



Independent Trader

Wydanie 2 / 2014

W dzisiejszym wydaniu:

- 1. Techniczne aspekty inwestowania w instrumenty finansowe.** **Str. 2-5**
Omówienie produktów finansowych, o których każdy inwestor powinien wiedzieć. Dowiedz się, czym są ETFy, kontrakty terminowe, opcje, CFD oraz indeksy HUI i XAU.
- 2. Sprawa niemieckiego złota.** **Str. 6-7**
USA wciąż opiera się przed wydaniem niemieckiego złota jego prawowitemu właścicielowi. Jednak Niemcy nie dają za wygraną.
- 3. Obligacje korporacyjne** **Str. 8-12**
W artykule zostały zawarte informacje dotyczące obligacji jako instrumentu finansowego, zakupu obligacji, czynników wpływających na ich cenę oraz krótkoterminowych prognoz dotyczących dłużnych papierów wartościowych.
- 4. Krach na Bitcoin o 80% w kilka minut.** **Str. 13-14**
Bitcoin na krótką chwilę spadł o 80%, by za chwilę powrócić do swojej poprzedniej wartości. Jaka przyszłość czeka jedną z najpopularniejszych kryptowalut?
- 5. Kredytowanie mieszkania na wynajem** **Str. 15-19**
Robert Kiyosaki, amerykański biznesmen i inwestor, zajmuje się między innymi zakupem mieszkań na wynajem finansowanych kredytem. Sprawdź, czy w Polsce również warto w ten sposób pomnażać pieniądze.

Techniczne aspekty inwestowania w instrumenty finansowe.

Po ukazaniu się newslettera, w którym zamieściłem przykładowy portfel pojawiło się wiele pytań dotyczących technicznej strony inwestowania. Wielu osobom skrót w stylu 2 x short Russell, HUI czy short TSLA mogą wiele nie mówić. Aby uczynić sytuację bardziej jasną omówię kilka produktów finansowych zapewniających nam ekspozycje na różne inwestycje.

1. Exchange Traded Funds – są to fundusze bierne, ich zadaniem nie jest wywalczenie jak najlepszego wyniku inwestycyjnego, lecz naśladowanie ruchów danego indeksu. Możemy mieć kilka różnych typów funduszy wzorujących się na danym indeksie.

a) ETF long – cena jednostek funduszu zmienia się dokładnie tak jak indeks, który ma naśladować. Indeks 10% w górę, fundusz 10% w górę.

b) ETF short (bear) – cena jednostek zmienia się odwrotnie do danego indeksu. Indeks rośnie 10%, cena jednostek funduszu spada o 10% i odwrotnie.

c) ETF long x 2 – fundusze mające w sobie pewien lewar. Jeżeli cena indeksu rośnie o 10% nasz fundusz zyskuje 20% i odwrotnie.

d) ETF short x 3 – maksymalny lewar jaki stosuje większość funduszy wynosi 3. Powyższy fundusz wypracowałby 30% zysk w przypadku, gdyby dany indeks tracił 10% na wartości.

Poniżej zamieszczam kilka przykładów funduszy shortujących wspomnianych w prognozach. Indeks Russell 2000 odwzorowuje zachowanie cen akcji 2000 spółek o małej kapitalizacji notowanych na NYSE.

a) Proshares Short Russell 2000 (RWM – jest to symbol, pod jakim dany fundusz jest notowany (podobnie jak APPL dla akcji spółki Apple) – typowy fundusz ETF typu short.

b) Proshares UltraShort Russell 2000 (TWM) – fundusz short (2-krotny lewar).

c) Proshares UltraProShort Russell 2000 (SRTY) – fundusz short (3-krotny lewar).

Powyżej podałem 3 przykłady funduszy sygnowane przez Proshares. Podobnych funduszy jest oczywiście mnóstwo, a informacje o nich są powszechnie dostępne.

Bardzo ważny jest natomiast fakt, że wyniki wielu funduszy typu short odbiegają od założeń prezentowanych w prospektach. Jeżeli dobrze wstrzelimy się w trend i wartość np. indeksu Russell 2000 spadnie o 10%, to nasz fundusz wypracuje prędzej 6-7% zysku niż 9%.

Po pierwsze, podawane założenia inwestycyjne nie uwzględniają opłat jakie pobiera fundusz. Po drugie, wyniki odbiegają od teoretycznych założeń ze względu na koszty wykupienia kontraktów terminowych oraz ich rollowania (gdy pewne kontrakty wygasają, fundusz musi wykupić nowe).

Zdecydowanie największym plusem inwestycji poprzez zakup ETF'ów jest łatwość inwestycji porównywalna z zakupem akcji oraz niewielka wysokość kapitału niezbędna do zajęcia pozycji.

2. Kontrakty terminowe.

KT jest czymś co od razu kojarzy nam się z potężnym lewarem. I tak i nie. Jest to instrument, który umożliwia uzyskanie ekspozycji wielokrotnie przewyższającej posiadane przez nas zasoby. Mając przykładowo 10 tys. możemy wykupić kontrakt wart 100 tys. i więcej. Jak to możliwe?

Otóż nasze 10 tys. stanowi margin requirement (depozyt wymagany do otwarcia kontraktu). Pozostałe 90 tys. pożyczają nam dom maklerski. Koszt pożyczki jest wliczony w koszty otwarcia pozycji. Nie ma nic za darmo.

Inwestycja 10-krotnie większa niż nasz kapitał jest opcją kuszącą dla początkujących inwestorów. Lewar jest jednak zabójczy, czego dowodzą statystyki, wg których 95% osób zaczynających przygodę z kontraktami traci kapitał w ciągu maksymalnie 6 m-cy.

Mimo, że mamy możliwość lewarowania się, nie oznacza to, że mamy to od razu robić. Wyjaśnię to na przykładzie.

a) Russell 2000 Index Mini Futures – wartość kontraktu jest spora i odpowiada 100-krotności indeksu, czyli wynosi 114.000 USD. Jest to zatem minimalna wartość naszej inwestycji. Co prawda możemy sobie na nią pozwolić mając zdecydowanie mniejsze środki, lecz jak wspomniałem lewar bywa zabójczy.

Aby przykładowo shortować indeks Russell z wykorzystaniem dwukrotnej dźwigni powinniśmy posiadać 57 tys. USD i wykupić wyłącznie 1 kontrakt opiewający na 114 tys. USD.

Im mniej posiadamy środków, tym lewar staje się większy. Jest to o tyle groźne, że jeżeli obstawiamy spadki, a wartość indeksu rośnie, to nasz kontrakt generuje straty (znika gotówka z naszego konta będąca zabezpieczeniem kontraktu). Jeżeli wartość depozytu (margin requirement) spadnie poniżej pewnego poziomu, to broker poprosi o jego uzupełnienie. Jeżeli tego nie zrobimy to nasz kontrakt zostanie zamknięty. W ekstremalnych przypadkach, na które składają się duży lewar oraz nagły, duży ruch indeksu w niewłaściwą stronę nasz cały depozyt może zniknąć w ciągu godzin, po czym broker poprosi nas o spłatę brakującej części. Straty na kontraktach są nieograniczone i należy je wykorzystywać bardzo ostrożnie.

Kolejnym zagrożeniem dla osób nadmiernie zalewarowanych jest zmienna wysokość depozytu. Przykładowo dla kontraktu o wartości 100 tys. USD depozyt wynosi 7 tys. USD. Operator giełdy może nagle podwyższyć wysokość wymaganego depozytu praktycznie do dowolnej kwoty. Albo depozyt uzupełnimy wedle życzenia albo nasz kontrakt zostanie zamknięty. Jest to element manipulacji rynkami skutecznie wykorzystywany do zbijania ceny złota i srebra.

Jeżeli jednak wartość naszej ekspozycji wynosi 114 tys. USD, podczas gdy posiadamy 57 tys. kapitału, to jesteśmy relatywnie bezpieczni. Przy dwukrotnym lewarze cały kapitał tracimy, gdy dany indeks wzrośnie o 50%, podczas gdy obstawialiśmy spadki. Musimy wziąć jednak małą poprawkę na prowizję biura maklerskiego.

b) gaz naturalny – najmniejszym kontraktem rozliczanym finansowo (bez dostawy gazu) jest E-mini Natural Gas Futures notowany na CME. Wartość 1 kontraktu opiewa na ok. 10,5 tys. USD i jest zdecydowanie niższa niż w przypadku kontraktów na indeksy giełdowe. Niemniej jest to ciągle spora wartość dla inwestorów chcących zarabiać na rosnących cenach gazu naturalnego.

