

INWESTOR GF



O ROLI I MOŻLIWOŚCIACH, JAKIE STWARZAJĄ INSTYTUCJE OBECNE NA RYNKU KAPITAŁOWYM

W dobie galopującej inflacji oraz rosnącej niepewności spowodowanej eskalacją konfliktu zbrojnego rozgrywanego się za naszą wschodnią granicą, inwestowanie wydaje się sztuką jeszcze trudniejszą niż w zapomnianych już „spokojnych” „przedpandemicznych” czasach. A pamiętajmy, że nawet wtedy nie było to najłatwiejsze zajęcie. Jak odnaleźć się w takich realiach i korzystnie zainwestować swoje oszczędności? Czy lepiej działać samodzielnie, czy jednak skorzystać ze wsparcia specjalistów?



Eliza Dąbrowska

dyrektor ds. rozwoju usługi doradztwa inwestycyjnego, Noble Securities

Zalóżmy, że zaoszczędziliśmy pewną pulę gotówki lub stać nas na to, żeby regularnie odkładać część zarobionych pieniędzy. Można oczywiście środki umieścić na koncie oszczędnościowym lub lokacie w banku. Jednak to nadal nie będzie inwestowanie. Inwestycje wiążą się z ryzykiem, ale w zamian można uzyskać stopy zwrotu nieporównywalne z tymi proponowanymi przez banki.

Na własną rękę

Oferta produktowa dla inwestorów dostępna na polskim rynku jest bardzo bogata. By znaleźć odpowiednią dla siebie, potrzebujemy czasu i bardzo dobrego rozeznania w rynku. Inwestować możemy na giełdzie polskiej, giełdach zagranicznych, samodzielnie lub za pośrednictwem funduszy inwestycyjnych. Internet proponuje nam również łatwy dostęp do rynku forex lub kryptowalut. Decydując się na inwestowanie na własną rękę, np. na giełdzie, lepiej wybrać akcje, obligacje, ETFy, a może instrumenty pochodne? Wybór jest bardzo duży. Samodzielne podejmowanie decyzji inwestycyjnych, zwłaszcza trafnych, na pewno jest zajęciem przynoszącym niemało satysfakcji. Jednak takie inwestowanie bez odpowiedniego doświadczenia jest trudne. Jeśli chcielibyśmy ułatwić sobie proces podejmowania decyzji inwestycyjnych, możemy skorzystać:

- z usługi zarządzania powierzając swoje środki profesjonalistom lub
- z usługi doradztwa inwestycyjnego.

Ze wsparciem doradcy

Doradztwo inwestycyjne to usługa, dzięki której otrzymujemy pomoc profesjonalistów w doborze odpowiednich instrumentów finansowych do portfela, jednak to my podejmujemy ostateczną decyzję inwestycyjną na podstawie otrzymanej rekomendacji. W ramach tej usługi otrzymujemy od doradcy rekomendacje (wskazówki) dotyczące konkretnych inwestycji w instrumenty finansowe. Są one tworzone na podstawie przekazanych przez Klienta, w teście odpowiedzi (wypełnia się go przed zawarciem umowy o świadczenie usługi doradztwa inwestycyjnego) informacji między innymi o: naszym horyzoncie inwestycyjnym, akceptowanym poziomie ryzyka, czy oczekiwanej stopie zwrotu z inwestycji. Od niedawna test

odpowiedniości zawiera również pytania o preferencje w zakresie zrównoważonego rozwoju.

Usługa doradztwa inwestycyjnego, choć w każdej instytucji podobna, różni się może wysokością opłat, prowizji od zrealizowanych zleceń czy też wysokością minimalnej wymaganej kwoty aktywów, jaką powinniśmy posiadać, aby z niej skorzystać. Warto również sprawdzić jakiego rodzaju instrumenty finansowe mogą być przedmiotem rekomendacji. Niektóre świadczą usługę doradztwa inwestycyjnego tylko w zakresie jednostek uczestnictwa funduszy inwestycyjnych, inne dysponują szerszą ofertą i na przykład wspierają Klientów rekomendacjami, których przedmiotem są akcje. Warto zatem przejrzeć oferty domów i biur maklerskich również pod tym kątem i pamiętać również o tym, że inwestowanie na podstawie rekomendacji wiąże się z ryzykiem i nie gwarantuje zysków.

Forex – nie taki straszny, jak go malują?

Forex to największy rynek finansowy na świecie o niskich wymaganiach wstępnych i dostępności 24 h/7. Nic więc dziwnego, że przyciąga inwestorów, którzy potencjalnie mogą osiągać znaczne zyski. Jednak możliwości tego rynku wiążą się także z wysokim ryzykiem. Aby odnieść sukces, potrzebna jest wytrwałość, nauka technik zarządzania kapitałem oraz świadomość podejmowania ryzyka. Wówczas przed inwestorami otwiera się zupełnie nowy świat finansowych możliwości.



Tomasz **Cincio**

prezes zarządu, Droplo

Ekspansywny i dostępny rynek

Foreign Exchange Market to rynek globalny. Skupia inwestorów z czterech stron świata, a każdego dnia wymienia się na nim średnio ponad 4 bln dolarów. Ponieważ Forex jest rynkiem otwartym 24 godziny na dobę, umożliwia zawieranie transakcji w czasie dogodnym dla graczy, których kusi brakiem ograniczeń w przeciwieństwie do rynku giełdowego. Co więcej, większość detalicznych brokerów Forex działa w trybie online, więc aby rozpocząć handel na rynku Forex, wystarczy się zarejestrować, złożyć dokumenty i dokonać wpłaty na swój rachunek handlowy – za pośrednictwem laptopa, a nawet telefonu komórkowego.

Jest to również rynek przyjazny dla początkujących inwestorów, zwłaszcza dla tych, którzy chcą dokonać niewielkich transakcji. Dlaczego? Do wejścia na Forex online wystarczy niewielka kwota kapitału. Nie ma prowizji w prawdziwym tego słowa znaczeniu – koszty transakcji obejmują w dużej mierze prowizję brokera, którą zarabia na spreadach. Nie trzeba się martwić o uwzględnienie odrębnych opłat maklerskich, co eliminuje koszty ogólne, podczas gdy w przypadku handlu akcjami lub innymi papierami wartościowymi inwestor musi takie opłaty brać pod uwagę. A co z nowicjuszami, którzy jeszcze uczą się tego skomplikowanego rynku? Jedną z wielu zalet rynku walutowego jest to, że brokerzy oferują konta demo. Dzięki nim początkujący traderzy mogą sprawdzić swoje umiejętności w symulacji rynku przed podjęciem jakichkolwiek transakcji. Nie ryzykują zatem własnym kapitałem i mogą zdecydować, kiedy czują się na tyle pewnie, żeby przejść na rynki rzeczywiste.

