

Prognozy rynku kapitałowego i strategię inwestycyjne – gdzie możemy szukać podpowiedzi przy rozpoczęciu i układaniu indywidualnego długoterminowego portfela inwestycyjnego

CZĘŚĆ TRZECIA

1. STRATEGIE INWESTYCYJNE NA PRZYKŁADACH

2. PODSUMOWANIE ARTYKUŁU

Strategie inwestycyjne na przykładach – różne podejście do budowania portfela inwestycyjnego

Strategia oparta o spółki „dywidendowe” notowane na giełdzie

Wiele firm notowanych na giełdzie dzieli się regularnie z akcjonariuszami wypracowanym zyskiem lub jego częścią. W takim przypadku mówimy o wypłacie dywidendy. Zazwyczaj spółki, które decydują się na takie rozwiązanie regularnie po każdym roku, to firmy duże, dojrzałe i o ugruntowanej pozycji w swoim segmencie rynku. Często dotyczy to też spółek przynależących na danym rynku do grupy tzw. „blue chips” (w przypadku polskiej giełdy dotyczy to spółek znajdujących się w składzie indeksu WIG20), ale można też pokusić się o poszukanie spółek nieco mniejszych, ale posiadających w swoim sektorze silną pozycję, o dobrych fundamentach i charakteryzujących się dobrą kondycją finansową w długim okresie czasu. Żeby móc skorzystać dzięki wypłacie dywidendy i budować swój portfel inwestycyjny, można użyć popularnej (zwłaszcza na rynku amerykańskim) metody zwanej „czwórką dyletanta”.

Taka strategia dywidendowa opiera się o zakup na rynku akcji spółek, które badamy na podstawie regularności wypłaty dywidendy z lat poprzednich. Dodatkowo zakupu dokonujemy w określonych proporcjach przeznaczając odpowiednio na poszczególne pozycje 40%, 30%, 20% i 10% zainwestowanego kapitału. W taki sposób budujemy w każdym roku portfel oparty o 4 spółki. Kryterium wyboru spółek do portfela powinna być wysokość płaconej dywidendy i przynależność do najważniejszego rynkowego indeksu (w Polsce teoretycznie powinniśmy ograniczyć się do spółek z WIG'u20, ale można pokusić się również o dobieranie spośród grupy spółek z indeksu mWIG40). Co ważniejsze dobierając spółki analizujemy wysokość wypłaconych dywidend za ostatni rok i możemy odrzucić spółki będącą liderem rankingu jeżeli wypłata była jednorazowa lub podyktowana jednorazowym zdarzeniem finansowym. W taki sposób dostaniemy tabelę, w której znajdą się spółki nas interesujące. Następnie tworząc portfel i pamiętając o właściwej proporcji, dokonujemy zakupu akcji spółki najwyżej notowanej za 40% kapitału, drugiej za 30% kapitału i tak dalej. Zbudujemy portfel inwestycyjny, który możemy utrzymywać w czasie lub co roku aktualizować, wykonując odpowiedniego przesunięcia. Co więcej możemy też co roku dokonywać dodatkowego zakupu zgodnie z tymi samymi wytycznymi i w ten sposób powiększać swój kapitał bazowy, a więc ilość zainwestowanych przez nas środków.

Dla kogo:

- każdego kto inwestuje indywidualnie na giełdzie używając konta maklerskiego
- zarówno dla drobnego inwestora jak i osoby dysponującej większym kapitałem
- osób, które mogą poświęcić czas na prostą analizę spółek
- wszystkich, którzy nie chcą w średnim okresie angażować się w proces zarządzania swoim portfelem
- lubiących śledzić zagadnienia związane z wydarzeniami na rynku i interesujących się rynkiem akcji

Zalety strategii	Wady strategii
Stosunkowo łatwa do przygotowania	Trzeba w stopniu co najmniej podstawowym znać zasady inwestowania w akcje na giełdzie
Niezależniona od posiadanego na starcie kapitału	Należy umieć w sposób właściwy dokonać analizy spółek pod kątem wypłat dywidendy
Portfel inwestycyjny jest w każdym momencie bardzo płynny	Opiera się tylko o jeden tym instrumentu – akcje spółek (musimy liczyć się z wahaniami kursów cen akcji jakie posiadamy w portfelu, szczególnie w krótkim terminie)
Nie musimy pilnować wielu rozproszonych pozycji całego portfela akcyjnego	

Kiedy może okazać się skuteczna:

