

INDEPENDENT TRADER NEWSLETTER



Niezależny Portal Finansowy
**INDEPENDENT
TRADER**

Wydanie 09 / 2017

W dzisiejszym wydaniu:

1

Nie daj się zastraszyć

Str. 2-5

Atmosfera strachu pozwala politykom przekonać masy, że warto godzić się na dalsze ograniczanie wolności.

2

Czy warto inwestować w lokale pod wynajem krótkoterminowy?

Str.6-11

Nabywanie nieruchomości pod wynajem krótkoterminowy staje się coraz popularniejsze. Czy faktycznie jest to sposób na stabilne i zadowalające zyski?

3

Jak zachowanie mas pozwala na określenie bańki?

Str. 12-16

„Uliczni” inwestorzy decydują się na lokowanie kapitału w modne inwestycje. Zazwyczaj kończy się to dla nich bardzo nieprzyjemnie.

4

Jak z zyskiem przejść przez krach, czyli strategia F-Score

Str. 17-20

F-Score to kolejne narzędzie analizy fundamentalnej. Stosowanie tego wskaźnika dało świetne rezultaty podczas ostatniego kryzysu finansowego.

Nie daj się zastraszyć

„Folwark Zwierzęcy” to jedna z bardziej znanych powieści George’a Orwella. Jej głównymi bohaterami są zwierzęta, które postanowiły przeprowadzić „rewolucję” wewnątrz gospodarstwa i pozbyły się zniechęconych gospodarzy, by poprawić własną sytuację. Tuż po buncie, zwierzęta ustaliły kilka głównych zasad z których kluczowa brzmiała: *Wszystkie zwierzęta są równe.*

Bardzo szybko okazało się, że ktoś jednak musi mieć ostateczny głos przy podejmowaniu decyzji. Władzę przejęły świnie. Czas mijał, cele które pierwotnie przyświecały rewolucji wydawały się coraz bardziej odległe, a świnie z dnia na dzień coraz bardziej upodabniały się do przegonionych gospodarzy. Wszystko to było możliwe ze względu na bierną postawę reszty zwierząt, które były zbyt wystraszone by reagować. Ostatecznie świnie zdecydowały się nieco zmodyfikować główną zasadę. Od tej pory brzmiała ona: *Wszystkie zwierzęta są równe, ale niektóre są równiejsze od innych.*

Wspomniana powieść Orwella to lektura obowiązkowa. Jednym z głównych celów angielskiego pisarza było ośmieszenie stalinizmu. Między innymi dlatego powieść Orwella była w Polsce zakazana przez cenzurę aż do 1988 roku.

Upadek Związku Radzieckiego nie oznaczał jednak, że „Folwark Zwierzęcy” stracił na aktualności. Ostatecznie powieść stanowi ostrzeżenie przed każdym totalitaryzmem, a w ostatnich dekadach wiele rozwiniętych krajów zaczęło podążać właśnie w kierunku tego ustroju. Liczba „świń” (skorumpowanych polityków, ich współpracowników, przekupnych dziennikarzy, przekupnych sędziów, przekupnych urzędników itd.) zaczęła szybko rosnąć. A im więcej świń i im większa ich chęć do utrzymania władzy, tym większe koszty dla zwykłych obywateli i powszechniejsze ograniczanie wolności. To naturalna konsekwencja – władza opiera się na zastraszaniu w stylu „obronimy Was przed tym zagrożeniem, jeżeli pozwolicie wprowadzić takie i takie prawo”. I tak krok po kroku, obywatele rezygnują z wolności na rzecz iluzji bezpieczeństwa. A politycy stają się coraz bardziej bezczelni.

Od strzelaniny...

Niespełna 2 tygodnie temu w Alexandrii koło Waszyngtonu miała miejsce strzelanina. Wszystko wydarzyło się na stadionie baseballowym. Grupa kongresmenów z Partii Republikańskiej trenowała przed pokazowym meczem. Politycy zostali zaatakowani przez samotnego napastnika, który zdążył ranić 3 osoby, a następnie został zabity.

Po tym zdarzeniu jeden z polityków biorących udział w treningu przypomniał sobie, że w samym mieście Waszyngton obowiązują wyjątkowo restrykcyjne zasady dotyczące broni palnej. Jak wiadomo, trudno bronić się przed napastnikiem, kiedy noszenie broni przy sobie jest zabronione. Dlatego też republikański kongresmen Mo Brooks zapowiedział wprowadzenie prawa, które pozwoli na noszenie broni palnej w stolicy... ale tylko kongresmenom.

Wszystkie zwierzęta są równe, ale niektóre są równiejsze od innych.

Politycy przywykli już do stawiania siebie wysoko ponad obywatelami. Tak naprawdę propozycja kongresmena powinna spotkać się z pytaniami: „dlaczego prawo do obrony mają mieć wyłącznie politycy?”. Odpowiedź na takie pytania jest już jednak gotowa i opiera się, jak zwykle, na zastraszeniu. Politycy uparcie twierdzą, że całkowite dopuszczenie broni palnej w Waszyngtonie oznaczałoby drastyczny wzrost liczby zabójstw i krwawą rzeźnię na ulicach miasta.

Oczywiście jest to bzdura. Dla przykładu, w stanie New Hampshire obywatele nie muszą nawet prosić o pozwolenie na noszenie broni palnej. Efekt? W 2016 roku w całym stanie doszło do 16 zabójstw. Dla porównania, w samym Chicago w stanie Illinois, gdzie przepisy dotyczące broni są bardziej restrykcyjne, doszło w zeszłym roku do ponad 700 zabójstw.

Restrykcyjne przepisy dotyczące broni pozwalają poczuć się pewniej przestępcom. Mimo to, na wielu obszarach USA, jak i w wielu krajach europejskich, obywatele wciąż pozwalają na odbieranie sobie prawa do posiadania broni. Tak jakby przyjazd Policji w ciągu 15 minut miał zawsze okazać się wystarczający.

...do podtrzymania sankcji

Jak to często bywa, tuż po ataku na polityków, w amerykańskim parlamencie chwilowo zapanowała atmosfera jedności. Był to idealny moment dla Senatu na jednomyślne podtrzymanie absurdalnych sankcji wobec Rosji. Ostatecznie 98 członków było „za”, tylko 2 zagłosowało „przeciw”. Co ciekawe, sprzeciwili się: zagorzały socjalista Bernie Sanders oraz jeden z niewielu prawdziwych wolnościowców, czyli Rand Paul.

Oczywiście napięte stosunki na linii USA – Rosja wynikają z co najmniej kilku powodów, jednak chciałbym skupić się na jednym z nich, by pokazać schemat manipulowania obywatelami.

Otóż jednym z głównych oskarżeń USA względem Rosji jest rzekoma rosyjska ingerencja w amerykańskie wybory. W głównych mediach przyjęto jedyną słuszną wersję, zgodnie z którą Rosjanie zhackowali serwery Partii Demokratycznej, a następnie opublikowali maile Hillary Clinton, zapewniając zwycięstwo Donaldowi Trumpowi. W styczniu oficjalne oskarżenie względem Rosji padło ze strony amerykańskiego wywiadu. Dowody nie ujrzały światła dziennego, znalazły się wśród tajnych dokumentów.

Tymczasem kilka dni temu przed senacką komisją stanął Jeff Sessions, obecny prokurator generalny Stanów Zjednoczonych. W trakcie zeznań Sessions przyznał, że nigdy nie widział ani jednego dowodu na to, że rosyjski rząd był zaangażowany w zhackowanie serwerów Partii Demokratycznej. Kto jak kto, ale akurat prokurator generalny miałby z takimi dowodami styczność... gdyby one istniały.

Podsumowanie

Co jest istotne w tej historii? Atmosfera strachu czy napięcia wśród obywateli została zbudowana na narracji niepopartej jakimikolwiek dowodami. Taka sytuacja jest możliwa, kiedy obywatele wykazują bierność. Wpływy kasty rządzącej rosną, co pozwala na korumpowanie dziennikarzy, sędziów czy nawet znanych osób z życia publicznego. W efekcie powstaje ogromna machina, która zastrasza ludzi odpowiednią narracją, a następnie pozwala sobie na podejmowanie coraz bardziej bezczelnych decyzji. W przypadku każdej kolejnej tego typu sytuacji istnieją dwa możliwe rozwiązania: zwykli ludzie mogą dać się zastraszyć bądź też postawić się władzy.

