasować 1-2% odsetek, ale w oczekiwaniu na dalszy spadek rentowności. Oznaczało to bowiem wyższe ceny obligacji. Gdy jednak odsetki, jakie płać obligacje zbliżyły się do zera nagle okazało się, że eldorado się skończyło i fundusze zaczęły pozbywać się obligacji.

Banki centralne próbowały przekonać wszystkich, iż obligacje będą miały ujemną rentowność. Jednak w sytuacji, w której obligacje gwarantują nam stratę, czemu się ich nie pozbyć i nie przenieść się do bezpieczniejszej gotówki? Doszliśmy zatem do sytuacji, w której rentowność obligacji będzie rosła, cena spadała. Jest to na tyle duży rynek, że banki centralne nie specjalnie mają możliwość efektywnych interwencji i zapewnienia dodatkowego popytu bez wprowadzania nas w erę dodruku na trzy zmiany kończącego się zawsze utratą wiary w walutę i hiperinflacją. Cóż, zapowiadają się ciekawe wakacje.

Trader21

DIF – kolejny broker wart polecenia.

Artykuł o platformie brokerskiej Saxo, z której sam korzystam spotkał się z bardzo dobrym przyjęciem z Waszej strony. Mimo ogromnej ilości zalet Saxo ma jednak wysoki próg wejścia wynoszący 10.000 USD, co dla wielu z Was okazało się poważną barierą.

Na polskim rynku długo szukałem alternatywnego brokera z niższymi wymogami kapitałowymi, ale w żadnym przypadku poziomu obsługi czy dostępnej gamy produktów nie można było porównać z Saxo. Rozwiązanie podrzucił mi jeden z Czytelników (dzięki Wiesław).

Za jego rekomendacją zacząłem przeglądać ofertę międzynarodowego brokera DIF, o którym przyznam się szczerze wcześniej nie słyszałem. Szybko okazało się, że liczba dostępnych produktów, kultura obsługi oraz koszty transakcyjne biją na głowę większość brokerów funkcjonujących na polskim rynku. Na dodatek okazało się, że minimalny kapitał pozwalający na otwarcie rachunku wynosi jedynie 2000 USD. Co więcej, przy kapitale rzędu 10.000 USD DIF oferuje pomoc w zarządzaniu naszymi aktywami (tzw. Assets Management).

Czym takim DIF wyróżnia się na tle konkurentów?

1. Już na wejściu mamy dostęp do wszystkich instrumentów notowanych na 25 największych giełdach na świecie. W prosty sposób możemy kupić akcje lub ETFy notowane w Nowym Jorku, Frankfurtcie czy innych bardziej egzotycznych miejscach.

2. Poza wspomnianymi akcjami czy ETF'ami DIF oferuje ogromny wybór kontraktów terminowych oraz CFD (contract for difference – mini kontrakt terminowy). Możemy także nabyć obligacje korporacyjne lub skarbowe, ale jest to jedyny przypadek, w którym do realizacji zakupów wymagany jest dużo wyższy kapitał.

3. Niskie prowizje.

a) W przypadku akcji europejskich płacimy 0,2%, jednak nie mniej niż równowartość 12 EUR. Aby zatem dokonywać najbardziej efektywnych zakupów jednorazowa transakcja nie powinna być niższa niż 6000 EUR.

b) Kupując akcje lub ETF'y notowane w USA płacimy 0,02 USD za każdą akcję niezależnie od jej ceny, przy czym minimalna prowizja wynosi 15 USD. W przypadku Kanady jest nieznacznie drożej 0,03 CAD, nie mniej niż 20 CAD.

c) Od akcji kupionych na GPW zapłacimy natomiast 0,3%, lecz nie mniej niż 75 PLN. W przypadku zakupów polskich akcji dojdzie nam jeszcze koszt przewalutowania (forex + 0,5%), gdyż DIF nie posiada w swojej ofercie kont w PLN. Jest to niewątpliwie minus, ale nie ma ofert idealnych, zwłaszcza z tak małym progiem wejścia.