Jeżeli chodzi nam o zbudowanie portfela inwestycyjnego opartego o akcje spółek notowanych na giełdzie i chcemy w jak największym stopniu w długim okresie od uzależnić się od rynkowych wahań i zawirowań. Praktyka pokazuje, że na przestrzeni lat (szczególnie na rynkach rozwiniętych) akcje spółek dojrzałych i regularnie dzielących się zyskiem z akcjonariuszami, zachowują się zdecydowanie lepiej w długim okresie czasu. Dodatkowym plusem może okazać się regularny napływ wolnych środków, które możemy dalej reinwestować lub potraktować jako regularnie wypłacany bonus odsetkowy. Ponieważ nie aktualna cena zakupionych akcji w danej chwili będzie dla nas istotna, tylko raczej interesuje nas długofalowe odcięcie lub reinwestowanie pojawiających się odsetek i liczymy na wzrost cen walorów po długim okresie czasu, w pewnym momencie może okazać się, że wartość tylko zbieranych już odsetek przekroczyła wartość samej inwestycji początkowej. Jeżeli dodatkowo powiększalibyśmy portfel o regularne dokupowanie akcji i dbali aby proporcje wielkości zakupów były zawsze zachowane, to może się to też okazać ciekawą metodą na zbudowanie kapitału emerytalnego. Jednak aby to ostatnie miało zastosowanie, potrzebna jest nam duża samodyscyplina i brak pomniejszania portfela w trakcie prowadzenia całego procesu przez zdecydowanie długi okres czasu (20 – 30 lat).

Długoterminowy plan finansowy z regularnymi wpłatami

Założmy, że chcemy zbudować sobie kapitał rentierski na emeryturę i chcemy w tym celu odkładać regularne kwoty pieniędzy. Dodatkowo, według przysłowia „nie wszystkie jajka kładziemy do jednego koszyka”, chcemy rozprasać nasz portfel i zabezpieczyć się na wypadek gorszej kondycji na rynku w okresach dekonjunktury, ale nie interesuje nas gromadzenie pieniędzy tylko i wyłącznie na lokatach bankowych. Nie chcemy też inwestować za pomocą wielu narzędzi/produktów finansowych jednocześnie.

Mamy obecnie na rynku wiele rozwiązań, które umożliwią nam wykonanie zrealizowanie takiej koncepcji. Polisy ubezpieczeniowe z UFK, konta IKE czy IKZE, parasole funduszy posiadające różne subfundusze, markety (platformy) funduszy i co jakiś czas pojawiające się nowe rozwiązania w tym zakresie. Najczęściej jednak większość z tych, które mają nam umożliwić regularne i nastawione długoterminowo oszczędzanie to rozwiązania opierające się o systematyczne wpłaty przeznaczane na zakup jednostek funduszy inwestycyjnych. Nie będę się tutaj starał opisywać, które narzędzie jest najlepsze w danej sytuacji (to raczej byłby temat na inną obszerną wypowiedź). Skupię się nad tym, jak w takim przypadku można podejść do zbudowania strategii inwestycyjnej opartej na wybranym rozwiązaniu. Odpowiedzią jest właściwie tylko i wyłącznie dobrze zbudowana alokacja w odpowiednich okresach trwającego planu. Alokacja to podział naszej składki na poszczególne fundusze, które będą kupowane wewnątrz produktu za nasze środki. Rozważmy konkretny przykład. Co roku wpłacamy określoną kwotę na tego typu konto i w ciągu 25 lat chcemy zbierać dwa razy więcej niż sami wpłaciliśmy. Sprawa jak najbardziej realna bo połowę odłożymy sami i wystarczy, że nasza średnioroczna stopa zwrotu wyniesie niewiele ponad 5% netto, co w tego typu rozwiązaniach w okresie 25 lat jest jak najbardziej realne do osiągnięcia. Jednak w takim ujęciu najważniejsze stają się dla nas dwie rzeczy:

- Nie tracić kiedy rynek jest słaby i występują na nim spadki
- Wykorzystywać okresy wzrostów i jeżeli takie osiągnęliśmy dodatkowo zabezpieczać je na przyszłość

Niestety w tym miejscu pojawiają się trudności – bo jak to właściwie zrobić bez kryształowej kuli. Skąd mamy wiedzieć, kiedy trzymać pieniądze w instrumentach bardziej bezpiecznych, a kiedy ryzykować i umieszczać je w narzędziach

bardziej agresywnych, wykorzystujących w dużym stopniu rynkowe zwyki? Nie ma też co wierzyć w bajki, że agresywne fundusze zawsze zyskują w długim okresie – jest to raczej dobry chwyt marketingowy sprzed kilku lat. Otóż okazuje się, że wcale nie musimy tego wiedzieć ani zdawać się tylko na łut szczęścia. Rozwiązanie nie jest też zbyt skomplikowane, a wystarczy wręcz wprowadzić kilka konsekwentnie stosowanych reguł, żeby było to możliwe.

Po pierwsze – podział portfela

Nigdy nie utrzymujemy alokacji w jednym instrumencie (jednym funduszu) i dodatkowo staramy się aby zależnie od naszych preferencji (akceptowalne ryzyko) część „bezpieczna” miała właściwy udział w całym portfelu.