Zazwyczaj wygrywa opcja nr 1. Efekty są doskonale widoczne. Politycy mają coraz większy wpływ na życie obywateli, rosnące armie urzędników blokują rozwój gospodarczy, jesteśmy coraz silniej inwigilowani, a poziom bezpieczeństwa wcale się nie podnosi. Wręcz przeciwnie, na wielu do tej pory rozwiniętych obszarach, poziom bezpieczeństwa spada. Na przykładzie Europy możemy wspomnieć chociażby o sytuacji w Szwecji, zachodnich Niemczech czy wielu dzielnicach Paryża bądź Brukseli.

Należy podkreślić gigantyczną rolę, jaką w tym wszystkim odgrywają media. Każdy kraj czy grupa osób, które działają w sposób niezależny, bardzo szybko staje się obiektem drwin. Znani aktorzy czy piosenkarze, którzy zwracają uwagę np. na inwigilację, są przedstawiani jako „wariaci”. Pojedynczych polityków, którzy bronią niezależności własnego kraju, określa się mianem „faszystów”.

Jak z tym walczyć? Rozwiązanie brzmi prosto – dywersyfikować źródła informacji i CZYTAĆ. Wyrzucić telewizor przez okno i pozostać przy Internecie. Niestety, rozwiązanie dotyczy zarówno tych zapracowanych, jak i osób z większą ilością wolnego czasu. Bez wysiłku i poświęcenia czasu nie da się być w pełni świadomym człowiekiem. Dopiero czytając i rozwijając wiedzę na temat obecnej sytuacji jesteśmy w stanie podejmować odpowiednie decyzje i chronić resztki wolności. W innym wypadku zostaniemy zdominowani strachem, a to bardzo silne uczucie. Osoby, które potrafią wystraszyć innych, momentalnie zdobywają sobie szacunek i posłuch. Rzadko trafiają na opór.

Jeśli zatem wysiłek nie zostanie podjęty, nic się nie zmieni. Będziemy jak zwierzęta z powieści Orwella. Pozwolimy rządzić świniom, które z roku na rok będą coraz bardziej bezczelne.

„Kiedy ludzie boją się rządu, mamy tyranię, kiedy rząd boi się ludzi, mamy wolność”
– Thomas Jefferson

Zespół Independent Trader

P.S. Tym razem o finansach nie było ani słowa, jednak ten sam schemat zastraszenia zostanie zastosowany podczas najbliższego kryzysu. Celem będzie centralizacja władzy w ramach zmodyfikowanego systemu finansowego. Trader21 opisał niedawno ten temat w artykule pt. MFW przejmuje kontrolę nad systemem finansowym.

Czy warto inwestować w lokale pod wynajem krótkoterminowy?

Na przestrzeni ostatnich dwóch lat rozkwita w Polsce nowa forma inwestycji w nieruchomości. Mam na myśli wynajem małych mieszkań, zazwyczaj o powierzchni do 35 m² na okres zazwyczaj do tygodnia. Dużą zasługę w rozwoju tej gałęzi usług zawdzięczamy portalom typu airbnb.com czy booking.com które pośredniczą w wynajmie kojarząc dwie strony transakcji. W każdym razie rozwój technologii umożliwił ludziom skazanym dotychczas na pobyt w hotelu łatwe i szybkie wyszukanie noclegu w prywatnych apartamentach, których relacja standard do ceny zazwyczaj jest na dużo wyższym poziomie.

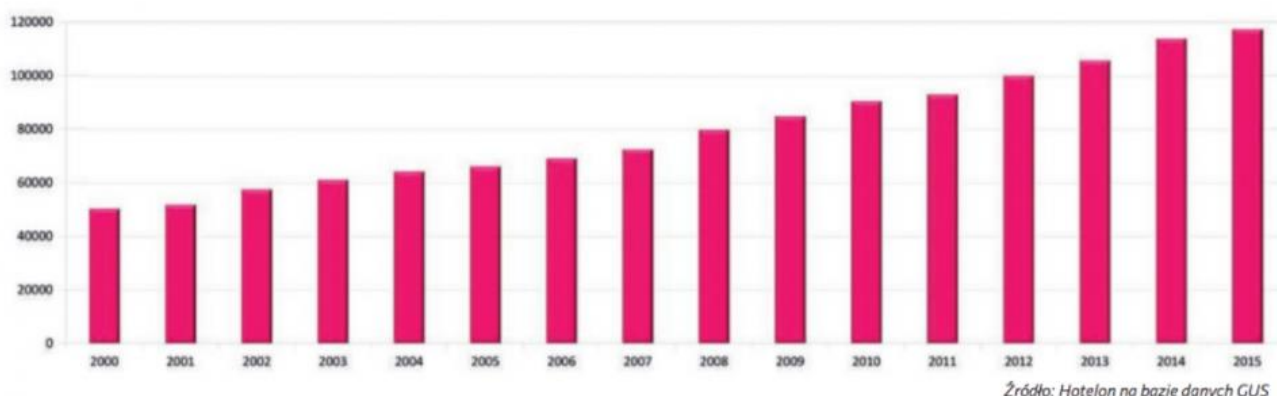
Osoby szukające noclegu mają szybki dostęp do ogromnej bazy noclegowej. Z kolei właściciele nieruchomości zyskali alternatywną do wynajmu długoterminowego możliwość zarabiania na swoich nieruchomościach. O ile przy obecnych cenach rentowność netto ze standardowego wynajmu rzadko kiedy przekracza 3-4% o tyle w przypadku wynajmu okazjonalnego zwroty w niektórych przypadkach zbliżają się do 8% czy 10% rocznie, co w obecnych realiach jest wynikiem bardzo dobrym.

Artykuł zdecydowałem się napisać, gdyż w ciągu ostatnich trzech miesięcy odbyłem kilka spotkań zarówno z potentatami z branży hotelowej, jak i kilkoma deweloperami. Informacje jakie od nich pozyskałem wraz z ogólnym poglądem na rynek upewniają mnie w twierdzeniu, że inwestycje w apartamenty pod wynajem krótkoterminowy stanowią podobną bańkę jak w 2007 inwestycje w stare, sprowadzane z Niemiec i Holandii elektrownie wiatrowe z których 72% nigdy nie wygenerowało zysku dla inwestorów.

Jak wygląda rynek noclegów w Polsce?

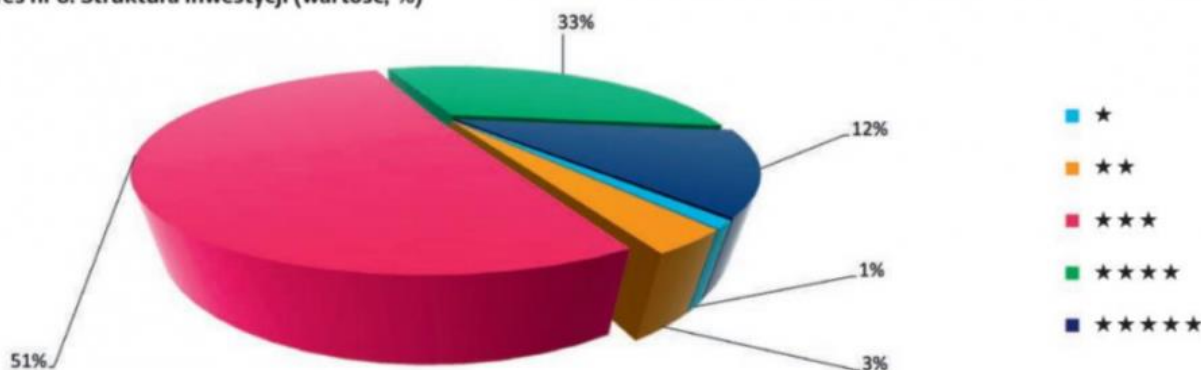
Na przestrzeni lat 2006 - 2015 branża hotelowa w Polsce przeżywała rozkwit. Liczba pokoi hotelowych w ciągu 10 lat wzrosła o 79%.

Wykres nr 2: Wzrost liczby pokoi hotelowych w Polsce w latach 2000-2015



Absolutna większość to hotele o standardzie trzygwiazdkowym, a więc zbliżonym do popularnych apartamentów na wynajem.