Wysoka płynność i zmienność

Ze względu na dużą aktywność handlową i ogromną wartość no-

minalną transakcji walutowych, Forex jest uważany za najbardziej płynny rynek na świecie, a w porównaniu z każdym innym rynkiem finansowym ma największą wartość nominalną dziennego obrotu. Płynność oznacza zdolność aktywów do kupna i sprzedaży z niewielkim wpływem na ich wartość, a zatem na prowadzenie transakcji przy minimalnym ryzyku. W praktyce nawet duże zlecenia transakcji walutowych są łatwo i sprawnie realizowane bez dużych spreadów, co eliminuje to możliwość manipulacji ceną. Ale czy zmienność może być przyjacielem inwestora? Na rynku Forex jest ogromna, a na jednej z głównych par walutowych w prawie każdym dniu tygodnia można się spodziewać ruchu cenowego o około 50-100 pipów. Gdy wartości walut zmieniają się na korzystne, przynoszą duże zyski. Jeżeli jednak wartości ulegną zmianie na niekorzyść, inwestorzy mogą ponieść znaczne straty. A jednak im bardziej zmienny jest rynek, tym więcej jest okazji do nabycia i pozbycia się posiadanych aktywów. Ponieważ zmienności nie da się całkowicie uniknąć, należy opracować strategię radzenia sobie z nią. Spekulacja polega bowiem na tym, żeby kupić coś (lub sprzedać) po cenie korzystnej i sprzedać (lub odkupić) po jeszcze lepszej cenie. Dlatego Forex jako jeden z najbardziej zmiennych rynków na świecie może być niezwykle atrakcyjny. Dodatkowo zapewnia różnorodność par walutowych (28 głównych par walutowych obejmujących osiem głównych walut). Inwestor Forex, który lubi zmienność, może z łatwością przechodzić z jednej pary walutowej na drugą.

Korzyści rynku poza giełdą

Jako rynek pozagiełdowy, działający na całym świecie, Forex nie ma centralnej giełdy ani ścisłego regulatora. Bywa, że banki centralne różnych krajów interweniują w razie potrzeby, ale są przypadki sporadyczne, występujące w ekstremalnych sytuacjach. Tak zdecentralizowany i częściowo zderegulowany rynek pozwala uniknąć nagłych niespodzianek i oznacza, że handlujemy z profesjonalistami.

Na rynku Forex jest mnóstwo graczy, dlatego jedynie czynniki zewnętrzne, takie jak gospodarka, mogą kontrolować ceny. Niski poziom regula-

cji pomaga również utrzymać koszty na niskim poziomie. Na tym rynku nie ma pośredników, a brokerzy jedynie pomagają łączyć kupujących i sprzedających. Jednak czy brak ścisłych regulacji może oznaczać, że Forex nie jest w pełni bezpieczny? Warto zauważyć, że handel na rynku Forex jest jednak ściśle monitorowany, a wielu brokerów Forex podlega regulacjom przez więcej niż jeden organ. Świadczy to o tym, że Forex jest jednym z najbezpieczniejszych rynków do handlu, chociaż dotyczy to tylko brokerów regulowanych. Kolejną zaletą jest możliwość zajmowania krótkich pozycji, co na innych rynkach jest zabronione w przypadku kilku klas papierów wartościowych.

Innowacyjny sposób handlu online

Ponieważ rynek ten jest stosunkowo nowy, do zalet wymiany walutowej należy także zaliczyć to, że jej uczestnicy chętnie przyjęli technologię. Każdego roku pojawia się coraz więcej platform transakcyjnych, a jeszcze częściej aktualizowane jest oprogramowanie do handlu. Ponadto istnieje wiele programów i aplikacji mobilnych, które ułatwiają handel w czasie rzeczywistym z całego świata, a oprogramowanie jest wzbogacane przez zewnętrznych dostawców, którzy dostarczają różne dodatki i wtyczki.

Podsumowując, kariera inwestora na rynku Forex może być lukratywna, zwłaszcza dla osób z wykształceniem finansowym. Na rynku Forex może handlować każdy przy niewielkiej inwestycji. Forex jest rynkiem specjalistycznym, obciążonym ryzykiem zwłaszcza w przypadku inwestorów o niskiej świadomości jego mechanizmów. Brak ekspertów i doradców portfelowych, na których można polegać, sprawia, że muszą oni zdobywać tę wiedzę samodzielnie. Jest to szczególnie ważne, zwłaszcza że tym nieprzejrzystym rynku największymi graczami są duże instytucje, co oznacza, że zawsze grają oni przeciwko profesjonalistom. Znacznie wyższa dźwignia finansowa niż w przypadku rynków akcji oznacza, że inwestor korzystający z dźwigni finansowej może zostać zmieciony przez niewielkie wahania cen walut. Dlatego, aby na niej korzystać, potrzeba solidnej wiedzy na temat dźwigni, skutecznego planu alokacji kapitału czy nawet emocjonalnej gotowości do podjęcia ryzyka. Pamiętajmy, że brokerzy walutowi umożliwiają inwestorom indywidualnym zaciągnięcie pożyczki pod zastaw niewielkiego kapitału, dając tym samym szansę na otwarcie wysokiej pozycji. Poza tym niskie koszty ogólne, takie jak omówiony brak prowizji czy opłat regulacyjnych, a także dostępność, wysoka płynność czy wiele par walutowych, czynią rynek Forex niezwykle atrakcyjnym i godnym uwagi dla inwestorów.

REKLAMA

**bossaStatica
Trader**

1 ekran aplikacja

bossaStaticaTrader

- bST nowoczesna platforma transakcyjna
- możesz wypróbować w pakietach **Zielonych**
- rynkowa klasyka w wersji transakcyjnej
- Statica z modułem zleceń
- koszyk zleceń – oneClickTrading
- formatka zleceń – wersja jasna i ciemna



DOM MAKLESKI
BANKU OCHRONY ŚRODOWISKA S.A.

