

RAPORT RYNKOWY

grudzień 2010



DOM KREDYTOWY
NOTUS

d o r a d c y f i n a n s o w i



Numer 12/ 2010

Niezależni doradcy finansowi



Szanowni Czytelnicy,

Z przyjemnością oddajemy w Państwa ręce grudniowe wydanie Raportu Rynkowego przygotowanego przez zespół analityków Domu Kredytowego Notus S.A. Tym razem szczególnie zachęcamy do przeczytania materiału przygotowanego przez nowego członka naszego zespołu - ekonomistę Richarda Mbewe. Oczywiście nie zabrakło stałych pozycji, czyli podsumowania wydarzeń na rynku kredytowym oraz inwestycyjnym.

Przyjemnej lektury,

Zespół Domu Kredytowego Notus S.A.

W przypadku wykorzystywania informacji zawartych w raporcie prosimy o podawanie źródła: „Raport Rynkowy Domu Kredytowego Notus S.A.”.

W tym numerze:

DOM KREDYTOWY NOTUS Z EKONOMISTĄ RICHARDEM MBEWE	3
DYREKTYWA MIFID - CZYM JST I JAKIE SĄ JEJ ZADANIA	3
CIĄGŁY PROBLEM Z DŁUGIEM PUBLICZNYM POLSKI	5
HIPOTEKI CZEKAJĄ JUŻ NA NOWY ROK	6
KREDYT WALUTOWY: INDEKSOWANY CZY DENOMINOWANY?	6
PORADY EKSPERTA KREDYTOWEGO	8
PODSUMOWANIE LISTOPADOWYCH WYDARZEŃ NA RYNKACH	9
RANKING FUNDUSZY INWESTYCYJNYCH	11
AFRYKA KUSI SWOIM INWESTYCYJNYM POTENCJAŁEM	12
CORAZ WIĘCEJ TECHNOLOGII ZBLIŻENIOWEJ	13



Nadchodzące Święta Bożego Narodzenia niosą ze sobą wiele radości, miłości i ciepła. To również czas zadumy i refleksji nad dokonaniem mijającego roku i planami na Nowy Rok. W tych wyjątkowych dniach chcemy Państwu życzyć wiele zadowolenia i sukcesów z podjętych wyzwań, aby każda chwila była wypełniona wyjątkową, magiczną atmosferą.

Zespół Domu Kredytowego Notus S.A.

Dom Kredytowy z ekonomistą Richardem Mbewe

Richard Mbewe objął stanowisko głównego ekonomisty Domu Kredytowego Notus S.A. Będzie odpowiadał za przygotowywanie raportów i komentarzy gospodarczych oraz analiz produktów i rynku usług finansowych.

Richard Mbewe jest wysoko cenionym ekspertem oraz komentatorem wydarzeń gospodarczych w Polsce. Jest absolwentem Instytutu Krajów Rozwijających Się Uniwersytetu Warszawskiego, gdzie w 1996 uzyskał tytuł doktora nauk o ziemi w zakresie gospodarek krajów rozwijających się. Jest również absolwentem studiów MBA Uniwersytetu w Calgary, zorganizowanych przy Szkole Głównej Handlowej. Obecnie kontynuuje działalność naukową jako adiunkt na Uczelni Łazarskiego w Warszawie.

- Stanowisko głównego ekonomisty w instytucji doradztwa finansowego jest dla mnie nowym i ciekawym doświadczeniem. Mam nadzieję, że moja wiedza na temat gospodarki, a także rynku finansów przyczyni się do rozwoju firm. Jednocześnie będę miał możliwość przyczynienia się do tego, aby klienci czuli się bardziej swobodnie w tematyce kredytów i inwestycji – podkreśla Richard Mbewe.

Przed rozpoczęciem pracy w Domu Kredytowym Notus S.A. był kierownikiem Wydziału Informacji Gospodar-



czej w PALiZ, a także pełnił funkcję Private Sector Liaison Officer (PSLO) w Banku Światowym w Polsce. Wcześniej pracował jako Partner Zarządzający Atria Real Estate Partners, a także jako Główny Ekonomista WGI Dom Maklerski. W swojej wieloletniej karierze był związany również z firmami Du Crocq Aromatics, Expandia oraz Xerox Business Services. Brał również udział w różnych projektach prywatyzacyjnych w Polsce jako analityk i doradca. Uczestniczył w wielu projektach oraz konferencjach dotyczących prowadzenia działalności gospodarczej w Polsce.