Wykres nr 8: Struktura inwestycji (wartość; %)



Źródło: Opracowanie własne Hotelon

Ostatnie dwa lata dla branży hotelowej to prawdziwe eldorado. Był to efekt poprawy sytuacji gospodarczej w Polsce, spadku bezrobocia jak i wzrostu zamożności polskiego społeczeństwa. Kluczowym czynnikiem były jednak obawy przed wyjazdami zagranicznymi do popularnych niegdyś krajów, takich jak Grecja, Egipt, Tunezja czy Turcja. W ostatnim czasie Polska stała się także modnym kierunkiem dla turystów zagranicznych (szczególnie z Niemiec).

Wzrost obłożenia w hotelach czy prywatnych apartamentach sprawił, że wzrosły także ceny i to o niebagatelne 20% rok do roku. Najsilniejszy wzrost, bo aż o 51% dotyczył hoteli 5 gwiazdkowych. Najmniejszy bo o zaledwie 5% w przypadku standardu 3 gwiazdkowego. Czemu akurat w tym segmencie wzrost był najmniejszy? Bo na rynku pojawiła się ogromna ilość prywatnych apartamentów stanowiących doskonałą alternatywę dla hoteli. Co więcej dostęp do nich ułatwiły właśnie portale w stylu airbnb.

Odczucia ludzi z branży hotelarskiej

Sytuację na rynku hotelarskim przedstawił mi jeden z kolegów będący jednocześnie potentatem w branży. Otóż, ostatnie dwa lata są rekordowe pod względem obrotów czy zysków, ale utrzymanie takich wyników w dłuższym terminie jest bardzo wątpliwe. Czemu?

- a) Obecnie mamy fantastyczną koniunkturę, a ta nigdy nie trwa wiecznie. Sentyment wśród hotelarzy jest mega optymistyczny. Każdy chce się rozwijać bo jest rynek.
- b) Po drugie, w Warszawie dla przykładu w ciągu zaledwie trzech lata liczba miejsc noclegowych (hotele + aparthotele + prywatne kwatery pod wynajem krótkoterminowy) wzrosnie o nie mniej niż 30%. Jak to wpłynie na ceny możemy sobie wyobrazić.

c) W największych miastach developerzy przebranżowili się. Zamiast budować mieszkania, koncentrują się na budowie apartamentów pod wynajem krótkoterminowy, zarządzanych przez developerów.

Teraz kilka informacji od developerów z Warszawy, Krakowa i Poznania:

a) Sytuacja w branży jest fantastyczna. Dawniej mieszkania sprzedawaliśmy pod zamieszkanie. Dziś połowę lokali, zwłaszcza tych mniejszych sprzedajemy pod inwestycje pod wynajem krótkoterminowy.

b) Większość osób która kupuje tego typu apartamenty nigdy wcześniej tego nie robiła. Znajdą najbardziej popularne firmy pośredniczące w wynajmie i liczą na absurdalne zwroty.

c) Wiele osób liczy na gwarantowany dochód z najmu jak i możliwość odsprzedania lokalu w przyszłości po wyższej cenie.

d) Apartamenty coraz częściej kupują osoby młode, które mają zdolność kredytową ale uwaga mają duże problemy z zbieraniem kapitału na wkład własny.

Gigantyczne zainteresowanie sprzedażą lokali pod wynajem krótkoterminowy widzimy także po działaniach deweloperów. Poniżej kilka twardych danych z GUS'u za pierwszy kwartał 2017 w stosunku do pierwszego kwartału 2016:

- a) Mieszkania oddane do użytkowania – wzrost 9,4%
- b) Mieszkania, których budowę rozpoczęto – **wzrost 41,5%**
- c) Mieszkania, na których budowę wydano pozwolenia – **wzrost 54,8%**

A to wszystko, kiedy za rogiem widać już zmianę koniunktury. Nie pozostaje nic tylko kibicować!!!!

Uwaga na Crowdfunding

W ostatnim czasie dostałem dwie oferty powierzenia kapitału firmie, budującej lokale pod wynajem krótkoterminowy. Normalnie tego typu oferty lądują w koszu ale dzięki uprzejmości jednego z Czytelników (dzięki Mariusz) poznałem jak inicjatorzy tego typu projektów inkasują kilkukrotnie prowizję od nieświadomych inwestorów.

Zasada jest prosta. Inwestorzy zrucają się na projekt zakupu działki, wyburzenia lub remontu stojącej na nim nieruchomości, a następnie budowy „apartamentowca” pod wynajem krótkoterminowy. Już na wejściu zakupu działki czy nieruchomości do remontu dokonuje się po zawyżonej cenie od „zaprzyjaźnionej” firmy czy osoby fizycznej. Podczas renowacji czy budowy „kick backi” są standardem. Mieszkania, które powstają zazwyczaj mają 15 - 18 m² i nie mogą one stanowić samodzielnych lokali. Owszem możemy je kupić ale z dalszą odsprzedażą zazwyczaj jest problem chyba że uda nam się „skleić” dwie kawalerki w 1 lokal. Generalnie jeżeli mieszkanie nie ma 20m² to zapomnijcie, że w przyszłości odsprzedacie je komuś, kto będzie musiał zaciągnąć kredyt.

Generalnie sam projekt wygląda ciekawie z gwarantowanym zyskiem rzędu 10% rocznie. Ile jest jednak warta gwarancja firmy, która praktycznie nie zainwestowała swojego kapitału oceńcie sami.

Tego typu projektów niestety będzie przybywać tak długo jak będzie rosła popularność lokali pod wynajem krótkoterminowy. Z pozoru wyglądają na ciekawą alternatywę dla lokat pozwalającą na zarobienie przyzwoitych pieniędzy. Zgadza się, ale większość jeżeli nie wszystkie zyski w takim układzie trafiają do inicjatorów projektu. Oczywiście na rynku są firmy uczciwe dostarczające obiecanych 10% zysku, ale mogą wywiązywać się z obietnic tak długo jak na rynku mamy dobrą koniunkturę.

Podsumowanie

Inwestowanie w wynajem krótkoterminowy przypomina mi obecnie typową bańkę spekulacyjną. Mamy świetne otoczenie inwestycyjne wynikające z nadzwyczaj dobrych ostatnich dwóch lat. Sentyment jest więcej niż dobry. Zarówno osoby inwestujące w nieruchomości wcześniej jak i typowi zjadacze chleba kupują lokale bez opamiętania. Nikogo nie interesuje co się stanie z cenami, gdy ilość lokali na wynajem wzrośnie o kolejne 30% oraz jak to przełoży się na wysokość czynszu najemnych czy obłożenie. Dziś jest dobrze i tylko to się liczy.

Jak zmienią się ceny nieruchomości gdy po wielu latach kredytowego eldorado stopy procentowe zaczną rosnąć, a banki asekuracyjnie ograniczą akcję kredytową? Kto by się przejmował.

Ku przestrodze przedstawię Wam jeszcze jeden case znajomego agenta nieruchomości z Teneryfy. W 2007 roku kiedy w Hiszpanii trwał podobny boom w nieruchomościach pod wynajem krótkoterminowy jeden z klientów kupił 5 domów. Każdy po 500 tys EUR. Typowa strategia Kiyosakiego. Większość inwestycji sfinansował oczywiście kredytem. Każda nieruchomość miała się spłacać plus coś miało zostawać dla właściciela. Złoty interes.

Po kilku miesiącach okazało się, że dochody z najmu nie wystarczają na raty. Zwyczajnie zbyt wiele pobudowano nieruchomości aby czynsz x obciążenie było w stanie pokryć TYLKO raty kredytowe. Wszystko na Teneryfie gdzie sezon trwa cały rok. Po dwóch latach walki inwestor przyparty przez bank do muru sprzedał jeden z domów. Cena 250 tys EUR (połowa tego co zapłacił). Nie było innych ofert kupna. Na stole leżała gotówka i albo inwestor godził się z utratą 50% kapitału jaki zapłacił za dom albo licytacje przeprowadziłby bank. Co stało się dalej nie wiem. Nie monitorowałem sytuacji ale wszystko działo się w otoczeniu zerowych czy nawet negatywnych stóp utrzymywanych przez EBC.

Na koniec zacytuję kilka opinii nt. lokali pod wynajem krótkoterminowy jakie znalazłem na jednym z portali.