Po drugie – zawsze zarządzamy częścią agresywną

Jeżeli już decydujemy się na stworzenie takiej pozycji w portfelu to musi być ona zbudowana rozsądnie i regularnie monitorowana oraz zarządzana. Dobrą metodą jest różnicować fundusze geograficznie i według waluty w jakiej inwestują. Takie rozwiązanie często daje nam możliwość złagodzenia spadków kiedy się już takie pojawiają.

Po trzecie – zarządzamy całym portfelem jak i jego elementami z osobna w czasie

W miarę zbliżania się do końca okresu oszczędzania staramy się aby nasze środki były coraz bardziej bezpieczne. Stopniowo (np. w okresach 5-letnich) zmniejszamy część agresywną i rozpraszamy dodatkowo część bezpieczną. Dodatkowo w każdym roku, w którym osiągamy zysk, przesuwamy go na fundusze bezpieczne.

Jak taką strategię zrealizować pokazuję na przykładzie. Jest to oczywiście tylko subiektywne spojrzenie dla jakiegoś konkretnego przypadku, a samych rozwiązań można układać naprawdę wiele. Pokazywany ma charakter raczej defensywny i nastawiony jest na teoretyczne zwiększenie bezpieczeństwa środków przy zachowaniu potencjału podwyższonej stopy zwrotu w okresach rynkowych wzrostów.

Okres 1 – 5 lat	Okres 6 – 10 lat	Okres 11 – 15 lat	Okres 16 – 20 lat	Okres 21 – 25 lat
50% - Fundusze obligacji w PLN	50% - Fundusze obligacji w PLN	55% - Fundusze obligacji w PLN	70% - Fundusze obligacji w PLN	85% - Fundusze obligacji w PLN
20% - Fundusze akcji lub alternatywnego inwestowania w PLN	15% - Fundusze akcji lub alternatywnego inwestowania w PLN	10% - Fundusze akcji lub alternatywnego inwestowania w PLN	5% - Fundusze akcji lub alternatywnego inwestowania w PLN	0% - Fundusze akcji lub alternatywnego inwestowania w PLN
10% - Fundusze inwestujące w surowce (np. złoto) PLN lub waluta obca	10% - Fundusze inwestujące w surowce (np. złoto) PLN lub waluta obca	10% - Fundusze inwestujące w surowce (np. złoto) PLN lub waluta obca	10% - Fundusze inwestujące w surowce (np. złoto) PLN lub waluta obca	0% - Fundusze inwestujące w surowce (np. złoto) PLN lub waluta obca
10% - Fundusze akcji denominowane w USD (EUR)	10% - Fundusze akcji denominowane w USD (EUR)	10% - Fundusze akcji denominowane w USD (EUR)	5% - Fundusze akcji denominowane w USD (EUR)	5% - Fundusze akcji denominowane w USD (EUR)
10% - Fundusze obligacji denominowane w USD (EUR)	15% - Fundusze obligacji denominowane w USD (EUR)	15% - Fundusze obligacji denominowane w USD (EUR)	10% - Fundusze obligacji denominowane w USD (EUR)	10% - Fundusze obligacji denominowane w USD (EUR)

Dla kogo:

- każdego kto chce oszczędzać długoterminowo i regularnie

Zalety metody	Wady metody
Proste do skonstruowania i w oparciu o jedno narzędzie/produkt	Sprawdza się raczej tylko w przypadku oszczędzania nastawionego na bardzo długi termin (min. 10 lat)
Opiera się o rozwiązania bardzo szeroko i łatwo dostępne na rynku	Mogą pojawić się niekorzystne warunki wyjścia z produktu przez pierwsze lata jego trwania – należy zawsze świadomie dobrać i korzystać z tego typu rozwiązania
Łatwa obsługa zarządzania swoim portfelem	Pewna ograniczoność dokonywanych zmian w strukturze portfela związana z dostępną w danym produkcie ofertą
Wymaga minimalnego nakładu czasu	

Kiedy może okazać się skuteczna:

Jeżeli oszczędzamy przez wiele lat i jesteśmy konsekwentni w zabezpieczaniu wypracowywanego zysku oraz uważnie pilnujemy żeby pojawiające się okresowo straty nie przekroczyły zadanego pułapu (tak aby nie były bardzo trudne do odrobienia w przyszłości), to raczej z dużym prawdopodobieństwem możemy odnieść końcowy sukces. Matematyka podpowiada, że aby podwoić regularnie odkładany kapitał potrzebujemy odpowiednio średniorocznej stopy zwrotu rzędu: w 10 lat – 15%, w 15 lat – 9,5%, w 20 lat – 6,8%, w 25 lat – 5,4%. Widać z tego jak na dłoni, że w tym przypadku decyduje czas, a skuteczność wzrasta, natomiast konieczna stopa zwrotu maleje, im dłużej wykonujemy założony plan. Tym samym efekt końcowy całego rozwiązania może być lepszy w zdecydowanie długim okresie czasu.