4. Konta wielowalutowe.

Zakładając konto wybieramy walutę, w której prowadzone będzie nasze konto. Najczęściej wybraną walutą jest oczywiście USD. Absolutna większość instrumentów finansowych denominowana jest bowiem w dolarach. Możemy także uruchomić równoległy rachunek denominowany w EUR.

5. Łatwy system wyszukiwania instrumentów.

Często czytając różne analizy zdajemy sobie sprawę, że dany sektor gospodarki np. akcje w jednym kraju są niedowartościowane i stanowią prawdziwą wartość. Trudność może stanowić jednak wyszukanie odpowiedniego produktu. Tu system DIF okazuje się być bardzo pomocny. Mamy bowiem łatwo dostępny wykaz najróżniejszych instrumentów. Samych ETF'ów naśladowujących zachowanie cen akcji w różnych krajach czy regionach jest około 400. Poza tym mnóstwo funduszy surowcowych, walutowych i obligacyjnych. Bardziej zaawansowanym inwestorom przydadzą się CFD, kontrakty czy opcje na akcje, surowce oraz indeksy.

6. Notowania w czasie rzeczywistym.

Dla mnie osobiście to, iż notowania ukazują się z 15 minutowym opóźnieniem nie jest istotne. Transakcje zawieram bowiem na bardzo płynnych rynkach, a chwilowe zmiany nie mają dla mnie żadnego znaczenia. Na platformie DIF część notowań aktualizowana jest online, część z pewnym opóźnieniem. Jeżeli jednak zależy Wam na notowaniach w czasie rzeczywistym na dany rynek, to możecie sobie taką opcję dokupić przykładowo dla NYSE w symbolicznej cenie 1 USD za miesiąc.

Ważne jest natomiast, że system zleceń działa na zasadzie "smart order routing", czyli nasze zlecenie natychmiast staje się zleceniem rynkowym. Oznacza to, że potwierdzenie zawarcia transakcji otrzymacie w ciągu kilku sekund.

7. Bezpieczeństwo.

Mimo, iż DIF jest brokerem portugalskim, to oczywiście posiada licencję Komisji Nadzoru Finansowego umożliwiającą działalność na terytorium Polski.

Ponadto, DIF Broker S.A. przechowuje depozyty swoich Klientów oddzielnie od swoich środków finansowych w banku pełniącym rolę depozytariusza. Ma to na celu zapewnienie dodatkowego bezpieczeństwa depozytów Klientów. Skutkuje to tym, iż ewentualna upadłość, nie będzie miała żadnego wpływu na depozyty Klientów.

Bank depozytariusz jest członkiem Funduszu Gwarancyjnego dla Deponentów i Inwestorów. Ewentualne wstrzymanie płatności czy też przymusowa likwidacja, nie miałyby wpływu na papiery wartościowe, które zostałyby zwrócone klientom. Gdyby jednak bank nie był w stanie zwrócić przechowywanych lub zarządzanych przez siebie papierów wartościowych, Fundusz pokryje ich wartość do kwoty 25 000,00 EUR na jednego klienta.

Ostatecznie najważniejsza informacja, DIF nigdy nie wypożycza naszych aktywów (akcje, ETF'y) podmiotom trzecim, tak jak ma to miejsce chociażby w przypadku pewnego brokera z Holandii hucznie reklamującego się jako najtańszy na rynku.

8. Nagrody.

Na potwierdzenie bardzo wysokiego poziomu obsługi oraz funkcjonalności platformy transakcyjnej wypunktowałem kilka nagród, które DIF otrzymał w ostatnim czasie:

- Wyróżnienie przyznane przez World Finance: nagroda Top 100 World Finance 2015
- Najlepszy Dom Maklerski Europy Zachodniej 4 lata z rzędu (2011 – 2014) wg. Global Banking & Finance
- Najlepszy Dom Maklerski Europy Zachodniej 2010-2011 i 2013 wg. World Finance

Podsumowanie.

Na współpracę z DIF zgodziłem się aby zapewnić Wam profesjonalną platformę transakcyjną przy niskim progu wejścia. Generalnie zarówno ofertę Saxo, jak i DIF oceniam bardzo wysoko i ciężko jest mi wskazać lidera.

