

# INDEPENDENT TRADER NEWSLETTER



Niezależny Portal Finansowy  
**INDEPENDENT  
TRADER**

Wydanie 17 / 2019

## W dzisiejszym wydaniu:

**1**

**Jak tanio i pewnie wymieniać waluty?**

**Str. 2-4**

W artykule wyjaśniamy, dlaczego zdecydowaliśmy się na współpracę z Walutomatem – kantorem internetowym, który bardzo pozytywnie wyróżnił się na tle konkurencji.

**2**

**Sesja Q&A – Trader21 u Wapniaka cz. 2**

**Str. 5**

Tym razem publikujemy kolejne 3 części sesji Q&A, którą Trader21 przeprowadził z Wapniakiem. Zapraszamy do oglądania.

**3**

**Najważniejsze wydarzenia minionych tygodni -  
Sierpień 2019**

**Str. 6-13**

Tradycyjnie przygotowaliśmy dla Was zestawienie najważniejszych wydarzeń z ostatnich kilku tygodni. Przeczytacie m.in. o rekordowej migracji kapitału w kierunku aktywów „safe haven”.

**4**

**Pytania i odpowiedzi – czyli sesja Q&A z Traderem21**

**Str. 14**

Pod każdym z sześciu odcinków ostatniej sesji Q&A zebrano wiele pytań. W związku z tym Trader21 przygotował nagranie, w którym odniósł się do większości z nich.

# Jak tanio i pewnie wymieniać waluty?

Drodzy Czytelnicy,

z uwagi na to, że mieszkam w Hiszpanii (strefa euro), a większość moich dochodów generuję albo w PLN albo w USD często muszę wymieniać waluty. Jakiś czas temu poleciłem pracownikom przeczesanie rynku i wyszukanie sensownego kantoru online. Zrobili mały research i okazało się, że Walutomat wyróżniał się bardzo pozytywnie na tle konkurencji. Po kilku miesiącach „testów” zdecydowałem się nawiązać z nimi współpracę na zasadzie programu afiliacyjnego.

Dlaczego uważam, że Walutomat jest godny polecenia? Powodów jest wiele, ale koncentrują się one na 3 zasadniczych kwestiach: koszcie wymiany, bezpieczeństwie i jakości obsługi.

## 1. Wysoka płynność i niskie prowizje

Rejestrując się na stronie Walutomatu mamy możliwość wymiany walut naprawdę tanio. Walutomat jest największą platformą wymiany walut w Europie, a płynność transakcji jest tu chyba najwyższa. Dzięki temu kantor oferuje bardzo niskie spready (różnicę pomiędzy ceną zakupu i sprzedaży). W rankingach kantorów internetowych Walutomat jest niemal zawsze pod tym względem w czołówce.

Jeśli aktualnie nie jesteśmy zadowoleni z kursu wymiany, zawsze możemy ustawić własny. Zlecenie będzie oczekiwało podobnie jak u brokera na satysfakcjonującą nas cenę po czym transakcja dokona się automatycznie. Kantor działa całą dobę przez 7 dni w tygodniu.

Walutomat oferuje naprawdę niskie prowizje, które zmniejszają się w zależności od tego jaką kwotą operujemy. Podczas gdy kantor stacjonarny zabierze nam od 1,5% do nawet 8% wartości transakcji, a tradycyjny bank 1,5% - 6% w Walutomacie nigdy nie zapłacimy więcej niż 0,06% – 0,2%. Różnica jest więc kolosalna.

## 2. Metody płatności i przelewy

Na konto złotówkowe lub walutowe, które założymy w Walutomacie można wpłacać środki na różne sposoby. Od tradycyjnego przelewu bankowego, przez płatność kartą, aż po szybkie przelewy. Przelewy „z” i „do” największych banków w Polsce są darmowe, a ich listę znajdziecie [tutaj](#)

Kantor jako jeden z nielicznych oferuje również możliwość wykonywania tanich przelewów zagranicznych. Obecnie przelewy w euro do 33 krajów to koszt zaledwie 4 zł, a przelewy w funtach, frankach czy dolarach wykonamy za 9 zł.

### 3. Bezpieczeństwo

Walutomat działa od 2009 roku i jest najstarszym kantorem internetowym w Polsce. Ma to o tyle duże znaczenie, że oferując wymianę walut już od 10 lat kantor wypracował sobie renomę i zaufanie klientów. Operator Walutomatu, Currency One, posiada licencję KNF na świadczenie usług płatniczych. Oznacza to, że środki przeznaczone na transakcje płatnicze są chronione, ponieważ leżą na oddzielnych kontach i są wyłączone z masy upadłościowej. Transakcje z pełnym pokryciem środków dają gwarancję, że zawsze otrzymamy wymienioną walutę.