STANDARD DLA WYMAGAJĄCYCH

Centrala: ul. Marszałkowska 78/80, 00-517 Warszawa,

T: (+48) 22 50 43 104 / www.bossa.pl

Nasze Oddziały: Gdańsk / Katowice / Kraków / Łódź / Poznań / Rzeszów / Warszawa / Wrocław
Agent DM: Bielsko-Biała / Koszalin / Olsztyn / Szczecin

BOSSA BOSSAFX BOSSAFUND



Informacje zamieszczone powyżej mają charakter reklamowy i promocyjny. Informacje te nie są materiałem mającym charakter zindywidualizowany i nie stanowią rekomendacji sugerującej określone zachowania inwestycyjne oraz zobowiązania, że klient osiągnie zysk lub zmniejszy swoje straty. DM BOŚ S.A. nie gwarantuje osiągnięcia określonego wyniku oraz nie ponosi żadnej odpowiedzialności za decyzje inwestora podjęte w oparciu o informacje zamieszczone powyżej, w tym za jakiegokolwiek szkody będące rezultatem wykorzystania tych informacji. Informacje zamieszczone powyżej nie stanowią oferty (w rozumieniu ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny) sprzedaży lub kupna instrumentów finansowych ani też nie stanowią porady inwestycyjnej lub doradztwa inwestycyjnego, nie są też wskazaniem, iż jakkolwiek inwestycja lub strategia jest odpowiednia w indywidualnej sytuacji inwestora. Inwestycje w instrumenty finansowe obciążone są ryzykiem inwestycyjnym. Szczegółowe informacje dotyczące pobieranych przez DM BOŚ S.A. opłat związanych z korzystaniem z poszczególnych pakietów określone zostały w „Tabeli opłat i prowizji maklerskich Domu Maklerskiego Banku Ochrony Środowiska S.A. – rynek kasowy”. Zasady korzystania z Aplikacji bossaStaticaTrader określone zostały w „Warunkach korzystania i bezpieczeństwo Aplikacji bossaStaticaTrader”. Więcej informacji o instrumentach finansowych i ryzyku z nimi związanym, w tym wyżej wymienione dokumenty dostępne są na stronie internetowej www.bossa.pl

Dlaczego warto lokować kapitał na rynkach lokalnych

W ciągu ostatniej dekady inwestowanie w polskie akcje było znacząco mniej atrakcyjne szczególnie w porównaniu do rynków rozwiniętych, ale również nasza giełda radziła sobie słabiej w zestawieniu z rynkami Emerging Markets.

Jarosław Jamka

Chief Investment Officer,
WealthSeed

Głównych powodów takiej sytuacji należy upatrywać w lokalnych warunkowaniach, m.in. w małej liczbie płynnych spółek, przewadze branż mniej atrakcyjnych inwestycyjnie (jak branża energii i finansowa), praktycznym brakiem spółek technologicznych, a także rosnącym udziałem Skarbu Państwa w spółkach notowanych na giełdzie.

Dodatkowo rynki Emerging Markets, do których zaliczana jest Polska, od 2007 r. wykazały się dużą słabością względem rynków rozwiniętych i nie potrafiły nawiązać do hossy z lat 2002-2007. Naszym zdaniem niewielkie są szanse, aby w najbliższych latach sytuacja w Polsce bądź na rynkach Emerging Markets miała się radykalnie odmienić. Dlatego optymalnym rozwiązaniem dla polskich inwestorów są inwestycje globalne, które na szczęście dzisiaj są dużo prostsze, tańsze i wygodniejsze niż kiedykolwiek wcześniej.

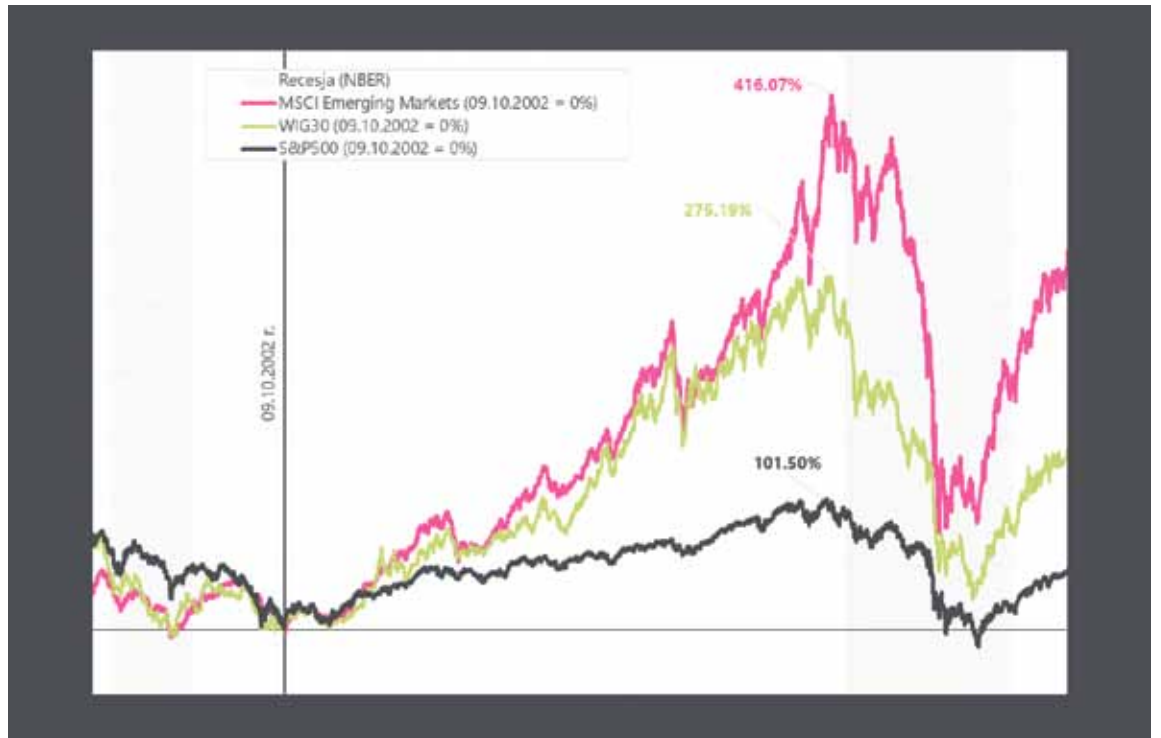
Jak wypadają stopy zwrotu z inwestycji w akcje w Polsce, na rynkach Emerging Markets i w USA? Poniższy wykres przedstawia porównanie historycznych stóp zwrotu z trzech ETF-ów (opartych o in-

deksy MSCI, czyli skonstruowane według tej samej metodologii doboru spółek do indeksów): iShares MSCI USA UCITS ETF (duże i średnie spółki), iShares MSCI Poland ETF (duże, średnie i małe spółki) oraz iShares Core MSCI Emerging Markets ETF (duże, średnie i małe spółki).