Zdaniem ekonomisty Richarda Mbewe

Dyrektywa MIFiD - czym jest i jakie są jej zadania

Dyrektywa dotycząca handlu w instrumentach finansowych (*Markets In Financial Directive - MiFID* lub *Dyrektywa 2004/39/EC*) jest legislacją prawną mającą na celu kompleksową regulację usług inwestycyjnych oraz rynków finansowych w Europie.

MiFID zawiera regulację dotyczącą organizacji i funkcjonowania firm inwestycyjnych, której celem jest ułatwienie handlu instrumentami finansowymi wśród krajów członkowskich, a zatem wzmocnienie integracji rynków finansowych w krajach UE. Takie postanowienia dotyczące regulacji rynków finansowych mają następujące daleko idące skutki:

NOTUS O GOSPODARCE

- Dyrektywa likwiduje tzw. zasady koncentracji, tzn. kraje członkowskie nie będą wymagać, aby firmy inwestycyjne kierowały swoje transakcje lub zamówienia tylko poprzez giełdę. Skutkiem tego jest fakt, że w wielu krajach członkowskich pojawi się konkurencja dla lokalnych giełd.
- Wprowadzenie zasady jednolitego paszportu, co oznacza, że jeśli jeden kraj dał zgodę lub licencję na prowadzenie działalności, to ta licencja jest ważna w innych krajach członkowskich. Staje się to bardzo ważne i zgodne z ówczesnymi trendami gospodarczymi polegającymi na tym, że świat stał się jednolitym rynkiem. Inwestorzy mogą teraz dokonywać inwestycji w różnych krajach członkowskich. Dyrektywa umożliwi inwestowanie w innych krajach bez konieczności otwierania w każdym z nich rachunku inwestycyjnego. Inwestor może dokonywać transakcji z poziomu jednego rachunku, otwartego we własnym kraju. Jednocześnie, można w ten sposób pozyskać doradztwo inwestycyjne od podmiotu zlokalizowanego w innym kraju.
- Dzięki takiemu działaniu bezpieczeństwo transakcji jest podwyższone, albowiem wszystkie banki i instytucje pośredniczące operują według jednolitych zasad, ustalonych na najwyższym szczeblu politycznym. Z kolei, instytucje finansowe mają łatwość w prowadzeniu transakcji w różnych krajach, ponieważ poprzez MiFID zostały wprowadzone jednolite zasady prowadzenia transakcji.

Te i inne podobne zalecenia należą do tzw. Poziomu 1 Dyrektywy MiFID, które dotyczą koncentracji działalności instytucji finansowych i stanowi próbę ich dywersyfikacji. Natomiast zalecenia Poziomu 2 MiFID dotyczą tych obszarów, gdzie zalecenia Poziomu 1 zostały już wprowadzone.

W ramach Poziomu 2 uregulowane zostały następujące sprawy:

- Sposób prowadzenia działalności gospodarczej przez firmy, np. ich obowiązek, aby podzielić klientów na różne kategorie, obowiązki firmy wobec każdej kategorii, ocena przydatności oferowanego produktu.
- Wymagania organizacyjne dla firm i rynków inwestycyjnych. Tym razem zalecenia MiFID obejmują sprawy, takie jak *compliance*, zarządzanie ryzykiem, audyt wewnętrzny i przestrzeganie niezależności tych funkcji, identyfikacja konfliktów interesów oraz ograniczenia outsourcingu, a zwłaszcza do krajów trzecich.



- Raportowanie do odpowiednich władz kontrolnych, jak i regulacyjnych wszystkich transakcji kupna-sprzedaży instrumentów finansowych. Transparentność w handlu akcjami spółek na rynkach regulowanych oraz handel przez firmy i banki inwestycyjne.

Niewątpliwie MiFID ma trzy główne cele. Po pierwsze zwiększa swobodę i bezpieczeństwo prowadzenia transakcji transgranicznych wśród krajów członkowskich. Po drugie, konsumenci będą mieli możliwość wyboru wśród instrumentów finansowych oraz oferentów usług finansowych. Po trzecie, MiFID zbliży integrację krajów UE – a zatem stanowi kolejny krok milowy w drodze do stworzenia Stanów Zjednoczonych Europy.

Dr Richard Mbewe
Główny Ekonomista
Domu Kredytowego Notus S.A.

Ciągły problem z długiem publicznym Polski

Dług publiczny jest sumą wszystkich długów, które posiada państwo. Najczęściej praktykowana forma zadłużenia występuje w postaci papierów dłużnych (obligacje i bony skarbowe) wobec podmiotów prywatnych i instytucjonalnych zarówno krajowych, jak i zagranicznych. Całkowity dług publiczny Polski to 750,8 mld złotych, co daje 19 710 złotych na jednego mieszkańca. Czy to jest wysokie zadłużenie czy nie, to kwestia wybranych kryteriów.