3. Opcje.

Opcja jest instrumentem, który umożliwia nam zakup lub sprzedaż danego aktywa po z góry ustalonej cenie w danym momencie w przyszłości. Przykładowo kupujemy opcję wygasającą w grudniu 2014 roku umożliwiającą nam zakup gazu naturalnego w cenie 4,5 USD / MMBtu. Za opcję płacimy 0,2 USD. Jeżeli cena gazu w momencie wygaśnięcia opcji (grudzień 2014) będzie niższa niż 4,5 USD, to z opcji nie skorzystamy. Jaki byłby sens płacić przykładowo za gaz 4,5 USD skoro jego cena spadła do niższych poziomów. W takiej sytuacji tracimy nasze 0,2 USD i zapominamy o sprawie.

Sytuacja ma się inaczej w momencie, gdy gaz zdrożał, powiedzmy, do 5,3 USD. Opcja daje nam możliwość zakupu gazu za 4,5 USD przy cenie rynkowej 5,3 USD. Nasza opcja jest zatem warta 0,8 USD (różnica w cenie). Za opcję zapłaciliśmy 0,2 USD, więc nasz zysk na opcji wynosi 0,6 USD.

Na rynku sprzedawane są 2 typy opcji:

a) amerykańskie – możemy je zrealizować w każdym momencie od momentu zakupu do czasu wygaśnięcia. Załóżmy, że nadchodzi maj 2014. Cena gazu z jakiejś przyczyny nagle wzrosła. Uważamy jednak, że przez kolejne pół roku cena spadnie i realizujemy opcję przed terminem jej wygaśnięcia (grudzień 2014),

b) europejskie - opcje możemy zrealizować wyłącznie na dzień jej wygaśnięcia. Mimo, iż w trakcie roku cena nagle wzrosła i nasza opcja zyskała znacznie na wartości, to musimy ostatecznie poczekać do końca roku, aby ją zrealizować. Jeżeli cena gazu spadnie akurat w momencie realizacji opcji, to nasza opcja pozostaje bezwartościowa.

Niewątpliwym atutem opcji jest ograniczone ryzyko kupującego. Płacąc za opcję daną cenę ponosimy pewien koszt i na tym nasze ryzyko się kończy. Ryzyko po stronie wystawcy opcji jest nieograniczone, za co każe sobie płacić (cena opcji).

Cena opcji zależy od kilku czynników:

- termin wygaśnięcia (expiration date)- im dłuższy tym droższa opcja,
- jeżeli (strike price – cena poniżej / powyżej której opcja generuje zysk) jest bliższa obecnej cenie tym wyższa cena opcji. Opcja na akcje Apple'a, w której strike price zaczyna się poniżej 100 USD będzie dużo tańsza niż opcja dla 500 USD. Po prostu prawdopodobieństwo spadku ceny akcji poniżej 500 USD jest dużo wyższe niż spadku tych samych akcji poniżej 100 USD,
- opcje typu amerykańskiego są droższe niż europejskiego ze względu na możliwość realizacji w okresie od wystawienia opcji do czasu wygaśnięcia.

Niestety ceny opcji u polskich brokerów są dużo droższe niż na zagranicznych rynkach ze względu na mniejszą popularność tego instrumentu.

4. CFD (Contract For Difference) – jest to produkt, z którym zetknąłem się niedawno. Mianowicie biura maklerskie chcąc przyciągnąć klientów podzieliły duże kontrakty na mniejsze części. Przykładowo nie musimy już kupować 1 kontraktu na Russell 2000 o wartości 114 tys. USD lecz możemy kupić CFD na Russell za kwotę wielokrotnie mniejszą. Oferta nie ogranicza się wyłącznie do indeksów, lecz dotyczy większości instrumentów dostępnych na rynkach włączając w to akcje.

5. HUI, XAU:

O indeksach HUI oraz XAU pisałem więcej w artykule „Złoto / srebro fizyczne czy akcje kopalni wydobywczych?”.

Dla przypomnienia indeks HUI odwzorowuje zachowanie cen akcji 16 największych producentów złota notowanych na NYSE. Z kolei XAU obejmuje producentów zarówno złota jak i srebra.

Ekspozycję na oba indeksy możemy uzyskać zarówno za pomocą ETF'ow czy kontraktów, lecz metodą zdecydowanie najtańszą jest bezpośredni zakup akcji wchodzących w skład indeksu. Część inwestorów zapewne jest przyzwyczajona do zakupów akcji wyłącznie z GPW, lecz zakup akcji dużych kompanii notowanych na najbardziej popularnej giełdzie nie powinien być absolutnie żadnym problemem dla polskiego brokera. Ważne jest jednak, aby z góry sprawdzić prowizję jaką zażyczy sobie broker za dokonanie zakupu.

Podsumowanie.

Jak wspominałem w prognozach, zaprezentowany portfel nie jest rekomendacją inwestycyjną. Może on służyć tylko za wzór i to nie dla osób, które zaczynają historię z inwestowaniem. To, że dziś akcje portali społecznościowych oraz małych spółek wchodzących w skład indeksu Russell 2000 są bardzo drogie nie oznacza, że nie mogą być jeszcze droższe. Analogiczna sytuacja dotyczy beznadziejnie tanich akcji spółek zajmujących się wydobywaniem złota czy srebra.

Na chwilę obecną trudno jest jednoznacznie stwierdzić czy FED rzeczywiście ograniczył skalę druku. Kartel zwyczajnie ma zbyt wiele narzędzi umożliwiających pewne działania bez pokazywania ich szerokiej publice. Mowa tutaj o REPO, reversed REPO, currency swap agreements czy interest rate swaps. Jeżeli FED rzeczywiście ograniczył druk, to z dużym prawdopodobieństwem dojdzie do spadków. Jeżeli jednak skala druku wejdzie na nowy poziom, to nowa fala płynności podniesie wszystkie rynki maskując tym samym rzeczywistą recesję.

Trader21

Sprawa niemieckiego złota.

Ponad rok temu Bundesbank pod wpływem opinii publicznej wystąpił do USA oraz Francji z żądaniem zwrotu niemieckiego złota. Od końca drugiej wojny światowej większość niemieckiego złota była przechowywana poza granicami kraju. Głównym powodem było zagrożenie ze strony Związku Radzieckiego, ale też chęć trzymania w ryzach dawnego przeciwnika.

Z niemieckich rezerw wynoszących niecałe 3400 ton zaledwie 1050 ton jest przechowywane we Frankfurcie. 1500 ton jest przechowywanych w Nowym Jorku, 440 ton w Londynie oraz 370 ton w Paryżu. W umowie repatriacyjnej ustalono, że w ciągu 7 lat FED prześle do Niemiec 20% złota zdeponowanego w NY, czyli zaledwie 300 ton. W tym samym czasie Francja miała przekazać cały zapas czyli 370 ton.

Jak łatwo policzyć, z USA do Niemiec miało trafiać zaledwie 42 tony rocznie. Jest to mniej więcej tyle, ile Chiny importują w ciągu 2 tygodni. Jak się okazało, ilości te i tak przerosły możliwości (chęci) Amerykanów. Zamiast owych 42 ton przekazano zaledwie 5 ton. Reszta, czyli 32 tony pochodziła z Paryża. W ramach rekompensaty FED wspaniałomyślnie pozwolił, aby Jens Weissman obejrzał niemieckie złoto przechowywane w Nowym Jorku.

Nawet jeżeli Prezes Banku Centralnego Niemiec zostanie wpuszczony do skarbców FED'u to czyje złoto będzie oglądał? Ostatecznie, zarówno politykom z USA jak i przedstawicielom międzynarodowych organizacji systematycznie odmawia się wglądu w narodowe depozyty złota zdeponowane na terytorium USA czy w Londynie.

Wyjaśnienie jest proste. Złoto było aktywem, które nie dość, że nic nie płaci to jeszcze generuje koszty przechowywania. Banki bulionowe przez lata pożyczały złoto zdeponowane w magazynach pod kontrolą FED'u oraz Banku Anglii. Za możliwość wypożyczenia złota płacono odsetki poniżej 1 % rocznie. Następnie złoto było sprzedawane na wolnym rynku, a środki inwestowano w aktywa przynoszące większy zysk, jak chociażby obligacje rządowe płacące 5%. Bankom centralnym proces ten był na rękę, gdyż dodatkowa podaż złota pomagała utrzymać sztucznie niską cenę.

Sytuacja zaczęła się zmieniać w 2009 roku, kiedy to banki centralne zmieniły nastawienie do złota i stały się kupcami netto. Inaczej mówiąc, po ponad 20 latach wyprzedaży złota, banki centralne zaczęły ponownie je skupować.

Prawdziwą burzę wywołał nieżyjący już Prezydent Wenezueli Hugo Chaves, który zażądał od USA zwrotu ponad 100 ton złota. Po kilku miesiącach metal został przewieziony do kraju, lecz działania Chavesa zapoczątkowały lawinę pozwów repatriacyjnych.