Różnice w stopach zwrotu są bardzo istotne

Roczna stopa zwrotu to 12,8 proc. dla USA, 2,5 proc. dla rynków Emerging Markets i -3,5 proc. w przypadku Polski. Największe amerykańskie spółki, w tym branża technologiczna i branża opieki zdrowotnej „rządziły” rynkami akcji po 2008 r. Dokładnie te dwie branże stanowią dzisiaj około 40 proc. indeksu S&P500 (największe spółki z tych branż to przykładowo: Apple, Microsoft, Nvidia, Visa, Mastercard, Unitedhealth, Johnson & Johnson, Pfizer). Nawet w przypadku indeksu MSCI Emerging Markets branża technologiczna to druga co do wielkości (z udziałem 18,2 proc.) zaraz po branży finansowej. Aż 9,7 proc. tego indeksu to ponad 150 spółek technologicznych z Tajwanu. Natomiast w polskich indeksach praktycznie nie ma branży technologicznej (w WIG20 to jedynie Asseco Poland, a w indeksie MSCI Poland dochodzi jeszcze Livechat

W.2 „Superhossa” na Emerging Markets. Porównanie S&P500, MSCI Emerging Markets, oraz WIG30 od 09.10.2002 roku (czyli od „dołka” na indeksie S&P500) do „górek” w 2007 r.



Źródło: opracowanie własne, stooq.pl

Software). W polskich indeksach mamy też bardzo duży udział branży finansowej (ponad 30 proc.) oraz branży energii (ponad 15 proc.) – a akurat te dwie branże cieszyły się mniejszym powodzeniem wśród inwestorów.

Rynki Emerging Markets nie zawsze zachowywały się tak słabo i przeżyły też swoją „superhossę” w latach 2002-2007. Stopa zwrotu dla MSCI Emerging Markets w okresie od X 2002 do „górek” w 2007 r. wyniosła 416 proc., a w przypadku polskiego indeksu WIG30 było to 275 proc. Dla porównania w przypadku S&P500 to jedynie 101,5 proc.

Małe szanse na powtórkę hossy

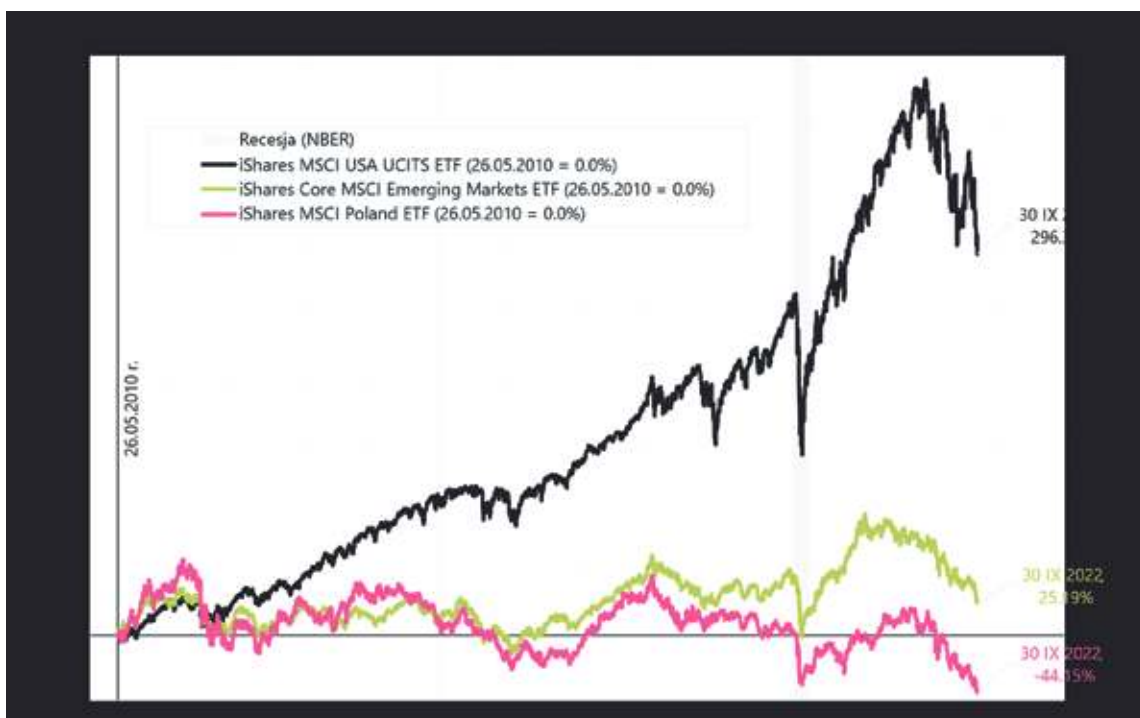
Czy jest szansa na powtórzenie hossy z lat 2002-2007 dla krajów Emerging Markets? Szanse są raczej niewielkie z kilku powodów. W latach 2002-2007 gospodarka chińska prędko się rozwijała (wzrost PKB wyniósł średnio ponad 11 proc. rocznie), jednocześnie konsumując coraz więcej surowców (co jest generalnie dobre dla Emerging Markets). Oprócz Chin bardzo popularne inwestycyjnie stały się wtedy także inne kraje Emerging Markets (np. tzw. kraje BRIC – ten słynny akronim został użyty po raz pierwszy na Wall Street właśnie w 2001 r.). Natomiast w okresie od 2009 r. Chiny gwałtownie zwiększyły poziom zadłużenia, w tym pozwoliły na powstanie olbrzymiej bańki na lokalnym rynku nieruchomości – a te czynniki (czyli zadłużenie, bańka plus słaba demografia) nie pozwolą obecnie na podobnie mocny wzrost gospodarczy (prognozy wzrostu PKB dla Chin w 2022 r. są już obecnie poniżej 3 proc.). Obecnie pewną przeciwwagą dla Chin mogą być Indie z dobrymi perspektywami wzrostu, ale to ciągle może być za mało dla całego segmentu rynków Emerging Markets (udział Indii w indeksie MSCI to jedynie 16 proc., w porównaniu do Chin na poziomie 28 proc.). W październiku 2002 r. byliśmy na dołku „technologii”. Indeks Nasdaq właśnie spadł od „górek” z 2000 r. o 77,9 proc. Po takim doświadczeniu inwestorzy naturalnie odwrócili się od technologii i internetu (ale tylko na kilka lat). Obecnie technologia i internet jest ciągle na fali i można oczekiwać, że gospodarka USA dalej pozostanie relatywnie najsilniejszą na tle innych krajów, a to powinno