- a) Zainwestowanie kapitału w nieruchomości zawsze się opłaca. Mieszkanie można wynająć i cieszyć się zyskiem co miesiąc ;-)
- b) Moim zdaniem zakup mieszkania to zawsze świetna inwestycja ;)
- c) Zgadzam się, że inwestowanie w nieruchomość pod wynajem, to prawdziwy biznes.
- d) Wiele osób szuka teraz mieszkań pod wynajem. Cóż się dziwić - to dobry i dochodowy biznes.
- e) Zakup mieszkania pod wynajem to super rozwiązanie inwestycyjne, a jeśli jest ono w dobrej lokalizacji to wynajem krótkoterminowy będzie idealną opcją.

Żadnych krytycznych opinii czy wątpliwości. Czy czegoś Wam to nie przypomina? Od siebie dodam tylko kilka cytatów które utkwiły mi w głowie:

- a) Polska jest zieloną wyspą i nasza waluta kiedyś zrówna się z CHF.
- b) Czemu giełda ma spadać? Przecież w gospodarce wszystko jest dobrze.
- c) Nieruchomości nigdy nie tracą. Ostatecznie ludzie gdzieś muszą mieszkać.
- d) Na koniec mój ulubiony. Kolejna fala boomu w nieruchomościach dopiero przyjdzie po EURO 2012 bo turyści zobaczą jak u nas jest tanio w porównaniu do zachodu :-)

Co było później chyba nie muszę mówić.

Na koniec, jeszcze jedna informacja żeby nie było że Trader21 jest zawsze przeciwny inwestowaniu w nieruchomości. Otóż zastanawiam się nad ulokowaniem części kapitału w REIT'y w Singapurze i być może Malezji. Z jednej strony jest to jedyny relatywnie tani rynek. Z drugiej strony bessy na rynku akcji może sprawić że ceny spadną tymczasowo nawet do 25%. Raport dostali jakiś czas temu moi klienci, więc za niedługo zrobię przedruk na łamach bloga.

Trader21

Jak zachowanie mas pozwala na określenie bańki?

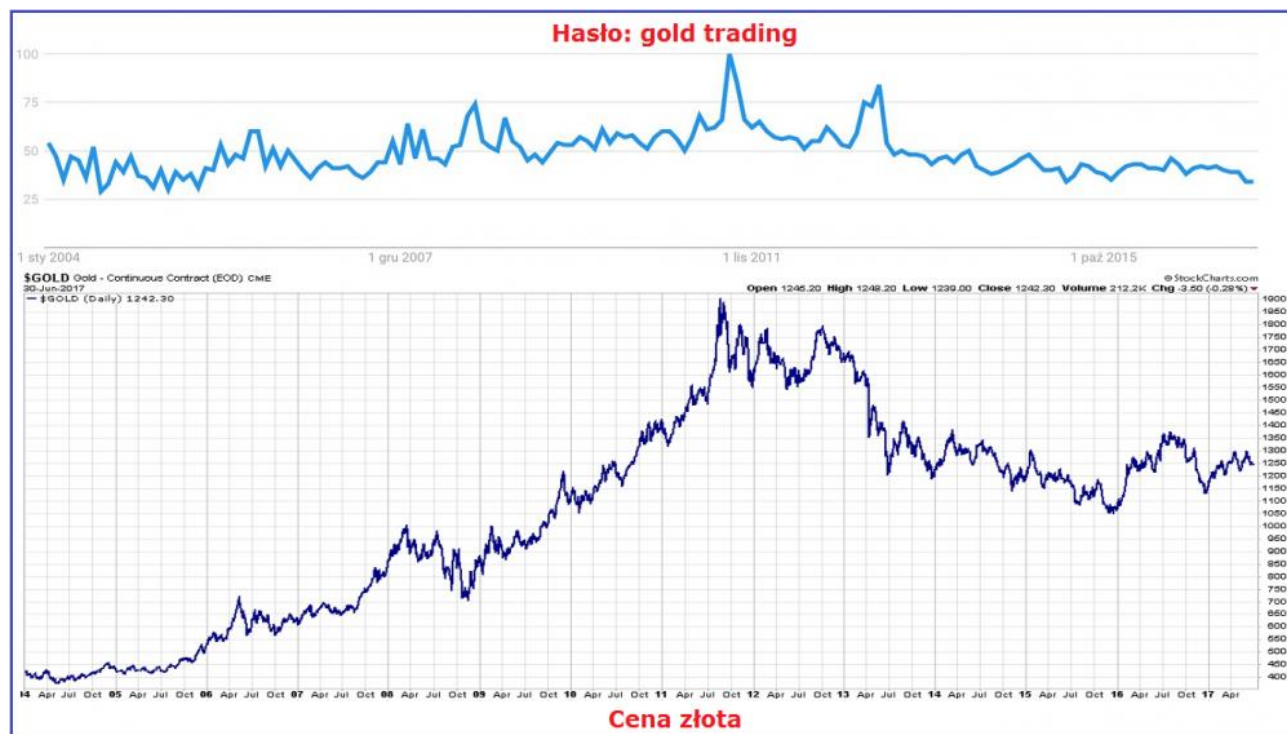
Nie jest żadną tajemnicą, że przeciętny, „uliczny” inwestor zawsze traci kapitał na różnorodnych, modnych inwestycjach. Ludzie bez odpowiedniej wiedzy nigdy nie interesują się aktywami tanimi. Wręcz przeciwnie, uwaga mas zazwyczaj kieruje się do aktywów, które większą część wzrostów mają już za sobą. Dzieje się tak, gdyż przyciągają ich aktywa, które rosną. Fundamenty czy realne wyceny nie są ważne. Liczy się tylko to, ile można było zarobić w przeszłości, a skoro coś rosnęło, to czemu nie miało by rosnąć dalej. W końcu wszyscy w to inwestują. Bez znaczenia jest czy mówimy o metalach szlachetnych, surowcach, nieruchomościach czy BTC.

Kilka dni temu wpadłem na ciekawe opracowanie, które doskonale łączy wzrost zainteresowania mas ze szczytami cen. Relacja jest zawsze taka sama. Im więcej osób wyszukuje w internecie informacji na temat danego aktywa, tym bliżej szczytu cenowego się znajdujemy.

Kilka przykładów:

a) **Złoto.** Frazą, która najczęściej pojawiała się przy okazji złota było „gold trading”.

Na przestrzeni ostatnich 14 lat najwięcej osób zainteresowało się inwestycjami w złoto w sierpniu 2011 roku, gdy cena kruszcu doszła do 1920 USD / oz. Na wykresie szczyt mamy oznaczony jako 100%. Dla porównania dziś częstotliwość z jaką wpisywana jest fraza „gold trading” jest o 76% niższa.