Aby pozyskać złoto niezbędne do zaspokojenia roszczeń, należało wystraszyć opinię publiczną i zmusić posiadaczy złota do jego wyprzedaży. Przeprowadzono zatem ataki przy użyciu kontraktów terminowych.

Od roku 1998 cena złota podążała za rosnącą podażą dolarów liczoną jako M2. W ciągu jednak dwóch ostatnich lat cena złota spadła o 34 % podczas, gdy podaż dolarów nadal rosła.

Gold Currently Acting as a Store of Value



Znaczny spadek ceny w połączeniu z nagonką medialną zrobił swoje i wielu posiadaczy złota wyprzedło je w panice. Nie wszystko jednak poszło tak jak zaplanowano. Niskie ceny kruszcu znacznie zwiększyły bowiem popyt w Azji.

Chińczycy korzystając z promocyjnej ceny zwiększyli zakupy ponad dwukrotnie, przez co złoto od wystraszonych inwestorów popłynęło na wschód zamiast do Niemiec czy Szwajcarii. Zapewne była to cena, jaką USA zapłaciło za nie wyzbywanie się obligacji wartych 1,3 bln USD, których nagła sprzedaż mogłaby doprowadzić do załamania finansowego w USA.

Gdyby w magazynach w NY znajdowały się wystarczające ilości złota, aby zaspokoić żądanie Niemiec, wystarczyłoby wywiązać się z umowy. Medialny spektakl pokazujący jak złoto jest transferowane z NY do Frankfurtu uwiarygodniłby USA w oczach wielu krajów. Chcecie swoje złoto, nie ma problemu, proszę, lecz od dzisiaj koszty związane z jego przechowywaniem są po waszej stronie. Byłby to niewątpliwie dobry argument dla wielu przeciwników repatriacji złota do macierzystych krajów. Zamiast tego w Niemczech mamy prawdziwą burzę, a USA traci kolejnego sojusznika.

BaFin, organ nadzorujący rynek finansowy w Niemczech nieprzypadkowo wypowiedział wojnę kartelowi. Wycofanie się Deutsche Banku z ustalania ceny złota na London Fix czy oficjalne wypowiedzi sugerujące, że skala manipulacji cenami złota przekracza skalę manipulacji LIBOR'em nie były przypadkowe. W przeszłości takie sprawy załatwiano się po ciuchu za zamkniętymi drzwiami. Zachowanie USA to nic innego jak przejaw całkowitego lekceważenia Niemiec, co zapewne odbije się potężnym echem w mediach. Jak pisałem w prognozach na rok 2014, kartel ma jeszcze kilka możliwości utrzymania kontroli nad rynkiem złota, lecz najbliższy rok będzie tym, w którym otwarcie zacznie się mówić o manipulacji(zaniżaniu) ceny złota. W ostatnich tygodniach doszło do 4 „samobójstw” wśród bankierów najwyższego szczebla. Sytuacja zaczyna przypominać rok 1929, rok latających bankierów. Robi się ciekawie.

Trader21

Obligacje korporacyjne.

Od 2008 roku żyjemy w realiach zerowych stóp procentowych mających rzekomo pobudzić gospodarkę. Nigdy w przeszłości nie było precedensu, w którym negatywne stopy procentowe zastosowano w skali globalnej. Jeżeli spojrzeć trochę dalej w przeszłość, to stopy procentowe były w trendzie spadkowym od przeszło 30 lat.

Przez całe lata 70-te szalała inflacja wywołana drastycznym wzrostem ceny ropy. W roku 1980 stopy procentowe w USA sięgnęły 20%, po czym weszliśmy w trend spadkowy, w którym banki centralne obniżały stopy do coraz to niższych poziomów. W efekcie spadających stóp mieliśmy blisko 30-letnią hossę na rynku obligacji.

Powód był prosty. Obligacje wyemitowane w czasach wysokich stóp procentowych płaciły wyższe odsetki niż obligacje emitowane w kolejnych latach. Szczyt hossy mieliśmy w maju 2013 roku, kiedy to oprocentowanie obligacji sięgnęło minimów. Dla przykładu 10-letnie obligacje USA płaciły 1,62% rocznie odsetek w sytuacji, gdy realna inflacja wynosiła ok 5%. Kupno zatem obligacji w tamtym okresie generowało nam stratę rzędu 3,5%. Dodatkowo rosnące stopy procentowe gwarantowały nam powiększenie strat.

Zjawisko wzrostu stóp procentowych nie ograniczyło się wyłącznie do USA, lecz dotyczyło całego świata. Obecny świat finansów nie zna granic. Wzrost rentowności obligacji w USA natychmiast pociąga za sobą reakcje w UK, Szwajcarii czy Niemczech. Spory udział mają w tym banki centralne koordynujące ze sobą każdą decyzję za pośrednictwem BIS (Banku Rozrachunków Międzynarodowych) pełniącego rolę banku centralnego dla banków centralnych.

Niemalże 100% pewność co do trwałego wzrostu stóp procentowych jest dla mnie głównym czynnikiem, dla którego niechętnie patrzę na obligacje rządowe stanowiące do niedawna synonim bezpieczeństwa. Kolejnym czynnikiem jest ogromne ryzyko bankructw kilku krajów i puszczenie posiadaczy obligacji z torbami. Wystarczy, że jeden kraj ogłosi bankructwo, a strach i niepewność rozleje się po rynkach całego świata.

Rynek obligacji to jednak nie tylko obligacje rządowe o stałym oprocentowaniu, lecz także obligacje korporacyjne, którym przyjrę się w poniższym artykule.

1. Obligacja korporacyjna jest dokumentem, na podstawie którego nabywca obligacji (obligatariusz) pożycza określone środki firmie, która wyemitowała obligacje. W zamian za pożyczone środki emitent zobowiązuje się wykupić obligacje (zwrócić pożyczony kapitał) wraz z odsetkami po pewnym, z góry ustalonym czasie.

2. Wyróżniamy 3 typy obligacji w zależności od sposobu naliczania odsetek:

a) obligacje o stałym oprocentowaniu:

Przykład: obligacje płacące rocznie 8% odsetek.

b) obligacje o zmiennym oprocentowaniu, dla których oprocentowanie zmienia się w zależności od sytuacji na rynku. Rentowność jest ustalana na podstawie stopy WIBOR (stopa, po jakiej banki wzajemnie pożyczają sobie środki) + ściśle określona marża.

Przykład: obligacje 30-miesięczne płaćące roczne odsetki w wysokości WIBOR 6M + 3,5%. Jeżeli przed danym okresem rozliczeniowym WIBOR wynosił równo 4%, to wystawca obligacji zapłaci nam 7,5% odsetek.

c) zerokuponowe – emitent obligacji określa kwotę, po jakiej wykupi obligacje w momencie ich umorzenia. Sprzedaje je natomiast z pewnym dyskontem, które stanie się naszym zyskiem.

Przykład: Emitent zobowiązuje się zapłacić nam 1000 zł za obligację równo za rok od dnia dzisiejszego. Za obligację płacimy jednak tylko 900 zł. Po roku zarobimy na transakcji 100 zł czyli 11,1%.

3. Jak zmienia się cena obligacji w czasie i od czego zależy?

a) Ceny obligacji o dłuższym terminie zapadalności (zamiana obligacji na gotówkę) są dużo bardziej podatne na zmiany stóp procentowych.

Założmy, że mamy obligacje jednoroczne, które płaćą nam 6%. Jeżeli nagle stopy procentowe wzrosną dwukrotnie (jak ostatnio w Turcji), to nowe obligacje będą płaćićy 11%. Potencjalny zysk w postaci 5% jakoś przebolejemy bez większych problemów.

Gdybyśmy natomiast posiadali obligacje 10-letnie o stałym oprocentowaniu 6% rocznie podczas, gdy przez kolejne 10 lat mielibyśmy dwukrotnie wyższe stopy procentowe, to nasza strata byłaby dużo większa ze względu na dłuższy okres, w którym otrzymywalibyśmy niższe odsetki od rynkowych.

b) Dużo mniej podatne na zmiany cen są obligacje o zmiennym oprocentowaniu, aktualizowanym co 3, 6 lub 12 miesięcy. Mając 10-letnie obligacje tureckie o zmiennym oprocentowaniu płaćące obecnie 6% rocznie nie przejmujemy się specjalnie nagłym wzrostem stóp procentowych, gdyż oprocentowanie naszych obligacji wzrośnie do 11% wraz z kolejnym okresem rozliczeniowym. Cena takich obligacji zmieni się minimalnie lub wcale nie ulegnie zmianie.

c) Obligacje zerokuponowe, podobnie jak obligacje o stałym oprocentowaniu są również podatne na zmianę wysokości stóp procentowych. Założmy, że wczoraj kupiliśmy 3-letnie obligacje zerokuponowe za 78 zł. Ich wartość wykupu za 3 lata została określona na 100 zł. Nasz 3-letni zysk oszacowaliśmy na 22 zł lub 28%. Mamy jednak pecha i następnego dnia bank centralny znacznie podnosi stopy procentowe.