Walutomat nie oferuje usługi wymiany kryptowalut, co szczególnie po ostatnich doniesieniach na temat Bitmarketu uważam za zaletę. Wolę by środki, które wymieniam nie znajdowały się w posiadaniu spółki zajmującej się jednocześnie wymianą krypto.

### 4. Doskonała obsługa

Walutomat to nie firma wydmuszka. Obecnie działa w nim ponad 100 osobowy zespół pracujący nad tym by transakcje przebiegały jak należy. Jakość obsługi jest wzorowa. Poza automatycznymi informacjami SMS o każdej transakcji bez problemu można się skontaktować z pracownikiem kantoru zarówno telefonicznie jak i mailowo. Jakość obsługi zawsze miała dla mnie duże znaczenie bo czym innym jest porozmawiać z żywym człowiekiem, a czym innym być zdany wyłącznie na odpowiedź z serwera. Do tej pory kontaktowałem się z obsługą kantoru kilkakrotnie również w celu przetestowania ich sprawności. Za każdym razem byłem mile zaskoczony.

### 5. Wypłata euro w formie gotówki

Czasem przydaje się możliwość wypłaty gotówki. Walutomat ma ponad 350 punktów partnerskich w Polsce, w których możemy wypłacić euro. Jednorazowy koszt takiej wypłaty nie jest duży – 2,5 EUR.

### 6. Nagrody

Do nagród zazwyczaj nie przywiązuję wielkiej wagi. Miło jest je otrzymywać, ale najważniejsza w ostatecznym rozrachunku jest satysfakcja klienta. Mimo to trudno nie zauważyć, że Walutomat zdobył sobie uznanie również w tzw. środowisku. Niedawna nagroda dla najlepszego kantoru internetowego na Invest Cuffs, tylko to potwierdza. Oprócz tego Walutomat został nagrodzony Portfelem Wprost i zajął 3 miejsce w rankingu Forbesa pod względem szybkości przelewów. Mimo tych wyróżnień dla mnie najlepszą rekomendacją jest fakt, że z usług kantoru korzysta obecnie ponad 300 tys. osób.

## 7. Słabe strony

W zasadzie ciężko takie znaleźć. Oczywiście zawsze może być taniej, ale bądźmy realistami. Na tle konkurencji Walutomat wypada naprawdę dobrze. Jedyne czego mogłoby mi brakować to możliwość wymiany korony norweskiej. Obecnie w ofercie są jedynie USD, EUR, GBP i CHF.

## Podsumowanie

Wybór kantorów internetowych, podobnie jak brokerów, jest ogromny. Mimo to jeśli skupimy się na jakości, a nie na ilości to łatwo zauważyć, że w gruncie rzeczy grono tych najlepszych jest bardzo wąskie. Walutomat z pewnością do nich należy, nie tylko dzięki tak pożądanej szybkości i niskim prowizjom, ale przede wszystkim dzięki bezpieczeństwu jakie zapewnia.

Banery przekierowujące do Walutomatu znajdziecie na stronie głównej, w kategorii „Brokerzy i Kantory Online” (dział Niezbędnik), jak i pod tym artykułem. **BARDZO WAŻNE** - system działa tak, że przed utworzeniem konta musicie przejść na stronę Walutomatu klikając w którykolwiek z banerów zamieszczony na blogu. Cookisy w tym przypadku nie działają.

Życzę wymiany po jak najlepszym kursie.

*Trader 21*

## Sesja Q&A - Trader21 u Wapniaka cz. 2

Drodzy Czytelnicy,

Sesja pytań-odpowiedzi, którą nagrałem u Wapniaka, składa się łącznie z 6 części. Pierwsze 3 zostały opublikowane na blogu kilka dni temu. Pora na dalszą część. W trakcie odcinków nr 4, 5 i 6 rozmawialiśmy m.in. na temat:

- sytuacji na rynku nieruchomości w Polsce,
- sposobów chronienia gotówki w trakcie inwestycji,
- sytuacji na rynku kryptowalut,
- moich błędów z przeszłości.

W komentarzach pod nagraniami (zarówno na YT, jak i tutaj) pojawiło się mnóstwo dodatkowych pytań. Nie ma sensu bym odpowiadał na każde z osobna. W przyszłym tygodniu nagram osobny filmik i odniosę się do wszystkich tych pytań.

Przy okazji, przypominam, że wszystkie komentarze niezwiązane z inwestycjami (stricte finansowe lub geopolityczne) będą usuwane.