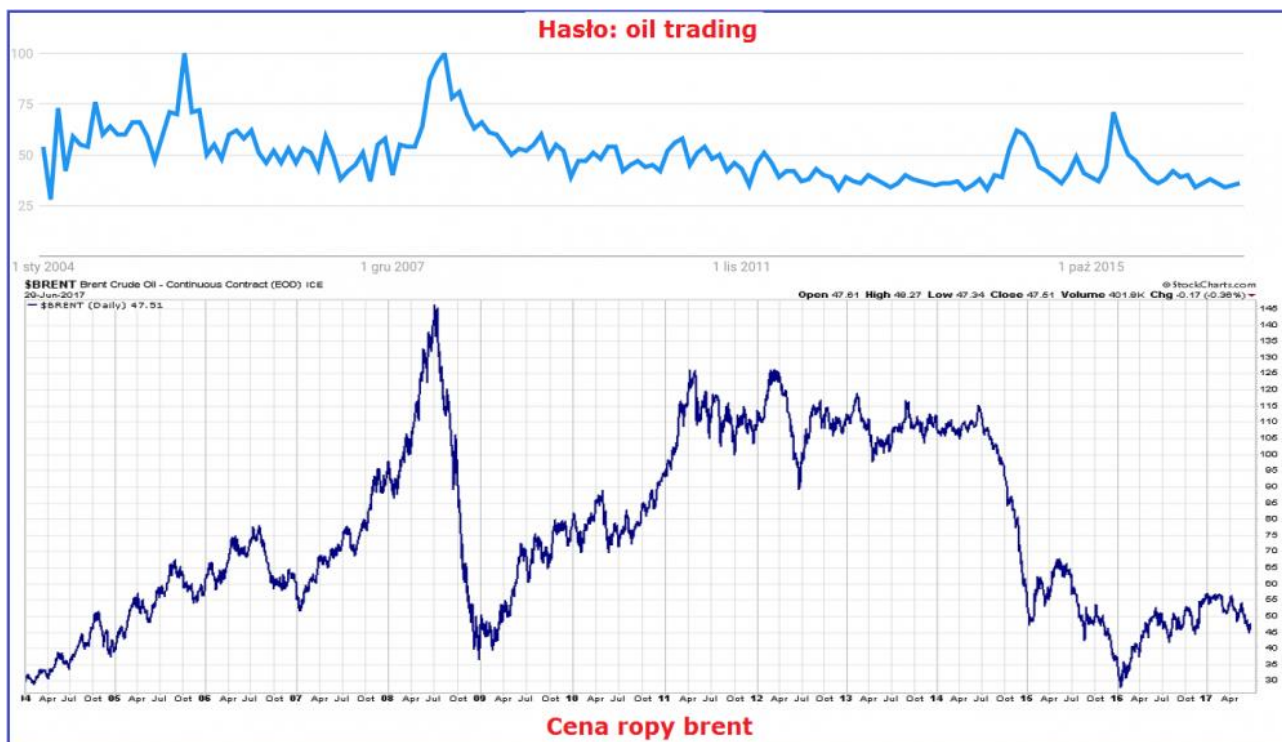


b) Srebro - analogiczna sytuacja jak w przypadku złota. W 2009 roku, gdy kontrakty na srebro można było nabyć po 10 USD a metal fizyczny pomiędzy 14-16 USD w zależności od okresu oczekiwania, poziom zainteresowania metalem był blisko historycznych minimów. Z czasem, gdy cena zaczęła rosnąć, wzrosło i zainteresowanie. W szczytowych momentach, gdy cena srebra podchodziła pod 50 USD / oz zainteresowanie inwestycjami w srebro było na poziomie 4-krotnie wyższym niż jeszcze dwa lata wcześniej.



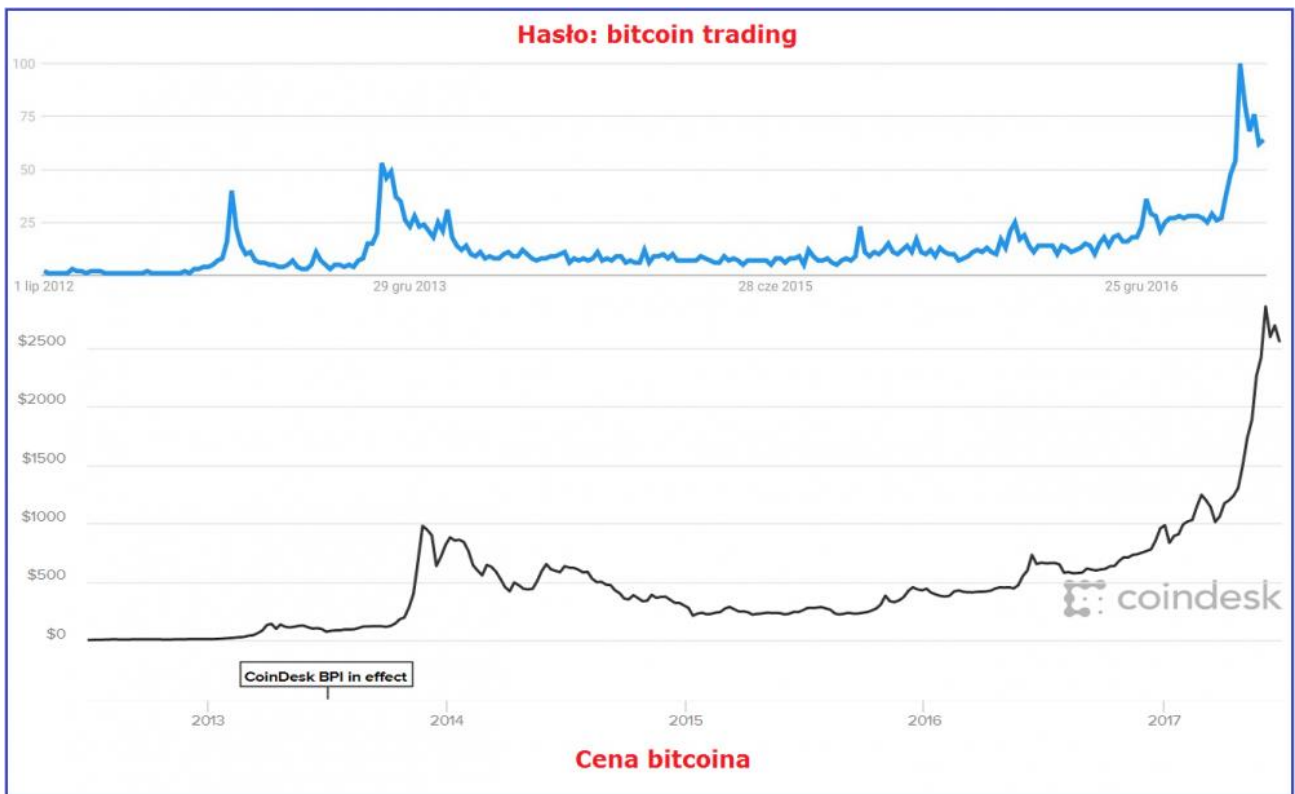
c) Ropa naftowa. Ropa absolutnie nie jest wyjątkiem. Różnica jest jednak taka, że szczyt zainteresowania pojawił się dwukrotnie. Pierwszy raz, gdy cena ropy wzrosła o 170%, z 25 USD do 68 USD w ciągu zaledwie dwóch lat.

Drugi okres rekordowego zainteresowania przypadł na lipiec 2008, po tym jak cena w ciągu 1,5 roku zdążyła się potroić z 50 do 147 USD za baryłkę. Tu podobnie jak w przypadku metali szlachetnych szczyt zainteresowania zbiegł się ze szczytem ceny.