Nowo emitowane obligacje zapewniają zysk rzędu 40% w tym samym okresie. Taka zmiana powoduje, że obligacje za które zapłaciliśmy 78 zł nagle tanieją do 71,5 zł. Nasza strata rzędu 6,5 zł (8,3%) urealniła rentowność obligacji do poziomów rynkowych. Skoro nowe obligacje płaćą 40% w ciągu 3 lat, to po spadku ceny naszych obligacji do 71,5 zł ich rentowność także wynosi już 40%. Tak właśnie zmieniają się ceny obligacji w zależności od zmian stóp procentowych.

d) Sytuacja finansowa emitenta:

Założmy, że kupiliśmy obligacje spółki zajmującej się wydobywaniem węgla kamiennego. Firma nie jest w najlepszej kondycji finansowej, dlatego zaoferowała atrakcyjne oprocentowanie rzędu 14% rocznie.

W efekcie walki z emisją CO₂, UE podnosi znacznie akcyzę na węgiel. Jego cena znacznie wzrasta, popyt spada. Emitent obligacji zaczyna generować potężne straty. Posiadacze obligacji nie są pewni, czy otrzymają obiecane odsetki na czas. Pojawiła się też plotka o możliwym bankructwie kopalni. W takiej sytuacji inwestorzy nagle zaczynają pozbywać się obligacji. Ich cena spada, a wraz z nią rośnie premia za ryzyko.

e) Sytuacja branży:

Posiadamy obligacje dużego banku. Nagle dochodzi do powtórki sytuacji z roku 2008. Banki mają ogromny problem z płynnością. Kredyt zamiera. Każdy bank chce zatrzymać jak najwięcej gotówki dla siebie. Inwestorzy nie wiedzą, czy taka sytuacja nie doprowadzi do upadku któregoś z banków inicjując kaskadę bankructw. W efekcie obligacje całego sektora bankowego tracą na wartości.

f) Bezpośrednie wyłudzenia:

W roku 2008 jeden z banków w Warszawie wywodzący się z Austrii przeprowadził emisję obligacji firmy X. W kilka dni po sprzedaży obligacji ich emitent ogłosił bankructwo. Obligacje stały się praktycznie bezwartościowe z dnia na dzień. Jeden epizod na kilka miesięcy podważył zaufanie inwestorów do rynku obligacji korporacyjnych.

4. Jak kupować obligacje?

a) GPW kilka lat temu uruchomiła giełdę obligacji zwaną Catalyst. Realizowane są na niej transakcje na wszystkich typach obligacji (korporacyjnych, spółdzielczych, komunalnych jak i skarbowych). Handel odbywa się praktycznie na tej samej zasadzie co handel akcjami.

Poza podstawowymi informacjami odnośnie samych obligacji system zapewnia nam dostęp do raportów finansowych większości emitentów. Czasami w celu uwierzytelnienia się w oczach inwestorów emitent zamawia ocenę wiarygodności kredytowej w jednej z kilku największych firm ratingowych. Ile warta jest taka ocena może świadczyć fakt, że to właśnie oceniany stono płaci za wystawienie odpowiedniego ratingu. O „wiarygodności” przyznawanych ratingów jak i ewidentnym konflikcie interesów pisałem przed dwoma laty.

Na rynku Catalyst mamy ogromną rozpiętość co do wysokości oferowanych odsetek:

- Najniższe odsetki oferują oczywiście obligacje Skarbu Państwa oraz spółek zależnych tj. Bank Gospodarstwa Krajowego. Średnia rentowność obligacji wynosi 3-4%.
- trochę wyższe oprocentowanie rzędu 5 – 7% oferują obligacje komunalne (miejskie) oraz obligacje korporacyjne emitowane przez największe firmy zazwyczaj notowane na GPW.
- najwyższą rentownością sięgającą często kilkunastu procent cechują się obligacje emitowane przez małe firmy. Są to emisje o wartości nie przekraczającej 2-3 mln PLN, przy czym obligacje najczęściej nie są niczym zabezpieczone.

O zabezpieczonych obligacjach mówimy wtedy, gdy pewna część majątku emitenta stanowi zabezpieczenie obligacji. Taka sytuacja znacznie zwiększa szanse na odzyskanie zainwestowanego kapitału w przypadku bankructwa wystawcy obligacji.

b) Fundusze obligacji:

Dostępnych funduszy jest wiele. Musimy tylko wybrać typ inwestycji tj. obligacje skarbowe, komunalne czy może korporacyjne. Problem jest taki, że nie ma nic za darmo i relatywnie mały zysk, jaki oferują obligacje zostanie przystrzyżony o opłaty funduszu. Dla przykładu średni wynik, jaki zanotowały w Polsce fundusze inwestujące w obligacje korporacyjne w zeszłym roku wyniósł 4% podczas, gdy zakup tych samych obligacji bez pośrednictwa funduszy wygenerowałby zysk ok 6,5%.

c) Globalne Fundusze Typu ETF:

Mimo, iż ich prospekty mówią o fantastycznych okazjach oraz minimalnych opłatach rzędu 0,2%, to średni zysk dla ETF'ów obligacji korporacyjnych wyniósł 1,5%. Co prawda zysk za 3 lata to już 18%, ale wpływ na to miały stopy procentowe spadające do połowy 2013 roku. Po tym czasie trend się odwrócił, nie ma zatem co liczyć na dobre wyniki w najbliższych latach.

Abstrahując od wyników globalnych funduszy inwestujących w obligacje korporacyjne, w Polsce mamy relatywnie wysokie stopy procentowe na tle innych krajów. Sytuacja gospodarcza póki co też nie jest najgorsza. Po co więc szukać zysku gdzieś daleko, skoro na własnym podwórku są ciekawe okazje.

5. Trendy na najbliższe miesiące:

a) wyższe stopy procentowe – minimum dla stóp procentowych już mamy za sobą. Druk walut na całym świecie idzie pełną parą. Nie widać tego co prawda w zmianach kursów głównych walut tylko dlatego, że mamy pewną koordynację dewaluacji na poziomach banków centralnych. Niemniej druk na pewnym etapie wywołuje inflację i wymusza podwyżki stóp procentowych, co przekłada się na spadające ceny obligacji. Wyjątek oczywiście stanowią obligacje o zmiennej stopie procentowej.

b) sytuacja w sektorze bankowym jest dość napięta i może łatwo przerodzić się w kryzys zaufania skutkujący całkowitym wstrzymaniem nowego kredytowania. W takiej sytuacji lepiej wystrzegać się obligacji małych firm o znacznym poziomie zadłużenia, gdyż mogą przedwcześnie ogłosić bankructwo.

c) czynnikiem pozytywnym dla obligacji może być odpływ środków z rynków akcji. Akcje na rynkach rozwiniętych są rozgrzane do czerwoności. Wiele czynników wskazuje na znaczne ryzyko poważnej korekty lub krachu. Jeżeli do tego dojdzie to spadną także ceny akcji w Polsce. Kapitał uciekający z akcji musi gdzieś się podziać. Jeżeli powędruje do obligacji co jest prawdopodobne, to podniesie ich ceny.

Podsumowanie.

Mimo, iż obligacje komunalne czy korporacyjne oferują zysk rzędu kilku procent przy relatywnie małym ryzyku nie jest to dla mnie aktywo, w które chętnie zainwestowałbym swoje oszczędności w obecnej sytuacji.

Po prostu obligacje kupuje się w okresach wysokich stóp procentowych. Pozwala nam to cieszyć się przyzwoitym zyskiem w postaci wysokich odsetek. Dodatkowo możemy liczyć na wzrost ceny naszych obligacji, gdy tylko stopy procentowe zaczną spadać.

Co więcej, w okresach obniżania stóp procentowych kredyt staje się tańszy i bardziej dostępny. Gospodarka dostaje tymczasowy impuls do rozwoju. Spada zatem ryzyko kłopotów finansowych wystawcy obligacji, a tym samym jego bankructwa czyli utraty całych zainwestowanych środków.

Obecnie mamy dokładnie odwrotną sytuację, stopy procentowe będą rosły. Dostępność kredytów dla firm będzie ograniczana, a co gorsza możemy spodziewać się problemów gospodarczych.

Niemniej dla wielu osób, którym zależy na ostrożnym przetrzymaniu kapitału, a przy okazji wypracowaniu pewnego zysku wiele obligacji komunalnych czy korporacyjnych może być idealnym rozwiązaniem.

Trader21

Krach na Bitcoin o 80% w kilka minut.