Nagrania z sesji pytań-odpowiedzi (części 4-6):

4. [https://youtu.be/Uq\\_mVUkFMcc](https://youtu.be/Uq_mVUkFMcc)

5. <https://youtu.be/xB3xsFezedw>

6. [https://youtu.be/BR\\_g-HMzdeo](https://youtu.be/BR_g-HMzdeo)

*Trader21*

# Najważniejsze wydarzenia minionych tygodni - Sierpień 2019

## Trump wstrząsnął giełdą

Chińskie Ministerstwo Finansów poinformowało w piątek o nałożeniu ceł odwetowych na amerykańskie towary o wartości 75 mld dolarów. Produkty mają zostać opodatkowane stawką od 5 do 10 procent. Zmiany zostaną wprowadzone na raty: pierwsza część 1 września, a druga 15 grudnia.

Decyzja Chin bardzo rozłościła prezydenta USA Donalda Trumpa, który w swoim stylu natychmiast skomentował sytuację na Twitterze. I nie były to byle jakie komentarze.

Po pierwsze, prezydent USA wręcz rozkazał amerykańskim przedsiębiorstwom, by wycofały swoją produkcję z Chin, a najlepiej żeby wrócili z nią do USA. Trump wymienił nawet konkretne przedsiębiorstwa: Amazon, FedEx czy UPS.

Po drugie, Trump ogłosił, że chińskie towary o wartości 300 mld dolarów, które od 1 września miały zostać objęte cłami rządu 10%, będą jednak opodatkowane stawką 15%. Z kolei od 1 października, towary z Chin o wartości 250 mld dolarów, obecnie oclone stawką 25%, będą opodatkowane na poziomie 30%.

Ta pierwsza informacja jest prawdziwą bombą, ponieważ ewentualne przenoszenie produkcji z kraju do kraju jest gigantycznym kosztem dla każdego przedsiębiorstwa. To z kolei pogarsza perspektywy zysków spółek i automatycznie odstrasza inwestorów. Nic dziwnego, że w piątek amerykańskie indeksy traciły ok. 3%.

Z kolei drugi wpis (ten o podniesieniu taryf) ukazał się już po zakończeniu sesji. W trakcie weekendu sytuacja na indeksach najpierw uległa pogorszeniu, a później zaczęło się odrabianie strat. W niedzielne popołudnie sytuacja poprawiła się znacząco, po tym jak chiński wicepremier Liu He powiedział, że jego kraj jest w stanie poradzić sobie z tą sytuacją. Tuż po jego wypowiedzi umacniać zaczął się juan, akcje zaczęły rosnąć, a złoto nieco spadło. Jakoś trudno nam uwierzyć, że chiński wicepremier ma aż taką siłę przebicia.

Poniżej możecie zobaczyć jak szybko zmieniała się sytuacja na indeksie Dow Jones w trakcie weekendu.



W poniedziałek rano Donald Trump wspomniał, że Chiny są gotowe do ponownego podjęcia negocjacji. Ta wypowiedź szybko przełożyła się na sytuację rynkową. Efekt jest taki, że w momencie pisania tekstu, kontrakty futures świecą już na zielono. A to oznacza, że rynki mają otworzyć się z lekkimi wzrostami, tak jakby żadne zwiększenie ceł przez USA w ogóle nie miało mieć miejsca!

Odnosnie napięć, warto dodać jeszcze, że w niedzielę na spotkaniu G7 Donald Trump oświadczył, że żałuje, iż nie podniósł ceł jeszcze mocniej.

Na uwagę zasługuje też w jaki sposób prezydent USA opisał działania FEDu. Jego zdaniem Rezerwa Federalna nie robi nic by poprawić sytuację i w związku z tym Trump zadał pytanie: „kto jest dla nas większym wrogiem – Jerome Powell czy Xi?”.

W chwili obecnej kluczowe pytanie brzmi: czy wydarzenia z ostatnich dni spowodują wyprzedzą podobną do tej z końca 2018 roku, czy jednak politycy nagle zmienią zachowanie i na rynek wróci optymizm. Ten drugi scenariusz opisywał niedawno Trader21 w artykule "**Jak Trump manipuluje rynkami?**".

Określenie kierunku w którym pójdzie giełda w kolejnych dniach jest skrajnie trudne, natomiast nie mamy wątpliwości, że Trump nie zrezygnuje z kolejnych uderzeń w stronę Chin. Powód? Najnowsze dane z amerykańskiej gospodarki pokazują, że zaczyna ona podążać śladem pozostałych liczących się krajów, czyli prosto w stronę recesji. Za nieco ponad rok w USA odbędą się wybory prezydenckie. Jeśli Trump nie chce, by słabnąca gospodarka pozbawiła go szans na reelekcje, musi uderzyć w poczucie dumy Amerykanów. Stąd też częste słowa o tym, jak Chiny okradają USA m.in. z własności intelektualnej oraz zabierają miejsca pracy. Jesteśmy przekonani, że w kolejnych miesiącach Trump nie tylko nie zmieni retoryki, ale wręcz nasili swoje ataki w stronę Chin.