przyciągać kapitał na rynki amerykańskie. Ponadto gospodarka amerykańska nie jest aż tak dotknięta kryzysem energetycznym jak Europa, nie mówiąc już o wojnie na wschodzie Europy, która z oczywistych względów ma dużo większe negatywne przełożenie na gospodarkę europejską. Dodatkowo USA, także w związku z dolarem i jego rolą pieniądza rezerwowego ciągle ma relatywnie sporo „miejsca i możliwości” na kolejne stymulusy fiskalne i monetarne (w przeciwieństwie do Emerging Markets, które generalnie nie mają aż takich zdolności). Relatywnie silniejsza gospodarka amerykańska może oznaczać wyższe stopy zwrotu z aktywów amerykańskich (i generalnie krajów rozwiniętych), a względna słabość gospodarki chińskiej może w przyszłości ciążyć na całym segmencie Emerging Markets.

Trudno zatem oczekiwać powtórki z lat 2002-2007, które można scharakteryzować pokrótce jako „mocne Chiny, słaba technologia w USA”. Obecnie Chiny mają przed sobą wiele wyzwań gospodarczych (jak zadłużenie i bańka na rynku nieruchomości), a „technologia amerykańska” może dalej przyciągać inwestorów przez wiele kolejnych lat. W ciągu kilku najbliższych lat polska gospodarka może też relatywnie zapłacić wyższą cenę za ponad przeciętny poziom inflacji – co mogłoby mieć odzwierciedlenie w stopach zwrotu z lokalnych aktywów.

Dlatego optymalne rozwiązanie dla oszczędności Polaków to postawienie na ich większą dywersyfikację geograficzną, a inwestowanie globalne jest już dzisiaj na szczęście dużo prostsze, tańsze i wygodniejsze niż kiedykolwiek wcześniej.

W.1 iShares MSCI Poland ETF, iShares MSCI USA UCITS ETF, oraz iShares Core MSCI Emerging Markets ETF (porównanie stóp zwrotu od dnia 26.05.2010, czyli od uruchomienia polskiego ETF-u).



Źródło: opracowanie własne, iShares.com, Businessinsider.com. ETF-y iShares MSCI Poland i iShares Core MSCI Emerging Markets zostały przeliczone, aby uwzględnić w stopie zwrotu wypłacane dywidendy, w przypadku iShares Core MSCI Emerging Markets ETF do dnia 18.10.2012 stopa zwrotu równa się indeksowi MSCI Emerging Markets, od dnia 18.10.2012 iShares Core MSCI Emerging Markets ETF. iShares MSCI USA UCITS ETF z jednostkami akumulacyjnymi. Waluta bazowa USD. Wykresy stóp zwrotu wyliczone w oparciu o NAV. Dane do dnia 30.09.2022 r.

INWESTORZY POSZUKUJĄ MOŻLIWOŚCI EFEKTYWNEJ ALOKACJI KAPITAŁU

We współczesnych realiach zdominowanych przez szalejącą inflację, podwyższoną zmienność na rynkach finansowych, jak również szereg innych niekorzystnych czynników, takich jak m.in. materializujące się ryzyko recesji, inwestorzy poszukują możliwości efektywnej alokacji kapitału.



Aleksandra **Olbryś**
analityk ds. rynku metali szlachetnych, Tavex

Kryzys finansowy z lat 2007-2009 wielu aktywnym uczestnikom rynku uświadomił, jak ryzykowne potrafi być skupienie się wyłącznie na rynku akcji w obliczu recesji, stąd wyraźny wzrost zainteresowania obszarem dywersyfikacji portfela inwestycyjnego, która powszechnie uznawana jest za jeden z najskuteczniejszych sposobów jego zabezpieczenia. Wraz ze wzrostem popularności dywersyfikacji, zwiększyło się zainteresowanie inwestycjami alternatywnymi, które w wielu przypadkach są nisko bądź ujemnie skorelowane z klasycznymi instrumentami inwestycyjnymi, a ich rentowność jest w zdecydowanie mniejszym stopniu zależna od bieżącej koniunktury gospodarczej.

Dynamicznie rozwijający się segment rynku finansowego

Mimo iż inwestycje alternatywne stanowią jeden z najprężniej rozwijających się segmentów rynku finansowego, samo pojęcie inwestycji alternatywnych do tej pory nie zostało jednoznacznie zdefiniowane. Z tego względu mogą one przybierać różne formy. Do tej grupy możemy zakwalifikować zarówno nieruchomości, sztukę, złoto, diamenty, samochody,

alkohole, ale również rynki takie jak venture capital, czyli rozwijające się przedsiębiorstwa niepubliczne. Chociaż tematyka inwestowania alternatywnego względem „klasycznych” aktywów stosunkowo rzadko stanowi przedmiot badań, pojawiają się przesłanki sugerujące rosnące zainteresowanie tym obszarem również wśród polskich inwestorów. Ujawnia się to m.in. w sukcesywnie rosnących obrotach domów aukcyjnych, wzmocnionym zapotrzebowaniu na dobra uchodzące za luksusowe oraz rozwojem usług z zakresu private banking czy wealth management. Na wzrost popularności inwestycji alternatywnych w Polsce przekłada się również to, że wraz z rozwojem tego sektora staje się on bardziej dostępny, a wysokość niezbędnych nakładów inwestycyjnych maleje. Niemniej jednak polski rynek inwestycji alternatywnych na tle innych krajów w dalszym ciągu pozostaje w początkowej fazie wzrostu, choć per-

spektywy dla jego rozwoju w przyszłości są jak najbardziej obiecujące.