Praktyczne znaczenie długu publicznego

Moim zdaniem należy traktować dług publiczny, tak jak zadłużenie kredytowe osoby fizycznej. Dług publiczny można również porównać do zdolności kredytowej kraju. A zatem pojawia się pytanie, ile ten kraj może pożyczyć, aby sfinansować swoje potrzeby? Natomiast deficyt budżetowy to pieniądze, których brakuje w kraju w danym roku. Kraj może pożyczyć, aby uzupełnić ten brak, natomiast jego zdolność do zapożyczania się jest ograniczona. Istnieją różne ograniczniki np. konstytucyjne lub uzgodnione w ramach członkostwa w UE, np. kiedy kraj zamierza przystąpić do strefy euro. W Polsce jedną z tych granicznych wartości jest nie przekroczenie 55% wartości PKB jeśli chodzi o dług publiczny. Innym ogranicznikiem może być utrzymanie deficytu budżetowego w ciągu roku na poziomie 3% PKB. Biorąc pod uwagę, że PKB w Polsce jest na poziomie 1334 mld złotych, łatwo wyliczyć, że dług publiczny osiąga poziom 55,8%. Oznacza to, że pierwszy próg ostrożnościowy, jakim jest nie dopuszczenie do przekroczenia 55% PKB jest już przekroczony. W tej sytuacji rząd przygotowując budżet na przyszły rok musi go tak skonstruować, aby był zbilansowany, czyli bez rocznego deficytu. Dzisiaj spór jest o to, czy Polska ma przekroczony ów próg 55%? Oznaczałoby to konieczność zbilansowania budżetu w roku 2011. Problem polega na tym, że aby obecnie zbilansować Polski budżet, należy obniżyć wydatki lub poszukać nowych dochodów. Pierwsze rozwiązanie jest bardzo trudne do przeprowadzenia, ponieważ większość wydatków rządowych to tzw. wydatki sztywne – rząd musi je ponosić, bo są konstytucyjne. To są wydatki takie jak emerytury, renty, dotacje do KRUS itp. A zatem politycznie nie tędy droga. Należy wprowadzić inne rozwiązanie polegające na zwiększeniu dochodów państwa. Najwyraźniej rząd Tuska wybrał tę drogę, dlatego że szuka możliwości pozyskania nowych dochodów, np. podwyżka VAT do 23%, uszczelnienie systemu podatkowego, zawieszenie przekazywania pieniędzy do OFE, itd.

Jakie zagrożenie niesie ze sobą załamanie finansów?

Znowu analogia do osoby fizycznej. A więc człowiek, który już przekroczył możliwości zadłużania się, nie może już dostać kredytów i musi zająć się obsługą bieżących płatności związanych z już posiadanymi długami. W przypadku kraju to przejawia się w ten sposób, że spada rating międzynarodowy kraju, a inwestorzy zagraniczni przestają kupować papiery skarbowe. Kraj nie jest w stanie sfinansować bieżących zobowiązań (emerytury, renty, koszty prowadzenia biurokracji państwowej, szkolnictwo, usługi medyczne itd.). Musi pozyskać nowe finansowanie. Możliwe jest to poprzez zwiększenie opodatkowania społeczeństwa i w ten sposób doprowadza się do zubożenia społeczeństwa. Taka sytuacja negatywnie wpływa na rynki finansowe. W przypadku Polski te wpływy są różnorodne, np. OFE muszą inwestować swoje środki w papierach skarbowych, a te papiery w takiej sytuacji są bezwartościowe. Spadek wiarygodności Polski może wiązać się ze wzrostem kosztów obsługi bieżącego zadłużenia, to z kolei oznacza wzrost opodatkowania obywateli, ucieczkę inwestorów zagranicznych doprowadzającą do zachwiania na rynku walutowym. Z kolei ograniczenie wydatków może się wiązać z niepokojem społecznym, takim jak widzieliśmy w Grecji czy w Irlandii. Trudno jest ochronić oszczędności obywateli w takich warunkach. Nawet inwestycje mogą być zagrożone, albowiem rząd może nałożyć różnorodne ograniczenia w obrocie finansowym, także na rynku kapitałowym. Nic nie jest bezpieczne ani święte w sytuacji, gdy mamy załamanie finansów publicznych.

Czy Polsce grozi załamanie finansów publicznych?