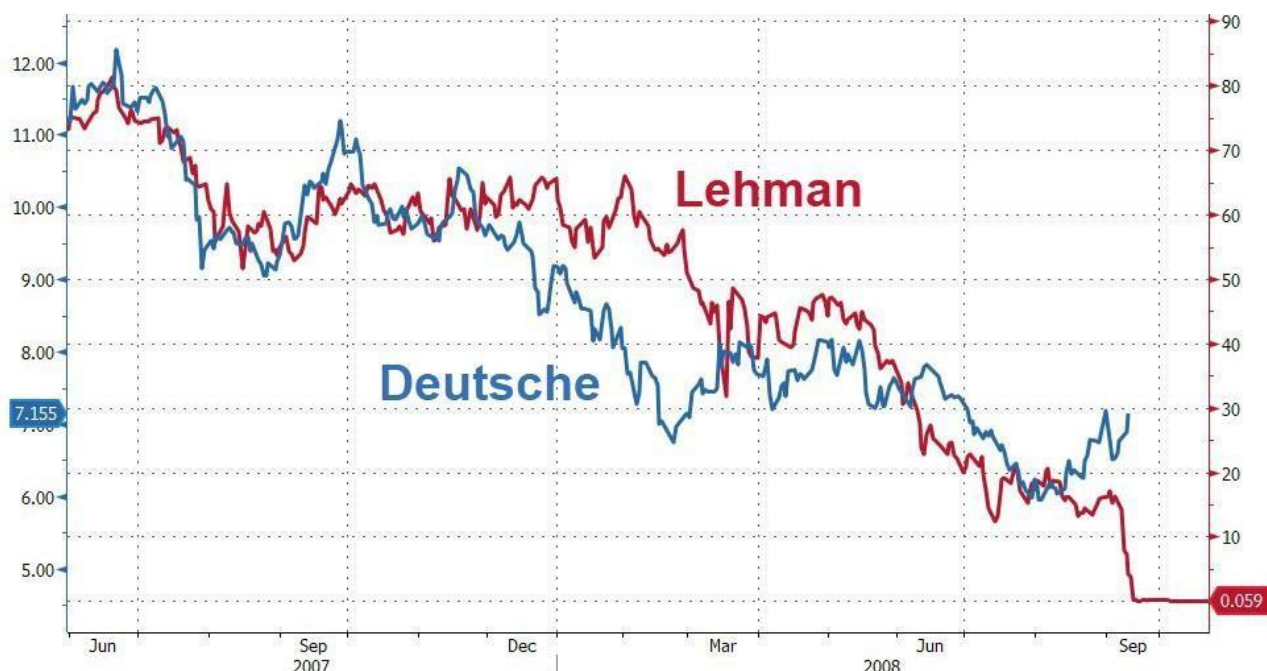


## Czy Deutsche Bank pójdzie w ślady Lehman Brothers?

Sporo się zmieniło od momentu, gdy niemal wszystkie produkty i usługi z Niemiec kojarzone były z solidnością. Dziś największy niemiecki bank, czyli Deutsche Bank kojarzy się raczej ze zwolnieniami pracowników, udziałem w przekrętach oraz masowym wycofywaniem środków przez klientów.

Po nieudanej próbie fuzji z Commerzbankiem, kierownictwo Deutsche Banku podjęło decyzję o restrukturyzacji w wyniku której 18 tysięcy pracowników odejdzie z firmy do końca 2022 roku.

Takie decyzje nie są jednak w stanie odbudować zaufania klientów i kontrahentów. RenTec, czyli najlepszy hedge fund na świecie, zakończył kilka tygodni temu współpracę z Deutsche Bankiem. Wiele innych funduszy hedgingowych podejmuje podobne ruchy, obawiając się, że DB stanie się kolejnym Lehmanem i zamrozi ich fundusze, przynajmniej na pewien czas. W lipcu z Deutsche Banku wycofywano codziennie średnio 1 mld dolarów.



Deutsche Bank chce zresztą kompletnie wycofać się z bankowości inwestycyjnej. Menedżerowie DB głowią się właśnie nad tym w jaki sposób przenieść wartość 168 mld dolarów salda związane z biurem maklerskim Deutsche Banku do francuskiego BNP Paribas. Warto zauważyć, że niektóre fundusze hedgingowe jeszcze przed dogadaniem się obu banków, wycofują środki z DB i umieszczają je w BNP Paribas. Jeśli proces przybierze na sile, największy niemiecki bank może wkrótce stanąć przed olbrzymimi problemami.