Inwestować w sztukę

Wśród inwestycji alternatywnych na polskim rynku prym wiodą inwestycje w szeroko pojętą sztukę: od obrazów, przez rzeźbę, grafiki, plakaty, komiksy fotografie, aż po antyki. Potwierdzają to dane Głównego Urzędu Statystycznego, według którego w 2021 r. obroty na polskim rynku sztuki wzrosły do 591,2 milionów złotych, czyli aż o 41,3 proc. w ujęciu rok do roku. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że w pierwszych latach XXI wieku całoroczne obroty sięgały 50-60 milionów złotych. Do najważniejszych czynników, które mają fundamentalne znaczenie dla wzrostu znaczenia tego segmentu inwestycji alternatywnych, należy wspomniany wcześniej rozwój usług z zakresu private banking i wealth management. Umożliwiają one bardziej zamożnym klientom korzystanie z usług doświadczonych rzeczoznawców, którzy reprezentują ich podczas licytacji i w porozumieniu z klientem – mając na względzie prowadzoną przez niego strategię inwestycyjną – rozszerzają jego portfel o dzieła sztuki. Nie bez znaczenia dla rozwoju rynku sztuki pozostaje również rosnąca liczba licytacji internetowych, do czego w dużej mie-

rze przyczyniła się pandemia COVID-19, a konkretnie związane z nią obostrzenia.

Postawić na złoto

Istotną rolę na polskim rynku inwestycji alternatywnych odgrywa również złoto, które według badań rynkowych podsumowujących 1. półrocze 2022 r., przeprowadzonych przez firmę badawczą Opinia24.pl na zlecenie Tavex w rankingu najczęściej wybieranych aktywów wyprzedziło dotychczas najchętniej wybierane nieruchomości. Wpływ na to miało kilka czynników – od wzrostu stóp procentowych, które zwiększyły koszt finansowania inwestycji kapitałem obcym, przez ryzyko recesji, aż po możliwość dalszej eskalacji konfliktu za naszą wschodnią granicą. W rezultacie na inwestycję w nieruchomości w analizowanym okresie zdecydowało się 13 proc. inwestujących Polaków, podczas gdy złoto wybrało 15 proc. z nich. W tym miejscu warto zwrócić uwagę, że pandemia COVID-19 pociągnęła za sobą nie tylko wzrost zainteresowania złotem w formie najpopularniejszych monet bulionowych i sztabek, ale również przyczyniła się do dynamicznego rozwoju rynku numizmatycznego. Coraz więcej inwestorów, którzy mogą pochwalić się imponującą

kolekcją złotych Krugerrandów czy Filharmoników, decyduje się na rozszerzenie swojego portfela również o „białe kruki” wśród monet inwestycyjnych. Na ich cenę wpływają nie tylko aktualne notowania złota na światowych giełdach, ale również ograniczony nakład, główny motyw, rok wybitcia i – w zależności od konkretnego produktu – wiele innych czynników.

W co jeszcze inwestują Polacy?

Z roku na rok rośnie zainteresowanie rynkiem alkoholi inwestycyjnych – najwyższej klasy win, whisky oraz koniaków, przy czym rynek pierwszy z wymienionych alkoholi oceniany jest jako najbardziej rozwinięty. Według Wealth Solutions pandemia nie wyrządziła większych szkód na rynku alkoholi luksusowych, a popyt na nie w 2020 roku okazał się większy niż w roku 2019. Swoją rolę na rynku polskich inwestycji alternatywnych mają również wszelkiej maści walory pocztowe, chociaż należy mieć na względzie, że rynek filatelistyczny jest dosyć płytki.

Jak się okazuje, rynek inwestycji alternatywnych w Polsce ma przed sobą olbrzymi potencjał rozwojowy, na co wpływ mają nie tylko czynniki stricte inwestycyjne, ale również pozaekonomiczne. W wielu przypadkach inwestycje alternatywne pozwalają na poprawę jakości portfela inwestycyjnego, jak również – ze względu na niską bądź ujemną korelację z tradycyjnymi instrumentami finansowymi – umożliwiają osiągnięcie wyższych stóp zwrotu niezależnie od bieżącej koniunktury gospodarczej. Rozważając ulokowanie kapitału na rynku inwestycji alternatywnych, należy jednak mieć na względzie, że inwestycje te charakteryzują się długim horyzontem czasowym i niską płynnością, jak również wymagają specyficznej wiedzy i wnikliwej znajomości danego rynku.



REKLAMA

Inwestuj z Domem Maklerskim Banku BPS S.A.

oferujemy **niskie** prowizje internetowe:

0,16% min. 3 zł (dla akcji)

zapewniamy **bezpośredni** handel akcjami na GPW i NewConnect

oceniają działania spółek w obszarze **zrównoważonego rozwoju**



REKLAMA

www.dmbps.pl

Infolinia: 22 539 5016

Dom Maklerski
Banku BPS
Grupa BPS





Inflacja nie zatrzymuje aktywności na polskim rynku nieruchomości

Mimo inflacji i rosnących stóp procentowych polskie nieruchomości wciąż cieszą się zainteresowaniem inwestorów, zwłaszcza tych zagranicznych – ponad 90 proc. z nich to duże fundusze inwestycyjne. Rodzimy kapitał stanowi w Polsce rzadkość, m.in. ze względu na brak inwestorów instytucjonalnych. Wyjątkiem jest tu fundusz PZU FIZ AN Sektora Nieruchomości 2.



Paweł **Suracki**

dyrektora w Dziale Doradztwa Inwestycyjnego, Colliers

W praktyce oznacza to, że w naszym kraju osoby prywatne nie mają możliwości zbiorowego inwestowania w fundusze nieruchomości. Inaczej sytuacja wygląda np. w Czechach, gdzie taka forma oszczędzania jest popularna i dobrze się rozwija. Biorąc pod uwagę mniejszą niż w Polsce dostępność nieruchomości komercyjnych na czeskim rynku, inwestorzy z Czech zwracają się w kierunku Polski. Jako przykład można podać nabycie od Echo Investment biurowca MidPoint71 we Wrocławiu za kwotę ok. 110 mln euro przez czeski fundusz Trigea oraz inwestycje REICO, Wood&Company czy Investika. W ostatnich miesiącach na polskim rynku obserwujemy zresztą znaczną aktywność kapitału środkowo-wschodnioeuropejskiego.

Korzystniej w euro

Rynek nieruchomości komercyjnych w Polsce jest denominowany w euro, co w obecnych realiach makroekonomicznych stanowi niewątpliwą zaletę. Finansowanie projektów inwestycyjnych w euro, np. uzyskiwanie kredytów pod inwestycje, okazuje się tańsze niż w złotych. Dlaczego? Podczas gdy główna stopa NBP, po kilkunastu podwyżkach z rzędu, sięga obecnie 6,75 proc., stopy procentowe ustalane przez Europejski Bank Centralny (EBC) wynoszą 1,25 proc. Krótko mówiąc – koszt uzyskania pieniędzy w euro jest niższy. Z tego powodu wzrost kosztów finansowania denominowanego w euro nie był tak drastyczny, jak w przypadku rodzimej waluty i nie powoduje zatrzymania inwestycji na polskim rynku nieruchomości komercyjnych – mimo rosnącej inflacji.