Budowa majątku w oparciu o nieruchomości mieszkalną

W dzisiejszych czasach większość mieszkań lub domów jest zakupywanych przy użyciu w tym celu zaciągniętego kredytu hipotecznego. Zastanawiające jest natomiast czy taka operacja jest opłacalna z punktu widzenia pełnego okresu trwania spłaty całości kredytu. Zastanówmy się na chwilę analizując przykład. Chcemy wziąć kredyt hipoteczny na zakup mieszkania za 500 000zł, mamy wymagany wkład własny 100 000zł oraz nasza zdolność umożliwia zaciągnięcie takiego zobowiązania i otrzymaliśmy ofertę, biorąc pod uwagę jej wszystkie parametry i koszty, z całkowitym oprocentowaniem powiedzmy w wysokości 8%. Rozważamy spłatę w 10, 20 i 30 lat. Dostaniemy:

DANE WEJŚCIOWE:	Wariant I	Wariant II	Wariant III
Kwota kredytu:	400 000,00 zł	400 000,00 zł	400 000,00 zł
Okres kredytu:	10 lat	20 lat	30 lat
Prowizja:	0%	0%	0%
Rodzaj rat:	równe	równe	równe
Oprocentowanie:	8%	8%	8%
UZYSKANE OBLICZENIA:			
Zapłacone odsetki:	182 372 zł	402 982 zł	656 621 zł
Prowizja:	0 zł	0 zł	0 zł
Średnia miesięczna wartość raty:	4 853 zł	3 346 zł	2 935 zł

*Rys. nr 3. Obliczenia wykonane na profesjonalnym kalkulatorze finansowym HP.

Do zobowiązania 10 letniego dopłacamy prawie 200 000zł. W okresie 20 lat „bonus” oddany w odsetkach to już ponad 400 000zł. Dla przypadku spłaty w 30 lat zapłaciliśmy ekstra ok. 660 000zł. Stąd też nasze mieszkanie kosztuje nas tak naprawdę nie 500 000zł, ale odpowiednio 682 000zł (spłata w 10 lat), 903 000zł (spłata w 20 lat) lub nawet 1 156 000zł (spłata w 30 lat) w chwili, w której je nabywamy. Dodajmy jeszcze orientacyjne koszty wykończenia i urządzenia lokalu, administracji, podatków i utrzymania w całym okresie i zastanówmy się nad wartością przyszłą takiej nieruchomości. Powstaje pytanie kiedy po latach na takim zakupie możemy zarobić. Jeżeli nabyta i 10-letnia nieruchomość nie będzie warta w przyszłości min. 700 000zł plus poniesione w całym tym okresie koszty, to zasadniczo na niej straciliśmy. 20-letnia musiałaby mieć wartość ponad 1 000 000zł, a mieszkanie, które jest nasze po 30 latach, musielibyśmy sprzedać po takim okresie za minimum 1 300 000zł, żeby móc na nim nie stracić. Jednak jak zachowywać się będzie rynek nieruchomości, jak kształtować się będzie inflacja i jaka rzeczywistość będzie wartość poszczególnych kwot za 10, 20 i 30 lat? Dodatkowo nie wiemy jak będzie z realnością uzyskania powyższych kwot przy ewentualnej sprzedaży w przypadku nieruchomości, o której mówimy przecież w perspektywie za 10, 20 lub nawet 30 lat. Pozbawieni znowu kryształowej kuli nie mamy szans na postawienie jednoznacznej tezy. Skoro tak jest, to opłacalność kupowania na kredyt i budowania w ten sposób majątku wydaje się co najmniej mocno zastanawiająca. Jednak już zbudowanie odpowiedniej strategii inwestycyjnej z kredytowaną nieruchomością jako głównym elementem może mieć trochę większy sens.

Weźmy pod lupę wariant 10 i 20 letniej spłaty kredytu z ilustracji (rys. nr 2) powyżej z założeniem, że na ratę 5 000zł/miesiąc (czyli z wariantu 10-letniego) nas stać. Różnica w racie wynosi 1 500zł. Różnica w oddanym za darmo kapitale to 220 000zł jeżeli zdecydujemy się spłacać 20 lat zamiast 10-ciu i jest to kwota rozłożona w odsetkach na ten kolejny 10-letni okres spłaty. Jeżeli natomiast decydując się na wariant 20-letni nadwyżkę w postaci 1 500zł odkładalibyśmy w tym samym okresie na konto oszczędnościowe lub jakiś produkt lokacyjny to samego kapitału zgromadzimy 180 000zł