Wartość Bitconu, który emocjonuje wielu inwestorów spadła już o ponad 50% od swojego szczytu. W pewnym okresie BTC był wart więcej od uncji złota. Ceny przez ostatni rok były oderwane od rzeczywistości. Najbardziej popularna elektroniczna waluta zmieniała właścicieli, którzy nie tyle byli zainteresowani wykorzystaniem jej w transakcjach handlowych lecz liczyli na dalszy wzrost ceny.

Aby pokazać jak bardzo cena BTC jest narażona na nagły krach przedstawię Wam co się stało z ceną kilka dni temu. Otóż na rynku pojawiło się nagle zlecenie sprzedaży 6 tys. Bitcoinów (wartych ok 3,8 mln USD). Jest to ilość odpowiadająca około 1/2000 wszystkich monet w obiegu. Relatywnie małe zlecenie wywołało krach, w którym wartość BTC spadła o 80%. Cena, która w momencie składania zlecenia kształtowała się na poziomie 630 USD zanurkowała na chwilę do 102 USD. Po całej akcji cena powróciła do poziomów wyjściowych lecz to co stało się w trakcie kilku minut obrazuje wrażliwą naturę BTC.



Źródło: zerohedge.com

Nie była to oczywiście zwykła transakcja sprzedaży. Jeżeli ktoś chce wystawić na sprzedaż aktywa finansowe o wielkości przekraczającej średnie obroty, nie robi tego w jednej chwili lecz rozkłada transakcje w czasie, aby nie obniżyć za bardzo ceny.

To z czym mieliśmy do czynienia było zwykłym testem przeprowadzonym przez kogoś komu nie zależy na zysku / stracie (organizacje rządowe). Być może FBI po wielu miesiącach zdobyło

klucz do portfela skonfiskowanego prezesowi Silk Road, Rossowi Ulbrichtowi. Nie od dziś wiadomo, że w rękach FBI jest największy portfel BTC odpowiadający za ok 1,5 % monet w cyrkulacji.

Rządy jak i banki centralne na całym świecie widzą ogromne zagrożenie w zdecentralizowanym systemie anonimowych płatności. To nad czym rząd nie może utrzymać kontroli jest delegalizowane czego przykład mieliśmy tydzień temu w Rosji. Inna opcja to przeprowadzenie wielu ataków, aby zniechęcić potencjalnych użytkowników.

Transakcjom przy wykorzystaniu kryptowalut przypina się łatkę finansowania terroryzmu, handlu bronią czy narkotykami. Czy jednak większość rozliczeń wynikających z przestępczej działalności nie odbywa się przy użyciu dolara, a nie BTC?

Niezależnie od prywatnych przekonań w kwestiach finansowych powinniśmy twardo stąpać po ziemi. Bitcoin był fantastyczną okazją do zarobienia ogromnych pieniędzy. Tego typu okazje się nie powtórzą w przypadku kolejnych kryptowalut. Obecna cena oscylująca w okolicy 600 USD jest utrzymywana wyłącznie w wyniku wiary w wyższe ceny.

Mimo ogromnej popularności Bitcoina, jego podstawowa cecha jako środka wymiany handlowej jest minimalnie wykorzystywana. To co zniechęca zarówno kupców jak i sprzedawców to właśnie znaczne wahania cen oraz brak pewności co do utrzymania wartości chociażby w tygodniowych okresach.

Na koniec zastanówmy się jaka może być cena BTC, gdy masy zaczną uciekać w panice. Jako wskazówka niech posłuży fakt, że 80% krach został wywołany zleceniem obejmującym zaledwie 1/2000 wszystkich monet.

Trader21

Kredytowanie mieszkania na wynajem.

Książki Roberta Kiyosakiego robią furorę na całym świecie. Robert prowadzi kilka równoległych działalności. Jedną z nich jest kupno mieszkań na wynajem finansowanych kredytem. Dochód z najmu ma pokrywać w całości ratę kredytową oraz generować małą nadwyżkę.

W Polsce kupno mieszkania nawet w kredycie na 30 lat jest ciągle postrzegane jako coś bardziej rozsądnego niż mieszkanie w wynajmowanym mieszkaniu. Ostatecznie to spłacamy swoje zamiast „płacić komuś”. Stereotypowe myślenie przeważa nad arytmetyką.

Wiele osób mając pewien kapitał często decyduje się kupić mieszkanie przeznaczając oszczędności na wkład własny i zadłużając się na wiele lat. Ostatecznie to nie kupujący, a wynajmujący będzie spłacał kredyt. To, że strategia może sprawdzać się w wykonaniu Kiyosakiego na rynkach USA nie oznacza, że można ją kopiować w polskich realiach.

Co tak bardzo odróżnia Kiyosakiego od przeciętnego Kowalskiego?

Przede wszystkim kupując nie jedno mieszkanie, a kilkadziesiąt uzyskujemy ogromny rabat dochodzący często do 20%. Deweloper jest w stanie zadowolić się dużo mniejszą marżą, gdyż przy kompletnej sprzedaży może szybko zająć się kolejną inwestycją.

Po drugie, i co jest kluczowe dla całej operacji, w Polsce nie są dostępne kredyty o stałym oprocentowaniu gwarantujące bezpieczeństwo. Taki kredyt gwarantuje nam stałą wysokość oprocentowania niezależnie od zmian wysokości inflacji czy stóp procentowych.

Ostatecznie jeżeli coś pójdzie nie tak, to w USA można zostawić bankowi nieruchomość będącą zabezpieczeniem kredytu i nasza przygoda z bankiem zostaje definitywnie zakończona. W Polsce natomiast bank będzie nas ścigał do momentu, aż spłacimy mu pełną należność mimo, że nasza nieruchomość mogła dawno zostać zlicytowana za bezcen.

Aby zrozumieć istotę kupna nieruchomości w kredycie musimy zdać sobie sprawę z kilku rzeczy:

Na wysokość odsetek składają się: stopa WIBOR, najczęściej 3-miesięczna, oraz marża banku. Stopa WIBOR jest zmienna i zależy od wysokości inflacji oraz dostępności kredytu na rynku międzybankowym. Marża banku pozostaje natomiast stała przez cały okres kredytowania.

Obecnie mamy historycznie niski WIBOR wynoszący 2,7%. Przez ostatnie 10 lat wahał się on na poziomie od 2,6% do 7%. Zauważmy, że jesteśmy blisko dolnej granicy.

Skoro WIBOR spada od kilku lat to czemu nadal nie może spadać? Otóż może, lecz dużo większa szansa jest, że zaczną rosnąć. Jeżeli ktoś ma wątpliwości niech wróci pamięcią do roku 2007 kiedy to sprzedawcy kredytów wciskali każdemu hipoteki frankowe gdyż CHF względem PLN miał dalej spadać. Jak to się skończyło wiemy wszyscy.

Marża kredytowa, drugi czynnik, który wpływa na wysokość odsetek od kredytu pozostaje stała przez cały okres kredytowania. To na co zgodzimy się w umowie kredytowej będzie z dużym prawdopodobieństwem obowiązywać przez cały okres kredytowania.

Mimo, iż obecnie kredyt w PLN wydaje się być relatywnie tani to mamy kumulację 2 niekorzystnych czynników. Wysoka marża banków, która pozostanie wysoka przez cały okres kredytowania oraz niski WIBOR, który za jakiś czas powróci do swojej średniej i z dużym prawdopodobieństwem ukształtuje się na dużo wyższym poziomie niż obecnie. Wysoka marża i wyższe oprocentowanie to wybuchowa mieszanka.

Jak to wygląda na konkretnym przykładzie?

Aby pokazać jak może zmienić się wysokość raty kredytowej przygotowałem szybką analizę dla nieruchomości kupionej za 360 tys. na którą składają się 60 tys. wkładu własnego oraz kredyt w wysokości 300 tys.

Dla kredytów z wkładem własnym średnia marża banku wynosi 1,65%. Marże banku należy powiększyć o 2,7% (WIBOR 3M). Nasz hipoteczny kredyt będzie obciążony zatem odsetkami na poziomie 4,35%. W wyliczeniach pomijam marże banku z tytułu udzielenia kredytu oraz koszt ubezpieczenia.

W obecnych warunkach miesięczna rata kredytu wyniesie 1870 zł.

Wysokość stóp procentowych jest zmienna. Jak wpłynie to na wysokość raty naszego kredytu?

a) WIBOR wraca do poziomów z 2012 roku czyli 5%. Wysokość raty rośnie do 2260 PLN czyli o 20%, a raptem stopy wróciły do poziomów sprzed 2 lat.

b) WIBOR wraca do poziomów z 2004 czyli 7%. Był to jednocześnie najwyższy poziom zanotowany w minionej dekadzie. Wysokość raty to już 2630 PLN. Wzrost o 30%.

c) W ramach ciekawostki podam, że gdyby NBP podniósł stopy procentowe do poziomów z 1998 roku (było to 16 lat temu, a przecież kredyt bierzemy na 20 lat) to rata skoczyłaby do astronomicznych 6440 PLN.

d) Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że pole do obniżek stóp procentowych jest już minimalne. Gdyby WIBOR spadł do symbolicznych 0,1%, co jest absolutnie nierealne, to i tak zostaje nam do zapłaty marża banku w wysokości 1,65% czyli rata wyniosłaby 1468 zł. Spadek o 16%.