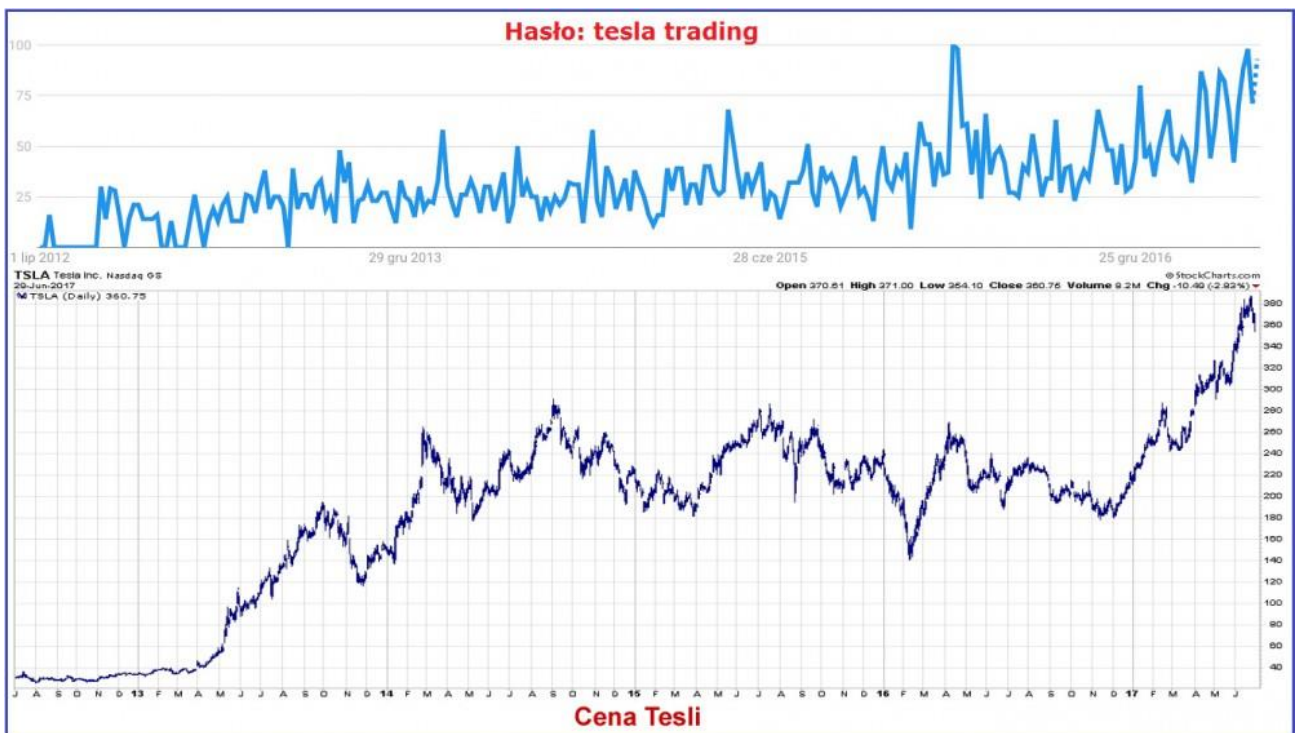


d) Bitcoin - także potwierdza regułę. Na poniższym wykresie widzimy trzy górki. Na pierwszej zainteresowanie rośnie, gdy cena z 3 USD dochodzi do 140 USD. Wraz ze spadkiem ceny spada i zainteresowanie. Drugi szczyt mamy, gdy cena rośnie z 90 USD do ponad 1000 USD. Okres ten pamiętam dość dobrze, gdyż zadzwonił do mnie kolega pytając czy kupić BTC. Odpowiedziałem: „Kuba, nie obraź się ale jeżeli do mnie dzwonisz i pytasz to z dużym prawdopodobieństwem właśnie dochodzimy do szczytu i zaraz cena się załamie”. Na szczęście zrozumiał aluzję. W ciągu kolejnych dwóch lat cena spadła o ok. 80%, a wraz z nią zainteresowanie BTC i innymi kryptowalutami.

Ostatni okres to prawdziwy szczyt zainteresowania BTC, kiedy to w ciągu miesiąca zainteresowanie w internecie wzrosło 4-krotnie, co jest związane ZNOWU z bardzo silnym wzrostem kursu najpopularniejszej kryptowaluty.



e) Tesla. Bardzo podobnie wygląda sytuacja Tesli, której akcje shortuje. Czy i w tym przypadku rekordowe zainteresowanie akcjami przez masy zbiegnie się ze szczytem cen i akcje doznają kilkudziesięcioprocentowej przeceny, na co moim zdaniem zasługują jak mały które? Czas pokaże.

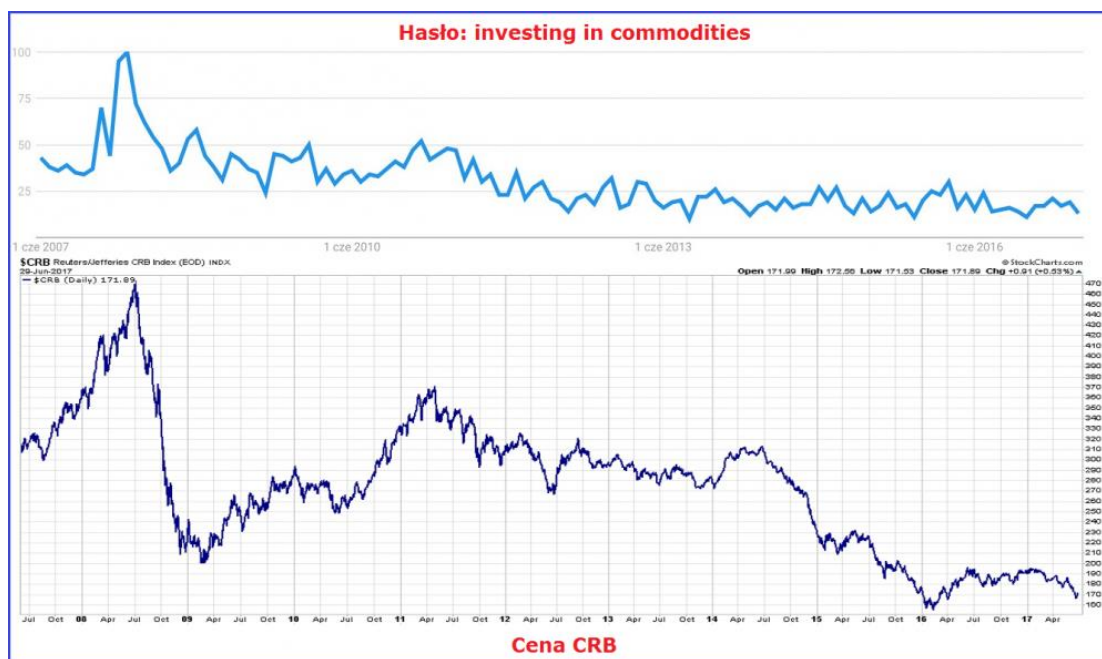


Podsumowanie.

W przeszłości rzadko kiedy zaglądałem do popularności konkretnych fraz kojarzonych z aktywami inwestycyjnymi. Pewnym substytutem był indyktor sentymentu, stanowiący fantastyczne narzędzie umożliwiające wyszukiwanie tanich aktywów. Zasada była prosta. Im więcej osób (potencjalnych inwestorów) było negatywnie nastawionych do danego aktywa tym bliżej dotka się znajdowaliśmy. Kapitał, który mógł podnieść ceny znajdował się bowiem poza rynkiem i jego migracja w kierunku naszego aktywa podnosiła ceny.

Działało to też w drugą stronę. Im wyższy był poziom optymizmu, tym więcej osób było już na rynku i brakowało kapitału, który mógłby wepchnąć nasze aktywo na jeszcze wyższe ceny.

Ilość wyszukiwań danej frazy ma pewną przewagę nad indykatorem. Pokazuje zachowanie mas, a to ich kapitał jest w stanie doprowadzić do najsilniejszych zmian na rynkach, zwłaszcza w ostatniej fazie bańki. W ramach ciekawostki, poniżej wrzucam wykres prezentujący zainteresowanie w sieci „inwestowaniem w surowce” na które mam dużą ekspozycję.



Ostatnią bańkę w surowcach mieliśmy w 2008 roku na fali słabości dolara (70 na USD index). Relatywnie wysokie ceny osiągnęliśmy także w 2011, po czym weszliśmy w 5-letni okres spadków zakończony w styczniu 2016 roku. Dziś jednak ceny surowców są niewiele wyżej niż przed 18 miesiącami. Ciekawie to wygląda, bo patrząc na wykres popularności frazy „investing in commodities” czuję się jakbym patrzył na wykres CRB reprezentujący ceny surowców.

Czy tłum kiedyś przestanie się mylić? Wątpię, inaczej nie byłby tłumem.

Trader21

Jak z zyskiem przejść przez krach, czyli strategia F-Score

Wskaźniki finansowe, takie jak stosunek ceny akcji do zysku czy ceny akcji do wartości księgowej, są już dobrze znane stałym czytelnikom bloga. Tym razem postanowiliśmy wprowadzić do obiegu kolejne narzędzie analizy fundamentalnej, a mianowicie F-Score. Jest to wskaźnik opracowany przez Josepha Piotroskiego, profesora z Uniwersytetu Stanforda.

Główna idea przyświecająca Piotroskiemu przy tworzeniu wskaźnika była bardzo prosta. Chodziło o wyszukanie atrakcyjnie wycenionych spółek giełdowych, które jednocześnie znajdują się w dobrej sytuacji finansowej.

O ile sam wskaźnik został opracowany w 2000 roku, to naprawdę głośno zrobiło się o nim dopiero po kryzysie z 2008 roku. Amerykańskie Stowarzyszenie Inwestorów Indywidualnych opublikowało wówczas stopy zwrotu wygenerowane przez 56 różnych strategii giełdowych. Okazało się, że tylko jedna z nich wypracowała zysk w 2008 roku. Była to strategia oparta na wskaźniku F-Score. Mało tego, jej stopa zwrotu sięgnęła 32,6%, podczas gdy mediana dla pozostałych strategii wyniosła -41,7%!

Zwróćcie uwagę na fakt, że F-Score świetnie poradził sobie podczas załamania na giełdzie, a w chwili obecnej mamy za sobą aż 8 lat hossy. To dobry moment, by przyjrzeć się bliżej wskaźnikowi Piotroskiego.