Mamy dwóch brokerów, z których każdy ma trochę inne zalety. DIF ma niski próg wejścia, zarówno dla kont podstawowych, jak i Assets Management. Z kolei Saxo przy kontach Premium oferuje konta w ponad 20 walutach. Ilość dostępnych produktów, jak i bardzo wysoki poziom profesjonalizmu cechuje zarówno DIF, jak i Saxo.

Aby rozwiązać jakiegokolwiek niejasności, otwarcie przyznaję, że DIF będzie wypłacał mi pewne wynagrodzenie od każdego konta otwartego po przekierowaniu przez banery umieszczone na moim blogu. Przy kontach o kapitale do 10.000 USD prowizja jest na tyle niska, że nie bardzo mam jak się Wam odwdziaczyć.

Jeżeli jednak założycie u nich konto z kapitałem między 10.000 – 50.000 USD, to chętnie udzielę Wam bezpłatnych godzinnych konsultacji. W przypadku klientów z portfelami powyżej 50.000 USD poświęcę Wam 2 godziny.

Na koniec pamiętajcie, że obecna sytuacja na rynkach finansowych jest na tyle napięta, że ważniejsza od zysków powinna być ochrona kapitału. Ostatecznie obecna hossa jest najdłuższa na przestrzeni ostatnich 80 lat, a jak wiadomo nic nie trwa wiecznie. Moją ekspozycję na akcje czy ETF'y ograniczyłem już bardzo i obecnie posiadam wyłącznie GDXJ (małe spółki wydobywcze), RSX (akcje rosyjskie), OGZPY (Gazprom) oraz BOIL (gaz ziemny).

Powodzenia w inwestowaniu.

Trader21

Opinie czytelników.

Poniżej znajdziecie kilka ciekawych wpisów czytelników zamieszczonych pod artykułami na blogu. Mimo, iż nie zawsze zgadzam się z nimi to często wnoszą one wiele wartościowych informacji.

Sposoby wyjścia z długu.

Autor: Andrewin

Jeśli założymy, że ograniczą druk pieniądza to oznaczałoby to, że budżety musiałyby być zbilansowane (koniec rajdu na deficycie). To może oznaczać podniesienie opodatkowania w celu ściągnięcia pieniędzy z rynku (czyli firm, instytucji i osób) w celu spłacenia obecnych zobowiązań. Zmniejszenie ilości pieniądza w obiegu (spłata długów = ich unicestwieniu bo pieniądz to dług) powodowałoby wzrost wartości pieniądza i permanentną deflację. W wyniku wzrostu wartości pieniądza ceny wszystkich dóbr spadałyby, aby pozyskać pieniądz, który byłby towarem deficytowym.

Problem w tym, że ilość pieniądza dostępnego w całej gospodarce globalnej jest mniejsza niż zobowiązania (z powodu odsetek). Aby obecny system mógł się utrzymać - to nie jesteśmy w stanie zrezygnować z druku nowego pieniądza bo system zawaliłby się. Gdybyśmy ograniczyli druk do niezbędnego minimum to byłibyśmy w fazie deflacji przez okres nastu-kilkudziesięciu lat w celu spłacenia zaciągniętych długów z przeszłości.

Projektanci obecnego systemu finansowego są beneficjentami tego systemu i nie dopuszczą do jego zmiany z własnej woli (żyją z kreacji pieniądza, odsetek i jego manipulowaniem kosztem reszty produktywnego społeczeństwa).

Druga droga - inflacja-hyperinflacja zakłada, że obecne długi spłacimy poprzez zwiększenie ilości pieniądza w gospodarce. Dla większości z ludzi to czy zarabiają 1000zł czy 10000zł nie ma znaczenia, gdyż ważne jest co są w stanie za to kupić. To oszczędzający i Ci co posiadają majątki mogą najbardziej ucierpieć w środowisku wysokiej inflacji i hiperinflacji - znaczy się najwięcej stracić.