Inwestorzy działają, deweloperzy czekają

Chociaż dynamicznie rosnąca inflacja w Polsce nie wstrzymała aktywności inwestorów, to wpływa na działania deweloperów na rynkach regionalnych. Mimo że dostępne są

tu grunty pod inwestycje i istnieją projekty z pozwoleniami na budowę, to barierą nowej podaży okazują się dwucyfrowe wskaźniki pustostanów, mniej dynamiczny popyt ze strony najemców i wysokie, nieprzewidywalne koszty budowy. Czynniki te stawiają pod znakiem zapytania opłacalność nowych inwestycji i wydaje się, że dopóki nie zmniejszy się stopa pustostanów w regionach, nie spadną koszty budowy oraz nie wzrosną stawki czynszów, nie możemy liczyć na ożywienie działalności deweloperskiej. Światelkiem w tunelu może się jednak okazać normalizowanie się rynku – po zaskakującym i skokowym wzroście cen surowców i materiałów budowlanych na początku roku w związku konfliktem w Ukrainie, ceny te powoli się stabilizują, chociaż oczywiście na wyższym poziomie niż na przykład rok temu.

Rynek nieruchomości biurowych odżywa

Nieco inaczej kształtuje się sytuacja, jeśli chodzi o istniejące obiekty biurowe na rynkach regionalnych. Przez ostatnie dwa lata rynek nieruchomości komercyjnych funkcjonował w cieniu pandemii, która przyczyniła się do bardziej ostrożnego podejścia inwestorów do nabywania obiektów biurowych. Było ono skoncentrowane na najbardziej atrakcyjnych, centralnie położonych nieruchomościach w Warszawie, z kolei aktywność inwestycyjna na rynkach regionalnych była wówczas stosunkowo niewielka. Po pandemii okazało się jednak, że biura – i to nie tylko w Warszawie – wciąż są potrzebne

najemcom, choć w inny sposób niż jeszcze trzy lata temu wykorzystują oni przestrzeń. Co więcej, podczas pandemii wiele przedsiębiorstw zatrudniło nowych pracowników, zwiększając skalę działalności. Przyczyniło się to do ożywienia wśród inwestorów. Dziś regionalne kompleksy biurowe oferują atrakcyjne stopy zwrotu, a inwestorzy mają też w perspektywie wzrost dochodu z czynszów. Dodatkowym czynnikiem budującym atrakcyjność tych obiektów jest ich wysoka jakość wykonania oraz fakt, że zazwyczaj są to nieruchomości już wynajęte. Najlepszym przykładem wzrostu zainteresowania inwestycjami w budynki biurowe na rynkach regionalnych jest zakup przez fundusz Lone Star trzech nieruchomości biurowych we Wrocławiu i Krakowie od spółki Cavatina. Obserwując sytuację na rynku, możemy zakładać, że w 2022 r. wolumen transakcji biurowych na rynkach regionalnych (poza Warszawą) może osiągnąć miliard euro.

Również nieruchomości w Warszawie, ze stabilnymi najemcami, są cały czas uważane za bardzo bezpieczne i atrakcyjne. Tym bardziej, że o ile w tym roku podaż nowej powierzchni będzie stosunkowo duża, o tyle już przez najbliższe trzy lata w stolicy wskaźnik ten będzie się kształtował na rekordowo niskim poziomie. W czasie pandemii rozpoczęto realizację mniejszej liczby obiektów, a biorąc pod uwagę czas procesu inwestycyjnego, który wynosi minimum 2-3 lata, deweloperzy nie będą w stanie zapewnić nowej podaży na rynku warszawskim. To dobra informacja dla właścicieli budynków

w Warszawie. W najbliższym czasie na stołecznym rynku nie pojawi się bowiem znacząca konkurencja.

Magazyny również stabilną inwestycją

Rozwój e-commerce przyspieszony pandemią COVID-19 oraz przeniesienie przez wiele firm operacji i produkcji bliżej europejskich rynków zbytu, m.in. do Polski, przyczyniły się do wzrostu rynku magazynowego. Ten sektor nieruchomości komercyjnych nadal dynamicznie rośnie – w każdym kwartale ostatnich dwóch lat przybywało ok. 1 mln mkw. powierzchni. Naturalnie za tym trendem podążała też aktywność inwestycyjna i wzrost cen tego rodzaju nieruchomości. Przy niskich stopach procentowych (co równało się taniemu finansowaniu projektów) inwestorzy byli skłonni akceptować coraz niższe stopy zwrotu – do tego stopnia, że na przełomie 2021 r. i 2022 r. ceny nieruchomości logistycznych odzwierciedlały stopy zwrotu niższe niż te notowane dla najatrakcyjniejszych nieruchomości biurowych w Warszawie. Obiekty magazynowe były zatem postrzegane jako również stabilne inwestycje, jak biura w centrum Warszawy. Dziś rynek nieruchomości logistycznych pozostaje płynny, ale nie zauważamy już na nim aktywności inwestorów zorientowanych na „grę na dalszy wzrost cen”. W związku z nieprzewidywalnością i wzrostem kosztów budowy odnotowujemy z kolei coraz mniej transakcji typu forward funding, podczas których inwestorzy na wczesnym etapie partycypują w realizacji konkretnego projektu.

Czy przyszłość zaskoczy inwestorów?

Droższe finansowanie w złotych w oparciu o WIBOR powoduje, że duża część firm będących właścicielami nieruchomości szuka alternatywnej formy finansowania. Coraz bardziej popularne na rynku inwestycyjnym stają się transakcje leasingu zwrotnego (tzw. Sale and Leaseback), podczas których dotychczasowy właściciel sprzedaje nieruchomość, jednocześnie zawierając umowę najmu tej samej nieruchomości z inwestorem. Ponieważ stawki czynszu są wyrażane w euro, nabywca może zaakceptować stosunkowo niską stopę zwrotu. Koszt najmu dla przyszłego najemcy może być wtedy niższy niż koszt np. finansowania bankowego lub obligacji, które byłyby emitowane w złotych. Również inwestorzy są zainteresowani tego typu transakcjami – zapewniają stabilny dochód i najemcę na długie lata. Sami inwestorzy, uwzględniając wzrost stóp procentowych i tym samym kosztów finansowania inwestycji, oczekują korekty stóp kapitalizacji, szczególnie na do niedawna rozgrzanym rynku logistycznym. Obecnie stopy zwrotu z nieruchomości komercyjnych są wyższe niż jeszcze pół roku temu i – co istotne – można zainwestować w projekt już ukończony i wynajęty, a konkurencja wśród kupujących jest mniejsza.