(tylko w ciągu pierwszych 10 lat). Kupiliśmy tę samą nieruchomość wydając na nią co prawda o 220 000zł więcej niż w wariantcie 10-letnim, ale jednocześnie odłożyliśmy 180 000zł kapitału, a zakładając jeszcze, że ten kapitał pracował by na oprocentowaniu około 5% rocznie, to po okresie spłaty kredytu mamy odłożone w sumie ok. 350 000zł. Dodatkowo od 10 roku spłaty uwolniliśmy dodatkowe 1500zł (możemy je dalej przeznaczyć na oszczędzanie lub po prostu szybciej spłacać kredyt, np. trzy raty w tempie dwóch). Tak czy inaczej na koniec na pewno zgromadziliśmy więcej niż wynosiła różnica w spłacie. Wydaliśmy na mieszkanie w sumie ok. 900 000zł, ale jednocześnie zbudowaliśmy też wolny majątek w kwocie ok. 350 000zł i dysponowaliśmy kolejnymi 180 000zł w okresie spłaty. Na pierwszy rzut oka zrobiliśmy to samo co w przypadku zakupu z 10-cio letnim okresem spłaty. Jednak sama strategia nie ma tu na celu tylko nabycia nieruchomości, ale odłożenie tego w czasie przy jednoczesnym gromadzeniu wolnego kapitału. Ktoś mógłby oczywiście powiedzieć, że można najpierw w 10 lat spłacić kredyt a następnie kolejne 10 lat oszczędzać całą kwotę uwolnioną od raty. I to rzeczywiście dałoby jeszcze większą kwotę oszczędności na koniec okresu 20-letniego. Jednak w przypadku tak rozłożonego planu chodzi bardziej o to, aby zwiększyć swoją krótkoterminową płynność (niższa rata, oszczędności od samego początku). Jednocześnie zostawiamy sobie potencjał budowania kapitału niezależnego od samej nieruchomości i warunków jakim będzie podlegać jej wartość w czasie. Oszczędzane środki mogą też być wykorzystane jako pewien bufor bezpieczeństwa, jeżeli w jakimś momencie utracilibyśmy okresową zdolność spłacania rat. W przypadku 10-ciu lat spłaty cały kapitał angażujemy w ratę, nie pozostawiając sobie pewnej „poduszki bezpieczeństwa” asekurowanej nas w wypadku niespodziewanej utraty możliwości regularnej spłaty zaciągniętego zobowiązania. Strategia ma nas przed wszystkim uchronić przed taką sytuacją i jednocześnie nadal umożliwić zakup tej samej nieruchomości, ale sam moment faktycznego nabycia odsunąć w czasie. W takim przypadku różnicę w kwocie spłaty od samego początku rekompensujemy tworzonymi równolegle oszczędnościami.

Dla kogo:

- osób posiadających wysoką zdolność kredytową na zakup nieruchomości mieszkaniowej
- osób planujących kupować swoją nieruchomość na kredyt w celu budowania swojego majątku trwałego w odległej przyszłości (posag, zabezpieczenie rentierskie, zakup nowej nieruchomości pod hipotekę starej, itp.)
- inwestorów lubiących inwestować w nieruchomości mieszkalne przeznaczone na długoterminowy wynajem i sprzedaż po określonym czasie w przypadku wystąpienia zwyczajki cen na rynku nieruchomości

Zalety strategii	Wady strategii
Prosta w konstrukcji	Do zastosowania w przypadku jeżeli głównym priorytetem jest zakup nieruchomości na kredyt
Możliwy kompletny brak zaangażowania w zarządzanie częścią związaną z tworzonymi oszczędnościami	Odnosi się raczej do nieruchomości w postaci mieszkania (najlepiej w dużym mieście, w dobrej lokalizacji)
Efektom końcowym jest zawsze posiadanie własnej nieruchomości w postaci mieszkania (domu) i jednocześnie dosyć dużej kwoty środków wolnych wypracowanych w trakcie całego okresu prowadzenia przedsięwzięcia	Dodatkowe, trudne do oszacowania, koszty związane z nieruchomością występujące w trakcie całego okresu (eksploatacja, remonty okresowe i naprawy bieżące, wartość przyszła nieruchomości, inflacja)

Kiedy może okazać się skuteczna:

Jeżeli mamy na celu nabyć nieruchomość mieszkaniową (szczególnie kiedy dotyczy to mieszkania w dużym mieście) za pośrednictwem kredytu hipotecznego i główną przesłanką jest, aby budowała ona nasz majątek trwały w odległej przyszłości. Jeżeli do tego posiadamy nadwyżki kapitałowe powyżej wymaganej raty i chcemy, zwiększając dodatkowo swoją płynność w okresie spłaty rat, a jednocześnie gromadzić dodatkowe środki niezależne od wartości nabytej nieruchomości. Kiedy lokujemy wysokie nakłady własne w inwestycje związane z nieruchomościami mieszkalnymi przeznaczonymi na osiąganie dochodu pasywnego (wynajem) i dodatkowo używamy kredytu jako dźwigni finansowej naszego przedsięwzięcia. Każda z opisanych sytuacji może okazać się korzystana do zbudowania tego typu strategii finansowej odnoszącej się do nabywanej na stałe lub będącej przedmiotem inwestycji nieruchomości.