Istotny jest w tym wypadku fakt, że Deutsche Bank jest tzw. instytucją „ważną systemowo”. Oznacza to, że niemiecki rząd oraz międzynarodowe instytucje finansowe najprawdopodobniej nie pozwolą na jego upadłość. Nie można wykluczyć powtórki z USA z 2008 roku. W takim przypadku niemiecki rząd znacząco dokapitalizuje bank, oczywiście kosztem podatników.

Jeszcze kilka lat temu napisalibyśmy, że taka decyzja wyprowadzi setki tysięcy Niemców na ulice. Obecnie jednak rodowici Niemcy odgrywają w swoim kraju coraz mniejszą rolę i tak naprawdę trudno jest przewidzieć reakcję społeczeństwa.

Jedno nie ulega wątpliwości – sytuacja Deutsche Banku jest dramatyczna, co najlepiej oddają notowania.



Od szczytu akcje DB straciły aż 94%.

## Odwrócona krzywa dochodowości alarmuje o nadejściu recesji

Zjawisko odwróconej krzywej dochodowości opisaliśmy w artykule "[Jak przewidzieć recesję gospodarczą?](#)". W tym miejscu przypomnimy jedynie, że sytuacja w której 2-letnie obligacje USA płacą więcej niż 10-letnie obligacje jest bardzo rzadka (długoterminowe papiery zazwyczaj płacą wyższe odsetki) i skutecznie przepowiada nadejście recesji.

Wspominamy o tym ponieważ 2 tygodnie temu rentowność 2-letnich obligacji USA znalazła się minimalnie wyżej niż rentowność 10-latek.



Jak widać, poprzednio z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w latach 2000-2001 oraz 2006-2007. Był to czas szczytu na rynkach akcji. Później pojawiała się recesja, a na giełdzie mieliśmy bessę.

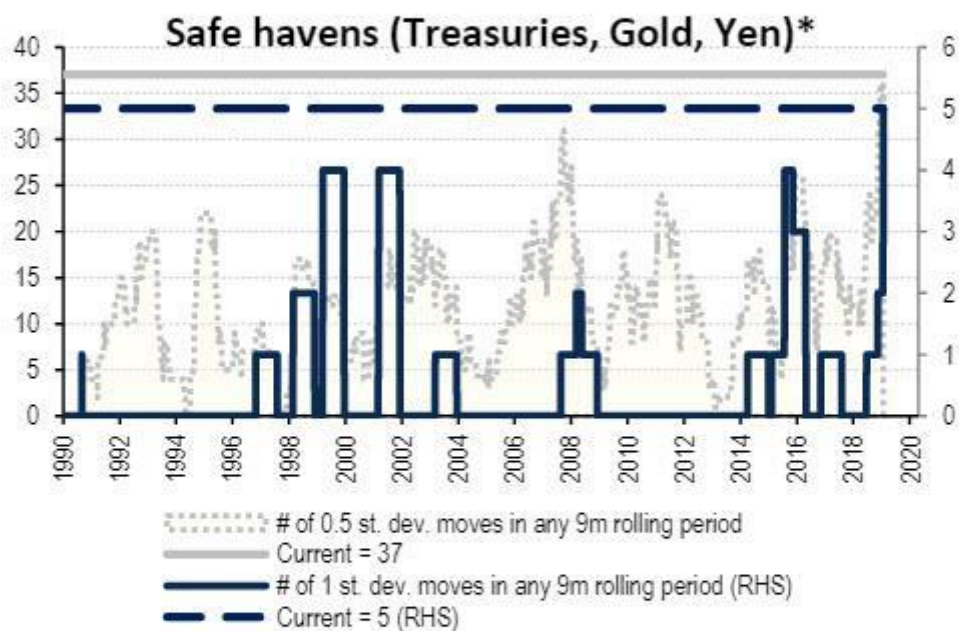
Czy tym razem będzie podobnie? Co do gospodarki – nie mamy wątpliwości, że tak. Co do giełdy – tutaj banki centralne z pewnością użyją narzędzi, które będą miały na celu zapobiec panice. Szczególnie istotne będzie dla nich utrzymanie cen obligacji. To jeden z powodów, który sugeruje, że dalsze wzrosty na rynku obligacji są bardzo prawdopodobne (mała korekta w międzyczasie nie jest wykluczona).

## Ten rok należy do bezpiecznych aktywów

Część osób mogłaby stwierdzić, że rynek akcji radzi sobie całkiem nieźle, więc obawy o perspektywy gospodarcze są przesadzone (zazwyczaj spadki na giełdzie wyprzedzają recesję).