Zachęcić Polaków do inwestowania

Pomimo, a może właśnie z powodu galopującej inflacji, niewspółmiernie niskiego oprocentowania lokat, przy współistniejącej dekonstrukcji na giełdzie, wiele osób zastanawia się, co zrobić z pieniędzmi, aby zminimalizować straty, a nawet zarobić. Taka konstelacja wskaźników finansowych każe szukać nowych (dla wielu polskich inwestorów) obszarów lokowania kapitału.



Ireneusz **Martyniuk**

założyciel firmy doradczej Scalence Business Angel oraz partner w funduszu inwestycyjnym Invento Capital

Fundusze Private Equity oraz Venture Capital, w odróżnieniu od lepiej znanych funduszy inwestujących w portfele akcji na giełdach papierów wartościowych, zajmują się inwestycjami w dobrze zidentyfikowane spółki działające w tych sektorach gospodarki, w których partnerzy i eksperci funduszy mają bardzo dużą wiedzę i doświadczenie.

Nigdy nie inwestuj w biznes, którego nie rozumiesz

Dla początkujących inwestorów przydatną jest maksyma Warrena Buffetta: Nigdy nie inwestuj w biznes, którego nie rozumiesz. Pozwala ona ukierunkować nasze poszukiwania tzw. targetu inwestycyjnego w obszarze, na którym się znamy, więc możemy z większą pewnością oszacować

prawdopodobieństwo sukcesu projektu z tej dziedziny. Można zainwestować w pojedynczą spółkę lub w określony portfel wybierając wyspecjalizowany fundusz. Trzeba pamiętać, iż inwestycje w fundusze PE oraz VC wiążą się z dłuższym horyzontem inwestycyjnym (5 do 7 lat), a stopa zwrotu zależy od kompetencji partnerów funduszu, umiejętnego wybierania inwestycji oraz ogólnej koniunktury. W Europie Zachodniej tego typu inwestycje stały się bardzo popularne w okresie, gdy stopy procentowe lokat w bankach oscylowały wokół zera.

Nauczyć się inwestowania

Wiele funduszy PE oraz VC prowadzi swego rodzaju szkółki inwestorów, w których eksperci tych instytucji prowadzą regularne zajęcia dla przyszłych inwestorów. Warto szukać takich wydarzeń, w ramach których jest okazja do zdobycia wiedzy, oraz do nawiązania kontaktów z innymi inwestorami, personelem funduszy czy właścicielami spółek będących w ich portfelu. Warto również wspomnieć o jeszcze jednej formie inwestowania, jaką jest bezpośrednia inwestycja w określoną, wybraną przez inwestora spółkę bez



pośrednictwa funduszu PE lub VC, czyli poza rynkiem kapitałowym. Tacy inwestorzy nazywani są Aniołami Biznesu.

Sprawdzić transparentność

Podjęcie decyzję o inwestycji w któryś z dziesiątek funduszy obecnych na polskim rynku finansowym, warto sprawdzić nie tylko jego wielkość, wyniki finansowe, spółki portfelowe, ale trzeba się również upewnić, że fundusz faktycznie aktywnie pracuje

z zarządami spółek portfelowych, szybko i trafnie reaguje na zmiany warunków prowadzenia działalności, zatrudnia ekspertów wspierających procesy inwestycyjne. Dobrze, gdy fundusz ma relacje z takimi państwowymi agendami jak PARP, PFR czy NCBiR. Takie relacje, najczęściej w postaci uczestnictwa w programach inwestycyjnych, to spora gwarancja transparentności działania, dobrej gospodarki kosztami, dbałości o interesy inwestorów.

Na koniec jeszcze jedna maksyma Warrena Buffetta: „Ryzykujesz wtedy, gdy po prostu nie wiesz, co robisz”. A więc życzę adeptom inwestowania na rynku kapitałowym, aby poświęcili dostatecznie dużo czasu na zgłębienie tematu i świadomie podjęli decyzję, w jaką formę i w który fundusz zainwestować. Fundusze PE oraz VC są w Polsce na stosunkowo wczesnym etapie rozwoju w porównaniu z Zachodem, a wiadomo, że kto pierwszy ten lepszy.

REKLAMA

**NOBLE
SECURITIES**
DOM MAKLERSKI

Do końca 2023 r. Usługa doradztwa inwestycyjnego w promocji za 0 zł

Zapraszamy posiadaczy rachunków IKE lub IKZE w NS z portfelem aktywów już od 5 000 zł *

Rachunek IKE/IKZE w Noble Securities:

- Brak podatku od zysków kapitałowych
- 0 zł za otwarcie i prowadzenie
- Prowizja już od 0,15% wartości transakcji, min. 5 zł

www.noblesecurities.pl

||

biuro@noblesecurities.pl

||

+48 12 422 31 00

* Jeden z warunków zawarcia przez Klienta Umowy o świadczenie przez NS usługi doradztwa inwestycyjnego na powyższych zasadach obowiązujących do dnia 31.12.2022 r. Dla osób nieposiadających rachunku IKE lub IKZE w NS próg minimalnej wymaganej wartości aktywów zgromadzonych w NS wynosi 25 tys. zł.

Ogłoszenie stanowi materiał promocyjny usług Noble Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (00-843) Rondo Daszyńskiego 2C, www.noblesecurities.pl, biuro@noblesecurities.pl („NS”)

Inwestowanie w instrumenty finansowe może wiązać się z dużym ryzykiem inwestycyjnym.

Zgodność produktów i usług oferowanych przez NS z potrzebami, cechami i celami inwestorów, biorąc pod uwagę ich wiedzę i doświadczenie, weryfikowana jest przed zawarciem odpowiednich umów. Zasady świadczenia przez NS usług doradztwa inwestycyjnego określa Umowa o świadczenie usługi doradztwa inwestycyjnego dla osób fizycznych/Umowa o świadczenie usługi doradztwa inwestycyjnego dla osób prawnych oraz Regulamin świadczenia przez Noble Securities S.A. usługi doradztwa inwestycyjnego, dostępne na stronie internetowej www.noblesecurities.pl.