W każdym jednak przypadku inwestycja oparta o nieruchomość, jako główny element planowania portfela, ma największe szanse powodzenia, jeżeli moment zakupu przypadnie na okres trochę gorszej kondycji sektora nieruchomości lub znajdziemy wyjątkowo atrakcyjną ofertę z jakiegoś powodu przedstawianą przez sprzedającego i uda nam się nabyć mieszkanie po zdecydowanie okazyjnej cenie. Wtedy też w długim horyzoncie czasu raczej na pewno na samej nieruchomości nie powinniśmy stracić. Jeżeli natomiast w trakcie jej spłaty będziemy konsekwentni w budowaniu portfela płynnych oszczędności to sukces mamy niemal murowany (zarówno dosłownie jak i w przenośni). Można jako przykład

podać dwa fakty. Z osób, które kupowały swoje nieruchomości (szczególnie mieszkania nowe w dużych miastach) na rynku polskim w latach 2000 – 2003, raczej niewielu na nich by obecnie straciło przy próbie odsprzedaży (podpowiada też statystyka, która mówi, że w ostatnich 10 latach w naszym kraju spośród osób, które stały się milionerami, biorąc pod uwagę tylko wartość samego wolnego majątku inwestycyjnego, największa grupa spośród nich zaczynała od lokowania kapitału na rynku nieruchomości, zazwyczaj w mieszkaniach lub w ziemi rolnej). Druga sprawa to przykład związany z cenami nieruchomości mieszkalnych (domów) na Florydzie (głównie w Miami) w USA, które po wystąpieniu kryzysu finansowego i załamaniu na rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych (końcówka roku 2007 – I kw. roku 2009) były bardzo mocno przecenione (niekiedy ceny spadały nawet do kilkudziesięciu tysięcy dolarów za duży dom), a obecnie (lato 2012) znajdują się na zdecydowanie wyższym poziomie (przekraczającym zdecydowanie pułap 120 000 USD) i dodatkowo biją rekordy przyrostu ceny w związku z bardzo dużym popytem. Nierzadko ich cena wzrosła o kilkaset procent w zaledwie niecałe 5 lat.

Inwestycja jednorazowa znaczącej kwoty przy wykorzystaniu koncepcji budowy strategii inwestycyjnej długoterminowej

Najbardziej przydatne jest chyba podejście do opracowania strategii inwestycyjnej dla portfela długoterminowego, kiedy chodzi o jednorazowe zagospodarowanie i zarządzanie wpłatą kapitału o większej wartości. Mówiąc większa wartość, ma się zazwyczaj obecnie na myśli, w przypadku naszej rodzimej rzeczywistości finansowej, kwoty rozpoczynające się od około 200 000 zł i idące wwyż. Chociaż tak naprawdę kapitał otwierający dostęp do niemal wszystkich rynkowych narzędzi (instrumentów, podmiotów), służących do lokowania oszczędności, zaczyna się pewnie gdzieś w okolicy 500 000 zł. Przy takich środkach można już, moim zdaniem, konstruować strukturę portfela opartego o co najmniej kilka elementów, a nie tylko wybierać najkorzystniejsze rozwiązanie spośród dostępnych. Wtedy też tym bardziej sensowne jest, jeżeli środki mają posłużyć do zbudowania portfela długookresowego lub rentierskiego, kierować się pewnymi przesłankami w układaniu podziału i planowaniu zarządzania taką inwestycją w czasie. Z punktu widzenia skonstruowania strategii inwestycyjnej najważniejsze będzie dobrze określić na samym początku najbardziej istotne parametry. Powracając do zasad jakimi możemy się kierować, najistotniejsze mogą być w tym przypadku:

- Horyzont czasowy inwestycji – zdefiniowany zarówno dla całego przedsięwzięcia jak i poszczególnych elementów, z których będziemy budować portfel
- Dostępność do ulokowanego kapitału – jaka część środków powinna być w razie nagłej potrzeby dostępna w sposób bardzo płynny w każdej chwili, a jaka ma pracować z nastawieniem długoterminowym w sposób raczej mało płynny
- Akceptowalny poziom ryzyka – jasno, przejrzyste i zdecydowanie uczciwie postawiona granica, którą dopuszczamy jako poziom straty na poszczególnych częściach wewnątrz portfela, odnosząca się przede wszystkim do elementów płynnych oraz takich, które w dużej mierze zależą od rynkowej koniunktury

Posługując się następnie harmonogramem działań, przedstawionym na początku rozważań o układaniu strategii, mamy wiele możliwości dostosowania rozwiązania pod nasze konkretne i indywidualne preferencje. Dalej trzeba tylko zastanowić się jakie instrumenty/narzędzia możemy wykorzystać w celu ułożenia swojego portfela. Poniżej kilka przykładów. Oczywiście kompletna lista w tym przypadku byłaby o wiele dłuższa i trzeba by ją cały czas aktualizować o nowo pojawiające się na rynku rozwiązania i produkty.