Prawda jest jednak taka, że w tym roku ogromną popularnością cieszą się tzw. aktywa safe haven, na które inwestorzy stawiają gdy szukają bezpieczeństwa, a nie wysokich zysków. Do tej grupy zaliczamy obligacje, złoto, jak również jena japońskiego. Na poniższym wykresie granatowa linia wskazuje na dużą zmienność na tych spokojnych zazwyczaj aktywach.

**Chart 14: A basket of safe haven assets has recorded the largest number of outsized rallies since 1990, a testament to how wary investors remain of current risks to financial markets**



Source: BofA Merrill Lynch Global Research. Daily data since 16-Jul-90 to 10-Aug-19. \*Safe-haven assets: MLCXGCTR index for gold, JPYUSDTL CMPN Curncy for Yen, MLT1US10 Index for Treasuries. St. Dev. moves = weekly returns are normalized by 2m realized vol prevailing at the beginning of the weekly return calculation window. St. dev. moves are then summed across the 3 assets.

Jeśli weźmiemy pod uwagę bieżący rok, amerykańskie akcje wypadają gorzej zarówno od złota, jak i długoterminowych obligacji USA. Różnica jest jednak niewielka, bo akcje miały świetny początek roku.



Jeśli zaś cofniemy się do początku poprzedniego roku, to okazuje się, że przez te 20 miesięcy akcje w USA dały zarobić 8%, natomiast złoto i długoterminowe obligacje – odpowiednio 16,5 oraz 20 procent!



Nie straszmy przed akcjami, a jedynie staramy się odczytać zachowanie rynku. Dla nas jest ono jasne – inwestorzy coraz silniej zwracają się ku bezpiecznym aktywom. Biorąc dodatkowo pod uwagę to, co napisaliśmy o odwróconej krzywej dochodowości, można dojść do wniosku, że w najbliższych tygodniach spory udział w portfelu powinny mieć metale szlachetne oraz gotówka.

## Jeffrey Epstein znaleziony martwy w więzieniu

Jeffrey Epstein został znaleziony 10 sierpnia martwy w swojej celi. Oficjalna wersja głosi, że popełnił samobójstwo, ale w takiej historii wierzy coraz mniej osób. Trudno się dziwić – ostatecznie strażnicy mieli doglądać Epsteina co pół godziny, a on popełnił samobójstwo akurat kiedy przysnęli. Cóż za niebywały przypadek.

Epstein został zamordowany ponieważ wiedział dużo, zbyt dużo. Jeśli mielibyśmy wytypować kogoś kto miał haki na długą listę znanych osób, to pewnie wybralibyśmy właśnie jego.

Kim był Jeffrey Epstein? Pedofilem z długą listą przestępstw seksualnych na koncie, a jednocześnie bliskim znajomym chociażby prezydenta Billa Clintona. Rzekome „samobójstwo” Epsteina sprawiło, że zrobiło się o nim głośniejsze, ale już kilka lat temu w sieci można było znaleźć filmy opisujące działalność Epsteina. Zajmował się on m.in. organizacją orgii dla polityków (oczywiście z udziałem nieletnich), których transportował swoim samolotem zwanym Lolita Express. Wspomniany Clinton był na pokładzie tego samolotu co najmniej 4 razy. Wśród innych znajomych Epsteina wymienimy tylko dla przykładu Donalda Trumpa, Marka Zuckerberga czy Billa Gatesa.

Epstein został skazany za przestępstwa seksualne już w 2008 roku. Była to właściwie ugoda pomiędzy sądem a Epsteinem. Pomimo początkowej dużej liczby zarzutów, został on skazany jedynie na 18 miesięcy więzienia, z których przesiedział 13. Jak to możliwe? Epstein wynajął zespół prywatnych detektywów, którzy wyszukiwali materiały obciążające zarówno jego ofiary, jak i sędziów. Szantaż przyniósł pedofilowi korzyść w postaci wyjątkowo łagodnego wyroku.

Historia Epsteina potwierdza, że na wysokie stanowiska polityczne dopuszczane są głównie osoby, które mają na swoim koncie ciężkie przestępstwa (np. pedofilia). Takimi osobami dużo łatwiej jest sterować.

Dwa dni przed śmiercią Epstein spisał testament. Wartość jego majątku to 577 mln dolarów. Całość jego działań należy traktować głównie jako wielką operację wywiadowczą, jak trafnie opisano to [tutaj](#). Jej celem było zgromadzenie haków na najbardziej wpływowe osoby na świecie. Sam Epstein był z kolei agentem, na tyle niezrównoważonym psychicznie, by umiejętnie wykonać swoje zadanie.

Dla kogo pracował? W tym przypadku spekulacji nie brakuje, natomiast najwięcej wskazuje na to, że działał dla Mossadu.