Jak widzicie potencjał do wzrostu wysokości rat kredytowych jest zdecydowanie dużo wyższy niż do spadków. Obecny poziom stóp procentowych jest zdecydowanie niższy niż średnia długoterminowa i wzrost stóp do realnych poziomów jest kwestią czasu.

Czy zatem jeżeli nagle stopy procentowe wzrosną, a tym samym dla wielu osób kredyt hipoteczny będzie nieosiągalny to czy nie wzrośnie wysokość czynszów najemnych przez co wyrównamy sobie wyższe raty kredytu?

W teorii tak to mogłoby wyglądać. W praktyce czynsze najemne zależą w dużo większym stopniu od zarobków. Załóżmy, że ktoś jest w stanie przeznaczyć do 40% swoich dochodów na wynajęcie mieszkania. Nagle czynsze najemne zaczynają rosnąć w efekcie braku nowych lokali na wynajem. Wiele osób zwyczajnie nie będzie w stanie sobie pozwolić na mieszkanie pochłaniające więcej niż przyjęte 40% dochodów. Takie osoby zaczną szukać mniejszego mieszkania, położonego w mniej atrakcyjnej dzielnicy. Ostatecznie wiele osób, które

przyjechały do dużych miast podejmując pracę tymczasową, zrezygnuje z niej gdyż drogi najem będzie konsumował różnicę w wynagrodzeniu pomiędzy miastem macierzystym, a docelowym.

Problemy natury prawnej:

Prawo w Polsce w porównaniu do innych krajów zdecydowanie faworyzuje sektor bankowy. Po pierwsze, praktycznie nie ma kredytów ze stałym oprocentowaniem zapewniających przewidywalność co do wysokości rat w długim okresie.

Po drugie w razie problemów ze spłatą kredytu przejęcie mieszkania przez bank nie kończy problemów. Zabezpieczeniem kredytu jest bowiem cały nasz majątek, a nie wyłącznie mieszkanie będące bezpośrednim zabezpieczeniem kredytu. Przez cały majątek rozumiemy: samochody, środki w banku czy na rachunkach brokerskich, inne nieruchomości oraz obecne i przyszłe dochody z tytułu pracy lub wypłat jakichkolwiek świadczeń.

W praktyce może dojść do sytuacji, w której spłacamy przez kilka lat kredyt, następnie dochodzi do drastycznego podniesienia stóp procentowych. Rata naszego kredytu znacznie wzrasta. Jeżeli nie jesteśmy w stanie jej spłacać to po kilku miesiącach bank może zlicytować nasze mieszkanie. Ze względu na to, że wysokie stopy procentowe praktycznie zabiłyby rynek nieruchomości bank musiałby bardzo obniżyć cenę mieszkania by znalazł się kupiec. Jeżeli kwota za jaką bank spieniężyłby mieszkanie nie pozwoliłaby na spłatę całości kredytu to bank miałby prawo dochodzić zapłaty pozostałej kwoty.

Bankowy Tytuł Egzekucyjny:

Jest to dokument, w którym kredytobiorca dobrowolnie poddaje się egzekucji komorniczej. Jeżeli bank wypowie nam kredyt w efekcie zaległości w spłacie rat lub powoła się na inny zapis umożliwiający rozwiązanie umowy to musimy natychmiast spłacić cały kredyt. Jeżeli tego nie zrobimy bank wystawi bankowy tytuł egzekucyjny, który po nadaniu mu klauzuli wykonalności trafia do komornika. Następnie zaczyna się egzekucja komornicza podczas, gdy dłużnik jest pozbawiony jakiegokolwiek ochrony prawnej.

Bankructwo banku:

Wiele osób uważa, że ewentualne bankructwo banku pozbawia dłużnika kredytu. Nic bardziej mylnego. Nasz kredyt jest aktywem banku. W przypadku bankructwa banku aktywa są wystawiane na sprzedaż i po krótkim czasie nasz kredyt będzie w rękach innego banku.

Reset walutowy:

Kredyt hipoteczny najczęściej brany jest na okres powyżej 15 lat. W okresie o wiele krótszym czeka nas przejście do nowego systemu monetarnego. Oznacza to jednocześnie porzucenie starej waluty. Widząc w jakim tempie przyrasta nam realny dług za kilka lat będziemy mieli do czynienia ze spłatą długu nowo drukowanymi złotówkami o czym kiedyś przez przypadek chlapnął Rostkowski. Dług oficjalny co prawda właśnie spadł lecz stało się tak w efekcie kradzieży oszczędności z kont emerytalnych co z pewnością zostanie powtórzone za 2 lata.

Niezależnie od tego w jaki sposób przejdziemy przez transformację nie liczyłbym na to, że nasz kredyt dramatycznie się z dewaluuje. Jeżeli stary PLN zostanie zastąpiony nową walutą to przeliczenie kredytu nastąpi w taki sposób, aby banki nie poniosły na tym straty. Ostatecznie

to cały kryzys rozpoczął się od sektora bankowego i wszystkie działania nie ważne jak szkodliwe społecznie zmierzają tylko do wyratowania banków.

Naiwnym byłoby liczyć, że sytuacja nagle miałaby się zmienić zwłaszcza w kraju, w którym bezpośrednia kradzież środków emerytalnych praktycznie przeszła bez echa.

Podsumowanie.

Generalnie uważam, że zakup mieszkania pod wynajem nie jest obecnie najlepszym pomysłem. W szczególności dotyczy to zakupów finansowanych kredytem.

W kolejnych latach będziemy mieli kumulację kilku zjawisk:

1. Podwyżki stóp procentowych przekładające się na wzrost rat kredytowych.
2. W efekcie wprowadzenia w życie rekomendacji „S” spadnie ilość osób kwalifikujących się do kredytu. Mniejszy popyt na mieszkania jest czynnikiem wpływającym na spadek ceny mieszkań. Dla wyjaśnienia zgodnie z rekomendacją „S” minimalny wkład własny ma wynosić od tego roku 5% wartości mieszkania. Z każdym rokiem próg ma być podnoszony o kolejne 5% aż do osiągnięcia 20% w roku 2017.
3. Jeżeli podatek katastralny zostanie ostatecznie wprowadzony to przełoży się to na znaczny wzrost ofert sprzedaży mieszkań. Aktywo obciążone dodatkowym kosztem po prostu jest mniej atrakcyjne przez co spada jego cena.
4. W ciągu najbliższych 5 lat rząd planuje zakup 20 tys. mieszkań z przeznaczeniem na wynajem. Projekt sam w sobie jest pozbawiony najmniejszego uzasadnienia ekonomicznego lecz znaczny wzrost ilości z pewnością wywoła pewną obniżkę czynszów najemnych.
5. Demografia.
 - a) Od wielu lat liczba Polaków systematycznie spada. Sytuacja nasiliła się po 2005 roku kiedy to wstąpiliśmy do UE i nasiliło się zjawisko emigracji zarobkowej. W efekcie problemów gospodarczych w wielu krajach napływ emigrantów m.in. z Polski może zostać wyhamowany lecz nie liczyłbym na szybkie odwrócenie tego zjawiska.
 - b) Niski współczynnik urodzeń wynoszący 1,3 dziecka na rodzinę jest gwarantem spadku populacji. Aby utrzymać populację na tym samym poziomie współczynnik musiałby kształtować się na poziomie 2,1. Tymczasem nic nie zapowiada zmiany.
 - c) Liczba studentów napędzających rynek najmu wg. prognoz MNiSW spadnie o 400 tys. w ciągu najbliższych 10 lat.

Z mojego punktu widzenia zbyt wiele przemawia przeciwko zastosowaniu strategii Kiyosakiego w Polsce o obecnych realiach. Mamy zbyt duże ryzyko zwiększenia obciążeń kredytowych przy jednoczesnej kumulacji kilku czynników sprawiających, że dochód z najmu raczej spadnie niż wzrośnie.

Co więcej, kalkulując zyski zapominamy o tym, że:

- nowe piękne mieszkanie w eleganckiej dzielnicy będzie wyglądało zupełnie inaczej w momencie, gdy ostatecznie spłaci nam się kredyt,
- nie liczymy kosztów związanych z utrzymaniem mieszkania na niezmiennym poziomie.

Jeżeli mimo to moje argumenty nie przemawiają do niektórych czytelników, to niech chociaż przygotują sobie zapas gotówki zapewniającej bezpieczeństwo w sytuacji, gdy nagle stopy procentowe podwoją się z dnia na dzień tak jak stało się w Turcji przed dwoma tygodniami.