Metodologia

Selekcjonowanie spółek za pomocą F-Score dzieli się na 2 etapy. Pierwszy z nich jest banalnie prosty. Sprawdzamy spółki pod kątem stosunku ceny akcji do wartości księgowej, a następnie odrzucamy 80% z najwyższymi wskaźnikami C/WK. Pozostałe 20% najatrakcyjniej wycenionych przechodzi do dalszej analizy.

W jej trakcie spółki oceniane są pod kątem 9 kryteriów. Za spełnienie każdego z nich uzyskują po 1 punkt, a zatem łączna maksymalna liczba punktów to 9.

Spółka uzyskuje punkt jeśli:

- Wypracowała zysk netto w trakcie ostatniego roku
- Zanotowała dodatnie przepływy pieniężne z działalności operacyjnej w ostatnim roku
- Poprawiła poziom rentowności aktywów w porównaniu z wcześniejszym rokiem
- Wartość przepływów z działalności operacyjnej była w ostatnim roku większa od zysku netto
- W ostatnim roku zmniejszył się stosunek zadłużenia długoterminowego do wartości aktywów spółki

- Stosunek aktywów obrotowych do zadłużenia krótkoterminowego jest wyższy niż w poprzednim roku
- Liczba wyemitowanych akcji nie wzrosła w porównaniu do poprzedniego roku
- Marża na sprzedaży poprawiła się w porównaniu z poprzednim rokiem
- Wartość wskaźnika rotacji aktywów jest wyższa niż przed rokiem

Ostatecznie przy tworzeniu portfela Piotroski brał pod uwagę wyłącznie te spółki, które uzyskały 8 lub 9 punktów.

Zalety

Już pierwszy etap selekcji spółek pokazuje, że Piotroski prowadzi nas w kierunku niedowartościowanych akcji. Ostatecznie pod uwagę brane jest tylko 20% przedsiębiorstw o najniższym wskaźniku C/WK. Takie założenie idealnie uzupełnia się z jedną z głównych zasad przekazywanych przez Tradera21 od samego początku, czyli „kupuj tanio, sprzedawaj drogo”. Wbrew pozorom, to hasło nie przemawia do większości inwestorów.

Kolejną zaletą F-Score jest fakt, że wśród kryteriów uwzględnia również przepływy z działalności operacyjnej. Sam zysk netto może być w łatwy sposób manipulowany. Z kolei przepływy pieniężne są znacznie bardziej odporne na kreatywną księgowość i mówią nam więcej o faktycznej sytuacji finansowej spółki.

Bardzo ważny jest również fakt, że spółki wyselekcjonowane na podstawie zasad Piotroskiego charakteryzują się stosunkowo niskim poziomem ryzyka. Nawet w trakcie załamania na rynku w 2008 roku spółki wyselekcjonowane za pomocą F-Score potrafiły wypracować wysoki zysk. To nie przypadek – biorąc pod uwagę wyłącznie spółki o niskim wskaźniku C/WK, automatycznie wykluczamy przedsiębiorstwa, których ceny są „napompowane” i mogą zaliczyć dużą przecenę.

Wady

F-Score nie jest oczywiście pozbawiony wad. Strategia Piotroskiego jest stosunkowo trudna do stosowania w przypadku polskiej giełdy. Spółki z niskim poziomem C/WK oraz wysokim F-Score można policzyć na palcach jednej ręki.

Samo stosowanie wskaźnika C/WK również może budzić wątpliwości. Wszystko dlatego, że w przypadku spółek technologicznych wskaźnik ten z natury jest wyższy, co automatycznie wyklucza większość tego typu przedsiębiorstw. Z tego samego względu porównywanie poziomu C/WK np. dla giełdy w Rosji i Korei Południowej absolutnie mija się z celem.

Istotną wadą F-Score jest również fakt, iż niektóre kryteria koncentrują się na samej poprawie w danym obszarze. Przykład: spółka może mieć gigantyczne zadłużenie, które w danym roku minimalnie zmniejszyło się w stosunku do wartości aktywów i takie przedsiębiorstwo, zgodnie z założeniami Piotroskiego, dostaje dodatkowy punkt.

Gdzie szukać informacji?

Samodzielne liczenie F-Score dla poszczególnych spółek wymagałoby ogromnej ilości pracy i czasu. Na szczęście są strony, które oferują nam darmowy dostęp do wyników spółek notowanych zarówno w Polsce, jak i USA.

W przypadku naszego kraju z pomocą przychodzi strona biznesradar.pl. Wystarczy skorzystać z wyszukiwarki, wpisać spółkę, a następnie naszym oczom ukażą się dane finansowe i wskaźniki, z F-Score włącznie. Poniżej przykład spółki z maksymalnym wynikiem – Staleexport Autostrady.

SPRAWOZDANIE FINANSOWE			WSKAŹNIKI		
Przychody ze sprzedaży	70 360	+8.19% r/r	C/WK ⓘ	1.59	+0.08 >~sector*
Zysk operacyjny (EBIT)	53 047	-4.80% r/r	C/P ⓘ	3.32	+2.66 >~sector*
Zysk przed opodatkowaniem	48 290	-4.36% r/r	C/Z ⓘ	6.29	-6.87 >~sector*
Zysk netto	38 986	-5.71% r/r	C/ZO ⓘ	4.49	-4.18 >~sector*
Aktywa razem	1 452 896	+5.91% r/r	ROE ⓘ	25.27%	+17.43% >~sector*
Kapitał własny	622 035	+35.03% r/r	ROA ⓘ	10.82%	+7.43% >~sector*

raport 2017/Q1, dane w tys. PLN [zobacz raport »](#)

raport 2017/Q1 [zobacz więcej wskaźników »](#)
* w stosunku do mediany w sektorze

WSKAŹNIKI AT		OCENA	
kupuj	mówią wskaźniki	Altman EM-Score	A-
RSI(14)	sprzedaj	Piotroski F-Score	9
		Wycena porównawcza	6.30 (+58.41%)*

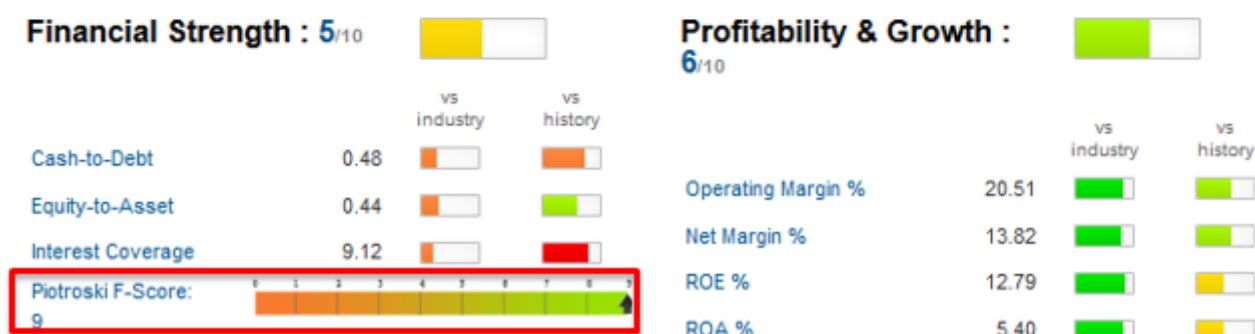
Źródło: Biznesradar.pl

Oczywiście poziom C/WK musimy sprawdzić samodzielnie. W przypadku powyższej spółki wynosi on 1,6, co oznacza umiarkowaną wartość.

Jeśli chodzi o giełdę w Stanach Zjednoczonych, to tutaj warto skorzystać ze strony gurufocus.com. Strona nie podaje F-Score dla wszystkich spółek, jednak w przypadku większych przedsiębiorstw nie ma problemów z pozyskaniem informacji. Maksymalnym wynikiem może pochwalić się m.in. Rio Tinto.



Also traded in: Argentina, Belgium, Germany, Mexico, Switzerland, UK, USA



Źródło: Gurufocus.com

Wśród najpopularniejszych obecnie spółek na Wall Street, F-Score waha się zazwyczaj pomiędzy 4 a 6.

Podsumowanie

Jak widać, źródła zawierające F-Score są łatwo dostępne, dlatego też warto wiedzieć co dokładnie kryje się za tym wskaźnikiem. Mimo wszystko, ze względu na wymienione wady, przestrzegamy przed traktowaniem F-Score w kategoriach metody na stworzenie portfela inwestycyjnego. Powinno to być raczej dodatkowe narzędzie, które może utwierdzić nas w przekonaniu że inwestycja w daną spółkę to słuszny wybór.