*Independent Trader Team*

## Pytania i odpowiedzi - czyli sesja Q&A z Traderem21

Drodzy Czytelnicy,

Niedawno opublikowałem na blogu 6-odcinkową sesję pytań-odpowiedzi. Całość poprowadził Wapniak. Pod filmami (zarówno na YT, jak i tutaj) szybko zaczęły pojawiać się kolejne pytania. Uznałem, że najlepiej będzie nagrać kolejny film i odpowiedzieć jak największej liczbie osób.

Wyszła z tego sesja Q&A trwająca ponad 1,5 godziny. Odpowiedziałem m.in. na pytania dotyczące:

- metali szlachetnych w różnych postaciach (fizyk, ETF),
- rynku REITów,
- walut safe haven,
- książki, którą właśnie piszę 😊

Link do nagrania zamieszczam poniżej.

<https://youtu.be/k0rabNEenkY>

Miłego oglądania,

*Trader21*

## Opinie Czytelników

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

### Nieruchomości mieszkaniowe/usługowe vs ziemia

#### Autor: krzyk

1. nieruchomości się zużywają,  
Nie dotyczy.

2. nieruchomości można bajecznie łatwo opodatkować.  
Zgoda

3. „a jednocześnie można je w prosty sposób zniszczyć/uszkodzić/zdewaluować”  
Nie dotyczy. Jeden zajeździł mi działkę quadem. Strata żadna, i tak wjedzie tam kiedyś ciężki sprzęt budowlany.

4. inwestor ma ograniczone możliwości wpływania na wartość własnej nieruchomości.

Po co? Kupuję działkę i zapominam. Dookoła się budują, powstaje infrastruktura techniczna, czasem pojawia się nawet przedszkole. Inni pracują na wartość mojej ziemi.

Teraz trudności:

1. Inwestycja długoterminowa. Mi akurat pasuje

2. Trzeba umieć czytać plany zagospodarowania. Nie tylko na temat swojej działki. Co najmniej w promieniu kilometra. I nie wmawiać sobie, że ferma kurza nie powstanie. Powstanie, tak samo jak ekspresówka. Kwestia czasu.

3. Jeśli nie, to WZ. Nawet wtedy, gdy istnieje już studium na dany obszar. Bo tak bezpiecznie.

4. Przetargi - można fajne działki kupić. Urzędy słabo reklamują swoje mienie. To nie jest ich działalność, więc trzeba się naszukać, poczytać ogłoszenia na nieludzkich stronach internetowych.

5. Czasem trzeba opracować decyzję środowiskową. U mnie na jednej działce od zarania dziejów żre orzeł krzykacz. Pół roku i tona papieru, żeby udowodnić, że ja mu w posiłku przeszkadzać nie będę.

6. Skończyły się czasy działek dużych do późniejszego podziału. Raz ustawa, dwa inni już podzielili przed Tobą. Jeśli tego nie zrobili, to Ty też nie zrobisz.



7. Działki muszą być bez wad prawnych, ale to elementarz.

Lokalizacja: tylko obrzeża dużych miast i miejscowości turystyczne. Tylko budowlane w/g MPZP lub na podstawie WZ. Tam, gdzie przyjdzie klient średni lub średni wyższy.

MPZP u nas teoretycznie pokrywają ciągle zbyt mało terenów i wszyscy nad tym ubolewają. W rzeczywistości jest w nich ujętych tak dużo działek MN lub MNU, że aby je zabudować, to każdy Polak musiałby mieć po dwa, trzy mieszkania oraz dom. To dane sprzed 3 lat. Teraz pewnie jest jeszcze lepiej/gorzej (niepotrzebne skreślić).

## Krótko o nieruchomościach

**Autor: Abbasadore**

Napiszę krótko o nieruchomościach w Polsce, bo temat jest bardziej złożony niż to się może przeciętnemu inwestorowi wydawać. Jestem rzeczoznawcą majątkowym z wieloletnim doświadczeniem i również inwestorem. Zacznę od tematów, które ludzi najbardziej interesują, z tego co zauważyłem na forum - zakup ziemi budowlanej i czekanie na wzrost wartości - w dużym uproszczeniu - mało atrakcyjna lokata w obecnym momencie - z szacunków jakie słyszałem od planistów to mamy obecnie w miejscowych planach i studiach uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego (suikzp) ziemi pod około 250-300 mln mieszkańców, jest nas raptem ~ 38 mln, więc podaż jest ogromna w porównaniu do potrzeb, więc raczej zły pomysł. Oczywiście można zawsze szukać okazji, jak wiemy, że w okolicy powstanie jakaś atrakcyjna nieruchomość (np. Park of Poland pod Mszczonowem), to ceny ziemi mogą lokalnie dać nieźle zarobić, albo kiedy spodziewamy się, że dana okolica może się w perspektywie kilku lat mocno rozwinąć z uwagi na poprawę infrastruktury drogowej etc. (tu już będą mniejsze stopy zwrotu). Minusem takiej inwestycji jest zamrożenie kapitału, brak przychodów, stałe koszty (podatek od nieruchomości)