Trader 21

Opinie czytelników.

Poniżej znajdziecie kilka ciekawych wpisów czytelników zamieszczonych pod artykułami na blogu. Mimo, iż Trader21 nie zawsze zgadza się z nimi to często wnoszą one wiele wartościowych informacji.

Niemieckie złoto.

Autor: Rektiv1

Zainteresowanie mediów skłoniło też Bundesbank do publikacji wyjaśnień. Urzędnicy tłumaczyli, że dostawy rozpoczęto dopiero jesienią, ponieważ wcześniej uzgadniano kontrakty z firmami transportowymi i mennicami. Uznano bowiem, że sztaby z Ameryki trzeba wcześniej przetopić (bo ponoć są starego typu i nie spełniają współczesnych standardów londyńskiej giełdy, tj. „London Good Delivery”), co oczywiście wywołało kolejną falę spekulacji w kwestii autentyczności kruszcu przechowywanego w Nowym Jorku.

Bundesbank zapewnia, że do tej pory nie stwierdzono żadnych uchybień: czystość i waga sztabek była bez zarzutu. Zgadzały się także numery seryjne. Bank centralny RFN zapewnia, że w tym roku można oczekiwać większych transportów i z Nowego Jorku ma zostać sprowadzone 30-50 ton złota, a cała operacja zakończy się zgodnie z planem przed rokiem 2020. Po tej dacie nadal będzie trzymał w skarbcu Rezerwy Federalnej ok. 1200 ton złota.

Kontrole walutowe.

Autor: Metroplus

Norwegowie ograniczyli wywóz NOK. Trzeba podawać deklaracja kto, komu i po co. To już 4 sygnał po Bank of America, HSBC i MyBank.

Naganianie mas fundusze inwestycyjne.

Autor: Luk

Skusiłem się wczoraj wstąpienie na "szkolenie inwestowania: jak zostać rentierem". Pomyślałem że może dowiem się czegoś ciekawego. Gość przez pierwszą godzinę rozrzucał bajeczne wizje na temat rentierstwa, potem powiedział jak cudownie jest inwestować w nieruchomości, akcje i fundusze inwestycyjne. Na koniec przedstawił strategię SISI i że JEGO firma zyski ma genialne i że trzeba comiesięcznie oddawać mu PLNy żeby na emeryturze żyć pod palmami. Niczego ciekawego się nie dowiedziałem, straciłem 3 godzinny mojego życia. Przestrzegam innych przed podobnymi pomysłami.

Nieruchomości.

Autor: Programista

Kiedyś organizowałem, na zlecenie bardzo zamożnych ludzi, inwestycje w nieruchomości w Polsce. Dlatego cokolwiek do tematu mogę dorzucić, zwłaszcza, że Trader21 wspomina o Kyosakim i zakupach hurtowych. Przede wszystkim takie inwestycje były (i są) realizowane przez bardzo bogatych ludzi, którzy całkowicie zadowolają się zyskiem netto na poziomie kilku do kilkunastu procent, a wartości powyżej 20% były przez nich traktowane jako niebezpieczne, tj. mówiące o bańce spekulacyjnej. Następną sprawą to firmy doradcze, które były zaangażowane w proces inwestycyjny, które doskonale wiedziały, już na początku lat 2000, że Polskę czeka ogromny wzrost cen nieruchomości. Wykonywane na zachodzie analizy umożliwiały określenie:

- a) kiedy wejść na rynek,
- b) co kupować, czyli np. całe bloki a nie ziemię czy domy,
- c) jak zorganizować spółkę w Polsce, która na całej operacji zarobi,
- d) chyba najważniejsza sprawa: kiedy wyjść z rynku, tak aby uniknąć strat.

Z tego co pamiętam to mieszkania były sprzedane do 2007 roku, czyli jeszcze w czasie, kiedy powszechnie wmawiano drobnym inwestorom, że "cena za rok będzie większa o 20% LUB nawet więcej procent", "taniej już nie będzie" itp. itd. Czym się to skończyło, wiemy. Frank wzmocnił się znacznie, co było przewidywane przez analityków (ale nie tych, którzy doradzali kredytobiorcom ale bankierom). Na swoje potrzeby czas, w którym kurs Franka zanurkował a następnie doszło do jego gwałtownego odbicia, nazywam antybańką. Zwał jak zwał, ale kiedy się przyglądnąć odwróconemu do góry nogami kursowi z tego okresu to niemal szczeka mi opada bo widać było formującą się bańkę na Franku. Wnioski są takie, że biednemu lepiej zainwestować w salon fryzjerski, na którym w zasadzie bez większego problemu otrzymamy zwrot na poziomie 300% rocznie (brutto), niż nieruchomości. Drugi wniosek dotyczy Kyosakiego, który nie wyda centa bez konsultacji z doradcami finansowymi. Kyosaki korzysta z usług doradców, którzy sami są inwestorami odnoszącymi sukcesy, czyli nie idzie do pierwszych z brzegu "doradców", o których głośno w mediach czy reklamach bo ci są nastawieni wyłącznie na realizację wytycznych narzuconych przez swoich mocodawców, a za ich porady finansowe nikt nie bierze jakiegokolwiek odpowiedzialności.

Bitcoin.

Autor: PM

Mam do czynienia z rynkiem Bitcoinowym od ponad roku. Inwestowałem, nadal inwestuję, jestem też górnikiem. Jestem jednocześnie informatykiem i mechanizm działania BTC jest mi znany w dostatecznie wielu szczegółach, aby rozumieć siłę bezpieczeństwa kryptografii, która leży u jego podstaw. Chciałbym sprostować pewne fakty. Wczorajszy spadek, o którym mówicie był wywołany paniką. Jedna z wielu giełd ma problemy techniczne, które uniemożliwiają jej sprawne funkcjonowanie. Komunikat, który z tej okazji wydała był celowo czy też przez przypadek sformułowany w taki sposób, który wielu użytkowników odebrało jako informację o błędzie w algorytmach BTC. Pogłoska jakoby faktycznie tak było, została natomiast równie szybko zdementowana m.in. przez Bitcoin Foundation jak i inne niezależne źródła. Gwałtowny spadek, o którym pisze Trader21 oczywiście miał miejsce. Był

spowodowany jednorazową transakcją sprzedaży 6, czy też 10 tysięcy BTC. Proszę natomiast zwrócić uwagę na zasadniczy fakt: rynek BTC/fiat nie może się jeszcze pochwalić dużą głębokością. Cała koncepcja jest na tyle wczesnym etapie rozwoju, że łatwo jest w takim stopniu ceną zachwiać. Podkreślam: zachwiać, ale nie zmienić na stałe. Jeśli spojrzeć na historię kursu BTC to można znaleźć wiele momentów, kiedy kurs wytrącony z równowagi z uporem maniaka wraca na swoją pozycję (tak wczoraj, jak i np. przed 4 miesiącami po aresztowaniu właściciela SilkRoad itd.). Biorąc pod uwagę wielkość transakcji, stanowiła ona od 30% do 50% normalnego dobowego obrotu na BTC-e. Trudno się dziwić, że spowodowała taki efekt. (Ciekaw jestem swoją drogą, jak tej wielkości transakcja wpłynęła by na rynek akcji, czy złota). Dla porównania tu można znaleźć dobowe i 30-dniowe wolumeny transakcji na giełdach BTC/USD: <http://bitcoincharts.com/markets/currency/USD.html>

Kolejnym następstwem młodego wieku BTC jest to, że część posiadaczy ma duże w stosunku do wolumenów giełd ilości BTC. To zupełnie naturalne, jeśli wziąć pod uwagę, że nie tak dawno temu można było nabyć 1000 BTC za dzisiejszą cenę jednego. Proces topnienia tych zasobów musi trwać, a dopóki nie będzie zaawansowany - trzeba się liczyć z takimi niespodziankami, które jednak jakby nie patrzeć powodują więcej emocji niż strat. I nie, to nie FBI sprzedało BTC Rossa Ulbrichta. W blockchainie nie ma informacji o tym, żeby z jego adresu wykonana była płatność wychodząca:

<https://blockchain.info/address/1F1tAaz5x1HUXrCNLbtMDqcw6o5GNn4xqX>

Podsumowując: określenie "krach" jest użyte w artykule nieadekwatnie do zdarzenia, które miało miejsce. Cena BTC jest wielkością niezależną od mocy, wyznaczaną jedynie przez równowagę popytu i podaży. Wydajność "koparek" zależy od stosunku mocy obliczeniowej (określanej w Hash/s, lub teraz raczej już THash/s) do zużycia energii elektrycznej. Im większa moc obliczeniowa koparki - tym większe wydobywanie. Im większe zużycie energii elektrycznej - tym większy koszt tego wydobywania. Dlaczego moc obliczeniowa sieci rośnie?