Zespół Independent Trader

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.

Ekonomia terroru

Autor: głupi

Oдноśnie strachu i zastraszania to było to zawsze obecne, co pokazuje historia i teraz jest podobnie. Problem jaki widzimy teraz to komasacja władzy przez pewne grupy i one wywierają wpływ na cały otaczający nas świat, w celu utrzymania władzy. A dodatkowo pamięć ludzików jest bardzo krótka.

Obecnie widzimy ekonomie terroru, aby wywołać jak największy strach. Kiedyś nie istniało to zjawisko gdyż info się bardzo wolno rozpowszechniało. Obecnie to sekundy i efekt psychologiczny gwarantowany. to potężna broń o bo potrafi wykończyć np turystykę w danej krainie.

W mojej ocenie nie jest tak że władza korumpuje ale to element skorumpowany doży do władzy. Zawsze tak było i tak będzie.

Folwark zawsze będzie istniał bo taka jest natura ludzka, ale może być w wersji bardziej lub mniej przyjaznej przy dla Kowalskiego.

Mieszkania pod wynajem krótkoterminowy

Autor: kaktus83

Jako, że od kilku lat zajmuje się nieco mieszkaniami na wynajem powiem pokrótce jak to wygląda na południu Polski w jednym z bardziej turystycznych miasteczek. Cena zakupu mieszkania w mieście gdzie mieszkam, w jednym z najlepszych miejsc w centrum kosztuje ok 300-350 tys. w stanie deweloperskim, do tego dochodzi wykończenie mieszkania do stanu nadającego się do wynajmu – ok. 100 tys. zł. Można też kupić mieszkanie z rynku wtórnego wtedy cena waha się pomiędzy 350-400tys i nie trzeba już przeprowadzać generalnego remontu.

Mieszkania znajdują się na strzeżonym osiedlu, z parkingami podziemnymi, windami w każdej klatce. Do tego ścisłe centrum w najlepszym możliwym miejscu. Ok 13 lat temu kiedy zaczęto budować to osiedle nikt nie myślał o wynajmie mieszkań - szczególnie w krótkim terminie.

Wszystko zaczęło się zmieniać ok. 2009 roku kiedy pojawiły się na osiedlu pierwsze tego typu apartamenty. Od tego czasu systematycznie z roku na rok przybywa takich mieszkań. Na osiedlu mającym 250 apartamentów obecnie jest już ok 30 mieszkań wynajmowanych w ten sposób.

Osobiście zajmuję się obsługą kilka takich apartamentów, więc mogę powiedzieć jakie są koszty i zyski z takiej działalności.

Za mieszkanie mające 70 m² opłaty do wspólnoty mieszkaniowej wynoszą 11 zł za metr kwadratowy - w tym jest zaliczka na wodę ciepłą i zimną, ogrzewanie CO, śmieci, ochronę, utrzymanie zieleni, fundusz remontowy, administracja. Do tego dochodzą osobno opłaty za prąd, internet, tv. Przy mieszkaniu mocno eksploatowanym miesięczne opłaty wynoszą ze wszystkim ok. 1000 zł.

Sezon na wynajem trwa tu przez większość część roku, przy czym najwięcej klientów jest w okresie od początku grudnia do końca lutego, oraz od czerwca do końca sierpnia. Przez te 6 miesięcy mając mieszkanie wstawione tylko na booking obłożenie wynosi min 75%. W pozostałe miesiące jest nieco gorzej ale również znajduje się klientów na ok 40% dni. Rocznie można spokojnie założyć, że mieszkanie będzie wynajmowane przez ok 180 dni.

Ceny wynajmu wahają się od 160 do 250 zł za dobę. Średnio wychodzi 200 zł za dobę. Przy 180 dniach daje to rocznie 36 000 przychodu. Odliczając koszty na poziomie 12 000 rocznie opłat, oraz prowizji 12% na booking (ok. 4000 zł) wychodzi zarobek rzędu 20 000 zł. Dochodzą do tego jeszcze sprawy odprowadzania podatku, ale jak ktoś dobrze kombinuje to można go praktycznie uniknąć. Mało który klient potrzebuje faktury za wynajem, większość transakcji jest przeprowadzana na miejscu za pomocą gotówki.

Obecnie w 3 mieszkaniach które obsługuję mam obłożenie 90% do końca sierpnia, w jednym które dopiero weszło na rynek pod koniec ubiegłego roku i nie ma jeszcze zbyt wielu opinii jest obłożenie 70%. Opłaty za obsługę mieszkania ponoszą klienci i jest ona doliczana do końcowej ceny wynajmu, tak więc właścicielowi również odpada ten koszt.

Podsumowując - koszt zakupu mieszkania - 400 tys. zł, opłaty do wspólnoty 12 000 zł rocznie, przychód 36 000 zł, zysk netto od 16 000 do 20 000 zł w zależności jak się rozliczymy ze skarbówką. Niektórzy inwestorzy kupują po 2 i 3 mieszkaniu w przeciągu 3 lat od kupna pierwszego, tak więc nie jest tak źle. Trzeba jednak wziąć pod uwagę, że miejscowość jest atrakcyjna turystycznie i pewnie zupełnie inaczej będzie to wyglądało w jakieś piodówce z wschodzie kraju.

Rynkowa rzeczywistość

Autor: lenon

Jak to z wykresami bywa, przedstawiają graficznie coś, co graficznym nie jest. Działają na wyobraźnię o wiele silniej niż zwykłe uświadomienie sobie wartości. Wyprowadzają nas na manowce, ponieważ zawierają w sobie tylko liczbę.

W rzeczywistości sprawa jest o wiele bardziej skomplikowana. Można to zaobserwować na podstawie wykresu "trends google" Apple.

Dziwnym trafem, od roku 2011 szczyty przypadają na wrzesień każdego kolejnego roku i jakoś majowy szczyt wszechczasów okazał się dołkiem wszechczasów, biorąc pod uwagę hipotetyczną bańkę tego aktywa.

Myślę, że trzeba być ostrożnym w ocenie zwiastunów przyszłości. Są aktywa, które przez następne 200 lat będą rosły i po drodze, będą zaliczać tylko kolejne korekty, a są też takie, które będą spadać, aż w końcu okażą się bezwartościowe. Wszystkie nasze sukcesy inwestycyjne i tak będą zależeć tylko od tego, czy rynek podąży w przewidywanym przez nas kierunku.

Wskaźnik F-Score

Autor: Arcadio

F-Score jest jednym z najlepszych wskaźników do oceny spółek pod kątem fundamentalnym. Jego główną zaletą jest wzięcie pod uwagę szeregu innych istotnych czynników, a nie tylko C/Z czy C/WK, którymi można dość łatwo manipulować, o czym piszę w serii moich artykułów pt. Poradnik Inwestowania.

Pewnym mankamentem tej metody jest fakt, że praktycznie eliminuje z grupy zainteresowania spółki wschodzące, innowacyjne i rozwojowe. A na takich daje się osiągać najwyższe stopy zwrotu, choć i ryzyko straty jest najwyższe. Dlaczego? Ponieważ eliminuje spółki, które wyemitowały nowe akcje, choćby w celu pozyskania kapitału na rozwój, eliminuje te, które się zadłużyły, aby np. przejąć konkurenta czy opanować nowy rynek. Generalnie najwyżej ocenia spółki rozwinięte, stabilne, osiągające poprawę wyników poprzez ścinanie kosztów a nie poprzez inwestowanie. Krótkimi słowy przypomina to zalecaną przez Grahama metodę inwestowania defensywnego na czas kryzysu. Graham wybierał wtedy spółki użyteczności publicznej tzw. utilities czyli operatorów sieci kolejowych, dostaw energii, wody itd. Piotroski opracował wskaźnik do inwestowania defensywnego, dlatego nie dziwi mnie, że ta metoda najlepsze stopy zwrotu odnotowała właśnie podczas kryzysu finansowego w 2008, kiedy wszystko inne leciało na łeb, na szyję. Dobrze dla ścisłości byłoby zobaczyć jakie stopy zwrotu dawała w latach 2009-2016.

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.