Instrumenty / narzędzia nastawione na stałą wysoką płynność:

- ✚ Fundusze inwestycyjne otwarte (w różnej formie: polisy z UFK, „parasole”, platformy, itp.)
- ✚ Fundusze ETF
- ✚ Instrumenty inwestycyjne w postaci akcji, kontraktów terminowych (np. na indeks giełdowy), itp.
- ✚ Waluty

Instrumenty / narzędzia nastawione na okresową płynność:

- ❖ Lokaty bankowe terminowe
- ❖ Obligacje skarbowe
- ❖ Obligacje korporacyjne

- ❖ Fundusze inwestycyjne zamknięte (posiadające opcję wykupu na żądanie)
- ❖ Fundusze/Spółki specjalistyczne i celowe
- ❖ Bankowe produkty strukturyzowane

Instrumenty / narzędzia nastawione zazwyczaj na stosunkowo niską płynność:

- Bezpośredni zakup metali szlachetnych lub dóbr inwestycyjnych luksusowych (np. diamenty)
- Dzieła sztuki i wartościowe antyki
- Ziemia rolna
- Nieruchomości mieszkalne lub komercyjne
- Fundusze inwestycyjne zamknięte (nieposiadające opcji odkupu na żądanie)
- Alkohole inwestycyjne (koszyk oparty np. o wino lub whiskey)
- Konta IKE lub IKZE

Ostatnia sprawa w tym przypadku to określić w jakim udziale poszczególne elementy mają stanowić o strukturze naszego portfela. Jest to uzależnione od charakteru inwestycji, jej terminu końcowego, zakładanej płynności w trakcie jej trwania oraz akceptowalnego poziomu ryzyka. Ten etap powinien być już tworzony za każdym razem indywidualnie i nie ma, według mnie, jednego klucza, który byłby uniwersalny. W tym miejscu decydują po prostu szczegóły związane z preferencjami jakie posiada właściciel tworzonego w ten sposób portfela. Pamiętać trzeba zawsze o dwóch sprawach. Właściwie wykonanej dywersyfikacji (zarówno portfela – jego składników, jak i ryzyka) oraz odpowiednio zaplanowanym zarządzaniu w czasie (zarówno całym portfelem jak i poszczególnymi jego elementami).

Dla kogo:

- osób posiadających wysokie kwoty wolnych środków, które mogą obracać z nastawieniem długoterminowym
- zarówno dla chcących na bieżąco korzystać z kapitału oraz tych, którzy są w stanie zablokować go na dany okres

Zalety strategii	Wady strategii
Kompletna w zastosowaniu	Zdecydowanie wysoki wolny kapitał wymagany na starcie
Nieskończone możliwości zbudowania optymalnego i zindywidualizowanego portfela inwestycyjnego	Należy poświęcić odpowiednią ilość czasu na początku, aby dobrze określić założenia zbudowania i prowadzenia portfela w dłuższym okresie
Portfel składający się w wielu elementach umożliwia płynne zarządzanie i ograniczanie ryzyka w czasie po przez jego rozproszenie	Mocno wskazany nadzór lub indywidualne zarządzanie całą inwestycją i jej poszczególnymi elementami (zaangażowanie właściciela środków w cały proces)
Możliwość powierzenia zarządzania wykwalifikowanym specjalistom lub instytucjom np. usługi typu asset management (w przypadku bardzo dużej kwoty wolnego majątku, zazwyczaj od 1mln zł wzwyż)	Płynność całego portfela bardzo mocno uzależniona od procentowego udziału poszczególnych części i stopnia ograniczenia ich płynności

Kiedy może okazać się skuteczna:

Jeżeli dla określonej kwoty początkowej zdefiniujemy właściwie szereg parametrów, jakie posłużą do zbudowania i korzystania w czasie ze stworzonej strategii inwestycyjnej i dobrze ułożonego portfela inwestycyjnego, to można pokusić się o stwierdzenie, że ta metoda powinna okazać się zawsze skuteczna w długim okresie czasu i stwarza nam wysoki potencjał osiągnięcia sukcesu z całości przeprowadzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

Podsumowanie.