Z racji, że mamy demokrację to zakłada się, że większość ma rację. Większość ludzi nie interesuje się i nie rozumie co się dzieje więc jest to idealny sposób na wyjście z problemów bo mało kto to pojmuje, a jak pojmie to będzie za późno. Pójście drogą inflacji i hiperinflacji jest o tyle korzystne, że pozwoli ona na zbilansowanie ilości pieniądza z ilością dóbr dostępnych w gospodarce. Obrazowo - skoro mam 3 worki z pieniędzmi, a tylko jeden worek z dobrami to muszę tak zbilansować wartość tych dóbr tak, aby były warte tyle ile mam pieniędzy (czyli 3 worki pieniędzy).

Skoro w krótkim czasie dodrukuje sobie kolejne 3 worki z pieniędzmi i mam już ich 6szt to oznacza, że wartość dóbr fizycznych które posiadam w jednym worku musza się zbilansować z tym 6 workami pieniędzy.

Obecnie mamy stan, gdzie powstało w krótkim czasie bardzo dużo "pustego" pieniądza, który jeszcze nie przeniknął do krwioobiegu gospodarki. Obrazowo - mamy obecnie taki stan gdzie za 3 worki pieniądza możemy kupić jeden jedyny worek z dobrami materialnymi i wciąż pozostaje nam 3 worki pieniądza za który nic nie kupimy bo nie ma dla nich fizycznej reprezentacji dóbr materialnych.

Te 3 nadwyżkowe worki są nic nie warte bo nic za nie dostanę. Rynek jeszcze tego nie wycenił i tutaj stąd taki portfel inwestycyjny trader21. Wierzy on, że ten system się sypnie prędzej niż później i wartość dóbr materialnych zostanie ZREWALUOWANA - wartość dóbr które posiada wzrośnie gwałtownie z tego powodu, aby niezrównoważony system finansowy, który trzeszczy w posiadach wreszcie wrócił do stanu równowagi.

Powrót do stanu równowagi będzie gwałtowny, szybki i kontrolowany (oby) przez tych co są na górze i wiedzą co zrobią, aby "naprawić" obecny stan rzeczy. Symptomy jakie trader21 widzi to, że inwestycja w różne aktywa nie przynosi zadawalających stóp zwrotu (nieruchomości skromne %, giełda lepiej, ale bardzo ryzykowna w tych czasach, obligacje szczątki %, lokaty skromne %).

Obecna centralnie planowana gospodarka światowa krzyczy! Wydawaj pieniądze (niskie lokaty, obligacje i inne zwroty z kapitału), zaciągaj kredyty (niskie oprocentowanie) - wydawaj wszystko co masz, bo poprzez zwiększenie obrotu pieniędzmi zwiększy się inflacja, a centralni planiści pragną jej jak sucha ziemia deszczu, aby spłacać odsetki od zaciągniętych kredytów z przeszłości. Problem w tym, że w globalnej gospodarce tak akcja się nie udaje jak do tej pory.

Waluty poprzez dodruk są niszczone, ale wciąż brak "ożywienia", czyli wydawania tych nowych pieniędzy. Ludzie globalnie czegoś się obawiają i globalnie nie wydają pieniędzy z taką prędkością jak do tej pory co powoduje, że system się sypie, bo przez dłuższy okres czasu nie może panować stagnacja/deflacja (czyli brak inflacji) w obecnym reżimie kreacji pieniądza.

Ten cały wywód nt. inflacji/hiperinflacji może nie mieć miejsca jeśli możni tego świata się dogadają. Mogą odwlekać problem tak długo jak będą ze sobą współpracować. Jeśli natomiast (bardziej prawdopodobne) każdy zacznie ratować swój kraj i regiony bez oglądania się na innych to system się sypnie i znów będziemy świadkami nowej wersji "bretton woods", lub innych zdarzeń które ustalą nowy porządek rzeczy.

Sęk w tym, że jak zacznie się sypać system to może dojść do lokalnych konfliktów (oby tylko takich), wojen (oby tylko lokalnych), biedy, śmierci, itp. Niestety historia uczy nas, że jak sypie się system monetarny to sypie się cywilizacja i wszystkie ciemne strony człowieczeństwa biorą górę nad rozsądkiem.