- zakup ziemi rolnej i jej przekształcenie w ziemię budowlaną - tak mówił Trader21 - to już konkretny nakład pracy, dodatkowo ponosi się duże koszty w związku z przekształceniem, zmianą sposobu użytkowania (opłata za przekształcenie, czasami koszt sporządzenia planu miejscowego (~30-40 tys zł)) i tak jak wyżej, jest obecnie duża podaż ziemi budowlanej, jedyna opcja to tereny wokół ciekawych inwestycji, albo w okolicach gdzie może się rozwijać lub rozwija zabudowa magazynowa, centra logistyczne, farmy wiatrowe.

- mieszkania - moim zdaniem dalej lepsza inwestycja niż metale szlachetne, bo poza zmianą wartości samej nieruchomości może generować jeszcze dochód z najmu. Z moich obserwacji widzę, że w Warszawie sporo funduszy lokuje teraz kapitał w mieszkania pod wynajem, oczywiście trzeba to dobrze zrobić, żeby zarobić na zmianie wartości nieruchomości na skutek rozwoju danej części dzielnicy.

Ogólnie uważam, że czeka nas inflacyjny wzrost cen nieruchomości, straci blok wschodni, Polska południowa oraz Pomorze z uwagi na słabą demografię, a duże miasta (Warszawa, Trójmiasto, Wrocław) będą raczej zyskiwać z uwagi na migrację ludności z obszarów, które będą się wyludniały. Stopy procentowe w długim terminie raczej będą spadać, tu jestem zgodny z Traderem, a co za tym idzie inwestorzy będą też akceptować niższe stopy zwrotu z nieruchomości (czyli wyższe ceny, przy założeniu podobnego dochodu z nieruchomości), chociażby tak jak ma to miejsce na rynku komercyjnym w Warszawie. Fundusze kupują najlepsze nieruchomości biurowe już przy stopie zwrotu poniżej 5%, gdzie jeszcze parę lat temu było to 6-7%. Temat jest długi i bardzo złożony, więc ciężko to w paru zdaniach opisać. Ja najbardziej obawiałem i obawiam się podatku katastralnego, ale ostatnio Prezes wypowiedział się, że nie będzie (tylko jak tu wierzyć deklaracjom polityków?) Zawsze można zrobić zwolnienie ilościowe (podatek od kolejnej nieruchomości, albo powyżej jakiejś wartości i wtedy inwestorzy mieliby dodatkowe koszty i można by zepsuć rynek)

## Tylko praca może kreować wartość

**Autor: SOWA**

Powiem tak, jako wieloletni czytelnik bloga twierdzę, że w obecnej sytuacji kreacji pieniądza stawianie prognoz jest niezwykle trudne i trudnią się tym ludzie odważni. Zaznaczam, że nawet Pan Grzegorz Nowak (amberbroker) w tym roku nie odważył się takich prognoz stawiać, pierwszy raz od wielu lat. To znaczy, że stwierdził iż byłoby to wróżenie z fusów. Czytamy bloga, ale sami podejmujemy decyzje na własną odpowiedzialność. W podjęciu decyzji ten blog bardzo pomaga, ale nie podaje jak na tacy w 100% na czym możemy zarobić. Jeśli chodzi o wspomniane srebro i błędne rokowania to i P. G. Nowak się pomylił oraz wielu innych finansistów także i myślę, że wielu z czytających te strony. Osobiście mimo iż od wielu lat srebro było polecane nigdy go nie kupiłem (niniejszy blog więc mnie nie zwiódł) bo zawsze miałem w pamięci jak kupiłem srebrną łyżkę za cały miesiąc ciężkiej pracy w sklepie w wieku 14 lat, a dzisiaj ta łyżka warta jest 300 zł. Dlatego jak przychodzą mi myśli aby jednak w to srebro wejść to patrzę na tą łyżkę i ochota mi przechodzi. Czasami jak mnie fantazja ponosi, aby wydać kasę to najpierw patrzę na ścianę na przeciwko łóżka mam tam powieszony 3-kartki z następującymi sentencjami:

1. Tylko praca może kreować wartość, a złoto jest skondensowaną pracą.
2. Jedynie złoto to prawdziwy pieniądz, wszystko inne to dług.
3. Zanim wydasz ciężko zapracowane pieniądze przemyśl to 3-razy.

I TEGO SIĘ TRZYMAM

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

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

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

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