1. Bo koparki są wykonywane w coraz lepszych technologiach (więcej THashy za mniej Watów).

2. Bo rośnie kurs BTC. Pamiętajmy, że "koparki" wydobywają wartość nominowaną w BTC. Im większa cena BTC, tym większy koszt energii elektrycznej jesteśmy w stanie ponieść i nadal zyskać. Co się stanie jeśli cena BTC spadnie? Część górników - dokładnie Ci, którzy mają najdroższą energię elektryczną - przestanie "kopać", bo dalsze "kopanie" będzie oznaczało dla nich tylko stratę. Czy w związku z tym wzrost mocy obliczeniowej sieci może podnieść cenę? Nie. Owszem, może się zdarzyć, że ktoś zamiast kupić Bitcoiny będzie chciał je wykopać i tym samym zwiększy moc obliczeniową sieci, ale wzrost mocy obliczeniowej jest następstwem popytu i to popyt jest źródłem wzrostu ceny.

Podsumowując: nie da się kopać w celu podniesienia ceny BTC i nie ponosić z tego tytułu strat (związanych z ponoszeniem kosztów energii elektrycznej wyższych niż zysk z wydobytych BTC). Dlatego w długim okresie to zjawisko nie zachodzi.

Autor: Fidesis

Bitcoin nadal jest w stadium wczesnej adopcji. Nadal nie jest powszechnie i poręcznie używany do transferu pieniędzy. Nadal nie ma wystarczającej skali adaptacji w handlu. Stąd

jest przewartościowany, ale o ile? To wie tylko wolny rynek popytu i podaży i sam jeden Bóg. Ostatnio był splot 3, a nawet więcej niekorzystnych wydarzeń.

1. Upadek jednej z trzech największych giełd bitcoina.
2. Brak poparcia Rosji (mimo entuzjazmu szefa największego banku w Rosji).
3. Aresztowanie jednego z ważniejszych popularyzatorów BTC, wątpliwości co do jednej z mniejszych giełd, aresztowanie Amerykanina za fizyczną wymianę nadmiernych ilości dolarów za BTC, artykuły wściekle atakujące bitcoina w popularnych mediach ekonomicznych w USA, no i ta nagła sprzedaż dużej ilości BTC.

Było już kilka silnych ciosów i teraz ta wiązanka. Czy masy uciekały w panice? Kurs spadł i dostosował się. Ludzie sprzedali i ludzie kupili. Akcjonariat bitcoina uczy się i przetasowuje, uczy się trzymać bitcoina i uczy się, że po każdym spadku nadchodzi stabilizacja, uczy się wierzyć w bitcoina i nie panikować tylko czekać. Nie było 80% krachu trader. Realny spadek był przecież mniejszy. Tak płytkość rynku naraża bitcoina na spore burze, ale nadal przy tej skali podaży bitcoina ludzie nie panikują i to powinno budzić podziw. Prawdziwa wartość bitcoina to to o czym mówi się mało i co też jeszcze nie zostało wprowadzone ani uwzględnione w wycenie bitcoina. To protokół bitcoina, cała technologia jaka za nim stoi, międzynarodowa grupa specjalistów pracujących nad jego rozwojem, testujących inne kryptowaluty. Bitcoin to wszystkie jego inne przyszłe zastosowania. To potencjał zbudowania na bazie bitcoina cyfrowego systemu finansowego z pominięciem realnych banków, giełd, kantorów, systemów płatniczych. Ta wartość nie została jeszcze wyceniona, to nadal coś mało namacalnego i znanego - jak innowacyjność google glass, nadal odkrywane. Dalszy atak państw na bitcoina tylko wzmocni jego pozycję jako klucza do wolności, ukazując niedemokratyczność, antyrynkowość i zamordyzm krajów, które chciałyby go zdławić i zdławić wolność obywateli. Są jednak też państwa poważne, bez opresyjne. Kraj wolnorynkowy top2 doingbusiness Singapur:

<http://www.ibtimes.com/singapore-taxes-bitcoin-how-new-taxation-may-be-exactly-what-bitcoin-needs-1538142>

Zwyczajnie zaakceptowali bitcoina i wprowadzili przepisy cywilizujące obrót nim opodatkowując wymianę bitcoina za towary, usługi lub waluty fizyczne. Wg prawa Singapuru zysk kapitałowy z obrotu bitcoinem, inwestowania, wymiany go na inne kryptowaluty inne wirtualne rzeczy podlega 0% podatku.

Dodając do tego oczywisty fakt, że jest wiele możliwości anonimowego pozyskania bitcoina tak jak kiedyś dewiz w PRL to prawo otwiera cały nowy rynek i inne kraje ostatecznie będą się musiały jakoś dostosować, tak jak wkrótce stracą możliwość manipulacji kursem złota. Co najważniejsze otwiera się legalna możliwość zakupu i przechowywania fizycznego złota w Singapurze za bitcoiny! (jest to możliwe poprzez mało bezpieczną scentralizowaną kryptowalutę Ripple, ale niedługo to samo będzie możliwe z bitcoinem). To zmienia trochę postać rzeczy, prawda? :) Bitcoin musiał zostać zaklasyfikowany przez FED i banksterów jako takie samo zagrożenie jak złoto. Jego największe problemy zaczęły się dokładnie wtedy, kiedy doszedł do wartości 1 uncji złota i mógł ją wkrótce przebić! To by samoistnie nakręciło run na bitcoina ze strony kapitału szukającego bezpiecznej przystani (a odstraszonego od nienaturalnych spadków złota i inflacyjnego yena). To miało donośne psychologiczne znaczenie, bo bitcoin został zidentyfikowany przez opinię publiczną jako coś realnego i

nadającego się do przechowywania wartości i ucieczki od walut fiat - jak złoto. Zrozumieli, że gdyby wartość bitcoina, jego kapitalizacja i popularność dalej rosła to:

- a) bitcoin stałby się miernikiem inflacji walut fiat,
- b) rósłby rozróżnienie między jego wartością, a wartością złota ukazując realną manipulację kursem złota i plan FED by się posypał!

Banksterzy kartelu prawdopodobnie nie rozumieją jeszcze, że bitcoinowa rewolucja umożliwi stworzenie alternatywnego, wolnego i praktycznie darmowego systemu finansowego z zupełnym obejściem dzisiejszego systemu opartego o banki centralne i masowy dodruk pieniądza! To już wkrótce stanie się fizycznie możliwe. Już trwają nad tym prace :)

Nastąpił zajadły atak na bitcoina ze strony JPMorgana.

Kopalnia wiedzy:

<http://www.zerohedge.com/contributed/2014-02-13/theres-something-fishy-house-morgan-pt-2-bitcoin-fear-envy-loathing>
<http://www.boombustblog.com/userblog/item/5346>

1. Raport JPMa o bitcoinie miał go skompromitować i był skrajnie nierzetelny. JPM próbował opatentować kryptograficzny system transakcyjny by unieszkodliwić nowego wroga, ale na szczęście bezskutecznie.
2. Reggie pokazuje skalę odszkodowań jakie JPM musiał zapłacić co istotnie wpłynęło na jego kondycję finansową.
3. Pokazuje niewyobrażalną skalę ekspozycji derywatywowej tego banku i jego bandycki, przestępczy charakter oraz bezkarność. Zwraca uwagę na pierwsze symptomy zapaści tego banku - zżera własne zasoby, spada jego kapitalizacja, zaczyna dławić się swoimi złymi aktywami.
4. Uświadamia, że skala powiązań finansowych między największymi 5cioma bankami derywatywowymi jest tak ścisła, że upadek jednego pociągnie za sobą upadek pozostałych. To zagrożenie oznacza konieczność kolejnego wznowienia druku dla ratowania za wielkich by upaść... na co JPM liczy i będzie ostro lobbował za powtórką QE. Sytuacja JPM jest więc teraz kluczowym wskaźnikiem.

Autor: Rygał

Atak na giełdy tym razem jest bardziej skomplikowany niż poprzednio. Podczas zeszłorocznego mieliśmy do czynienia jedynie z atakiem DDOS. Jednocześnie wywołanie dużej ilości BTC, wywołanie fali stop-lossów/paniki przy jednoczesnym blokowaniu dostępu do giełdy. Tym razem doszły jeszcze 2 nowe czynniki: wywoływanie paniki przy pomocy narzędzi social („bitcoin pozwala na fałszowanie transakcji!!! mt.gox niewypłacalny!!!”, i w ten deseń), plus dodatkowy atak ekonomiczny na same giełdy, polegający na zwykłej kradzieży ich zasobów BTC ;) (bo do tego sprowadza się cała afery z 'błędem w bitcoinie') kto może przeprowadzać tak skoordynowane działania?

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.