Grecja i finansowanie z Trojki.

Autor: gruby

Grecja przed ostatnimi wyborami parlamentarnymi była w komfortowej sytuacji, bo miała zrównoważony budżet na lekkim plusie (bez kosztów obsługi zadłużenia licząc). Wtedy grecy mogli sobie pozwolić na ogłoszenie niewypłacalności. Po wyborach nowy rząd rozregulował budżet i grecy znowu jadą na minusie. Paradoksalnie wyszło na to, że realizowanie obietnic wyborczych partii Syriza odbędzie się za pieniądze nowo pożyczone od trojki albo Cipras urządzi nowe wybory. W ten sposób Draghi, Lagarde i Juncker zostali na starość lewicowcami. Co za czasy ...

Niewiele dzieli nas od krachu.

Autor: gruby

Splacenie długów rządowych możliwe nie jest.

System jest tak skonstruowany, że pieniądź = dług.

Kryzys zadłużenia można rozwiązać poprzez:

- ogłoszenie niewypłacalności,
- hiperinflację,
- skrócenie wierzycieli o głowę.

Wymiana systemu na nowy możliwa jest dopiero po wybraniu jednej z trzech powyższych możliwości, ewentualnie jakiegoś mixu, np. długi prywatne umarzamy, obligacje wysyłamy na śmietnik poprzez ogłoszenie bankructwa państw a oszczędności przejmujemy poprzez hiperinflację albo jednorazowy podatek od majątku w sprawiedliwej społecznie wysokości 95%

Trader w wywiadzie zauważył, że ludziom zwisają problemy ekonomii, systemu walutowego oraz ogólnie świata w którym żyją dopóki micha jest pełna, jego wypowiedź w formie upraszczając.

Nic innego nam nie pozostaje jak tylko uczyć się i przygotowywać na reset. Wiadomo, jak wyglądał kryzys w USA w 1929 roku, wiadomo jak Niemcy wyszły z kryzysu w 1933 roku. Wiadomo również jak Rosja poradziła sobie z kryzysem wywołanym jej udziałem w pierwszej wojnie światowej. Wiadomo, jak John Law "reformował" finanse Francji (mniej więcej tak samo, jak teraz gospodarkę Eurozony "reformuje" Mario Draghi).

Wiadomo również, że następny kryzys nadejdzie i nie ma się raczej co łudzić nadzieją, że kogoś z nas ominie. Dlatego wyobraź sobie kryzys ekonomiczny taki jak wielka depresja w USA, polej to kryzysem republiki weimarskiej w sferze polityki monetarnej i posyp do smaku rewolucją bolszewicką tak jak w 1917 roku albo nazistowską jak w roku 1933.

To jest mniej więcej scenariusz "worst case", choć bez użycia arsenatów jądrowych: załamanie gospodarki, załamanie polityki, załamanie waluty, załamanie państw oraz rewolucja w sferze prawa własności. Wróci barter, szmalcownicy (tym razem będą sprzedawać informacje o ukrywających się bankierach a nie o żydach), targowiska i tłumy wściekłych na ulicach a prawo stanowić będzie ten kto najlepiej strzela.

Uzbrojone "Komisje" będą włamywać się do domów i rekwirować wszystko, co wygląda na drogocenne, w imię rewolucji i sprawiedliwości oczywiście.

Oczywiście jest to scenariusz skrajny, ale lepiej być na niego przygotowanym i później z ulgą stwierdzić że we własnym banku ziemskim "wszystko jest po staremu" niż zostać zaskoczonym i pluć sobie w brodę kiedy po rewizji zniknie dorobek całego życia albo po wizycie w banku okaże się, że bank działając zgodnie z art. xyz dekretu Rady Rewolucji Antybankowej z dnia wypłacił 95% środków z Twojego konta dzielnicowemu komisarzowi rewolucyjnemu.

Wszelkie publikacje zamieszczone na stronie 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.