Jak można od razu zauważyć długoterminowe prognozy rynkowe i długofalowe strategie inwestycyjne to dwa zupełnie od siebie niezależne zagadnienia. Pomimo że mogą odnosić się do tego samego tematu – szukania metody na planowanie zarządzania swoim kapitałem w długim okresie czasu – poruszają go w zupełnie inny sposób. Podstawową różnicą w tym przypadku będzie fakt, że w prognozach zadaniem jest przewidywanie przyszłości samych zjawisk na podstawie tego, co możemy zbadać w chwili obecnej. Natomiast w strategii inwestycyjnej planujemy rzeczywisty proces zarządzania naszym kapitałem w długim czasie na bieżąco. Dodatkowo można pokazać, że budując strategię inwestycyjną (szczególnie z założenia odnoszącą się do bardzo długiego okresu) da się, zupełnie nie zwracając uwagi na stawiane w międzyczasie prognozy krótkookresowe, zaplanować proces kierunkowego zarządzania swoim portfelem, nie będąc przy tym wybitnym rynkowym ekspertem. Można też jednak poszukać pewnych podobieństw. Cechą na pewno wspólną jest to, że zarówno trafność prognozy jak i efekt końcowy (wynik) prowadzonej strategii są bardzo trudne do dokładnego przewidzenia, ponieważ odnoszą się do zdefiniowanego i odległego momentu w przyszłości.

Oczywiście prognozy rynkowe ekspertów są przydatne jako materiał opiniotwórczy i warto się z nimi zapoznawać. Trzeba jednak przywiązywać szczególną uwagę do ich pochodzenia oraz interpretacji, tak aby dokonać jej właściwie. W moim przekonaniu same tylko prognozy nie są wystarczającą wskazówką aby móc w sposób kompletny, zbudować swój portfel inwestycyjny, a następnie zarządzać nim w czasie, szczególnie w przypadku długoterminowego planu finansowego. Z punktu widzenia inwestora/oszczędzającego indywidualnego przydatność strategii inwestycyjnych jest moim zdaniem po prostu większa. Ich wykorzystanie może okazać się narzędziem uniwersalnym w wielu przypadkach, odnoszących się do różnych koncepcji budowy swojego portfela inwestycyjnego oraz przy kompletnie różnych możliwościach finansowych właściciela takiego portfela na starcie przedsięwzięcia. Dodatkowo strategię taką inwestor może opracować sam (jeżeli posiada potrzebną wiedzę i interesuje się rynkiem kapitałowym) i samodzielnie ją dalej prowadzić, jeżeli może później poświęcić odpowiednią ilość czasu do tego potrzebną. Może też skorzystać z pomocy specjalistów i instytucji na rynku zajmujących się profesjonalnie opieką nad budowanym i zarządzanym portfelem. Jednocześnie strategia może zostać stworzona niemal od podstaw pod konkretne wymagania, wielkość kapitału i preferencje, a dzięki temu stać się niepowtarzalnym narzędziem dedykowanym danej osobie.

Szymon Jasiński, Certyfikowany EFG®
Analitik Perfect NDF S.A.
883 – 686 – 683
szymon.jasinski@perfect.pl

Poznań, 24.08.2012

Nota prawna dotycząca powyższego opracowania:

Niniejszy dokument został sporządzony wyłącznie do celów informacyjnych i nie stanowi porady inwestycyjnej ani zaproszenia do inwestycji w jakiegokolwiek instrumenty finansowe. Przedstawiane instrumenty lub rozwiązania nie gwarantują osiągnięcia określonego celu i wyniku inwestycyjnego, a odbiorca materiału w przypadku inwestycji ponosi pełne ryzyko wynikające z korzystania z wybranych form lokowania kapitału. Żadnej z części niniejszego dokumentu nie należy traktować jako porady inwestycyjnej. Autor tekstu nie jest osobą uprawnioną jako doradca inwestycyjny ani makler papierów wartościowych. Opinie wyrażone w artykule stanowią subiektywną opinię autora tego artykułu na dzień publikacji i mogą ulec zmianie bez odrębnego powiadomienia. Materiał został przygotowany na podstawie informacji publicznie dostępnych i źródeł uznanych za wiarygodne, ale autor nie gwarantuje i nie może zapewnić o ich dokładności, kompletności i absolutnej wiarygodności. Niniejszy dokument ma charakter wyłącznie informacyjny i nie stanowi wystarczającej podstawy do podjęcia jakiegokolwiek decyzji inwestycyjnej. Opracowanie niniejsze nie ma charakteru rekomendacji dotyczącej instrumentów finansowych w rozumieniu zapisów Rozporządzenia Ministra Finansów z 19 października 2005 roku w sprawie informacji stanowiących rekomendacje dotyczące instrumentów finansowych, ich emitentów lub wystawców. Pomimo dolożenia starań przy sporządzeniu niniejszego tekstu autor nie może zapewnić, że prezentowane opinie okażą się trafne, a sytuacja na rynku nie ulegnie zmianie, w szczególności w stosunku do określonych instrumentów finansowych. Autor nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za działania lub zaniechania podjęte na podstawie niniejszego dokumentu, w szczególności za decyzje inwestycyjne podjęte na podstawie niniejszego tekstu, ani za szkody lub straty poniesione w wyniku tych decyzji inwestycyjnych. Przed dokonaniem decyzji inwestycyjnej każdy powinien osobiście zapoznać się z dokładnymi informacjami dotyczącymi wybieranego produktu lub instrumentu finansowego.