Moim zdaniem największe prawdopodobieństwo załamania finansów państwa w Polsce będzie w przyszłym roku, czyli 2011, albowiem jest to rok wyborczy. Rząd nie będzie chciał dokonać niepopularnych cięć w budżecie. Ba, nawet wydatki rządowe mogą zostać zwiększone, tym bardziej że inne wskaźniki pokazują, że Polsce nie grozi bankructwo, np. deficyt na rachunku obrotów bieżących jest w granicach 3,0 – 3,5% PKB. Tymczasem, groźna jest sytuacja, gdy ten wskaźnik spadnie poniżej 8% PKB. Z kolei, przekroczenie progu 55% PKB oznacza wyrównanie budżetu i to można spokojnie zrobić w 2012 roku po wyborach, mając w perspektywie czteroletnią kadencję na przeprowadzenie niepopularnych reform w finansach publicznych.

Dr Richard Mbewe
Główny Ekonomista
Domu Kredytowego Notus S.A.

Hipoteki czekają już na Nowy Rok

Po wielu miesiącach systematycznych obniżek marż kredytowych i innych kosztów związanych z kredytem również listopad przyniósł kontynuację tego trendu. Większość banków utrzymała dotychczasowe promocje, warto jednak zwrócić uwagę na kilka nowych ofert, które pojawiły się na rynku.

Bardzo dobrą ofertę kredytów w złotych przedstawił Deutsche Bank. Dla kredytu bez wkładu własnego możliwa jest do uzyskania marża na poziomie 1,20 punktu procentowego. Takie warunki wiążą się z koniecznością skorzystania z karty kredytowej oraz zadeklarowania wpływu wynagrodzenia. Nowe warunki plasują tym samym Deutsche Bank w czołówce, również oferta kredytu w euro w tym banku należy do jednych z lepszych.

Warto również zwrócić uwagę także na nowe warunki Polbanku. W aktualnej promocji 3x0% bank nie pobiera prowizji za udzielenie kredytu, nie nalicza także opłaty za wcześniejszą spłatę kredytu, dodatkowo klient nie ponosi także kosztu wyceny nieruchomości. Dzięki tej ofercie Polbank dołączył do grupy banków, w których możliwe jest uzyskanie kredytu bez ponoszenia jakichkolwiek kosztów przy ubieganiu się o kredyt i jego uruchomieniu. Kolejnym bankiem, który zmodyfikował swoją ofertę jest Bank Zachodni WBK. Podobnie jak inne banki również i w tej instytucji nie jest pobierana prowizja za udzielenie kredytu. Dla kredytów w

złotych możliwa do uzyskania marża to nawet 1,55 punktu procentowego. Ostatnie dni listopada to osłabienie złotego i złe informacje dla osób które spłacają kredyt w walucie obcej. Na koniec miesiąca kurs EUR/PLN osiągnął poziom 4,0734, a kurs CHF/PLN to 3,1359. Tak znaczny wzrost kursów powoduje podwyższenie płaconych rat oraz większe saldo zadłużenia. Jednocześnie jest to dobry moment dla osób, które dopiero planują zaciągnąć kredyt w walucie obcej. W myśl zasady, że kredyt walutowy należy zaciągać gdy waluta jest droga może to być odpowiedni moment na kredyt w euro czy franku szwajcarskim.

W najbliższych tygodniach raczej nie należy oczekiwać radykalnych zmian na rynku i obniżenia marż. Okres przedświąteczny i zmniejszenie aktywności klientów na rynku nieruchomości nie wpływa korzystnie na rozwój konkurencji na rynku kredytów mieszkaniowych. Jednak nowy rok może przynieść nasilenie konkurencji między bankami i dalsze obniżki. Jak pokazują dotychczasowe działania wielu banków pole do zmniejszania marż w dalszym ciągu istnieje i można oczekiwać, że zostanie to wykorzystane po Nowym Roku.

Michał Krajkowski

Analitik produktów kredytowych
Dom Kredytowy Notus S.A.



Poradnik kredytobiorcy

Kredyt walutowy: indeksowany czy denominowany?

Zaciągane przez klientów kredyty walutowe niosą za sobą ryzyko kursowe. Może mieć ono wpływ na kształt kredytu w trakcie jego spłaty, ale także już na etapie wypłacania środków. Na rynku funkcjonują dwa rodzaje kredytu: indeksowany i denominowany. Czym różnią się obydwie rozwiązania? Które z nich jest korzystniejsze? Jakie rozwiązanie będzie dla nas optymalne?

W przypadku kredytu indeksowanego w umowie kredytowej zostaje wpisana odpowiednia ilość złotych, taka jaka została przyznana. jednak nie ma w niej informacji ile będzie wynosiło ostateczne zadłużenie wyrażone w walucie obcej. Przy kredycie denominowanym już w umowie kredytowej określana jest odpowiednia ilość waluty. W tym wypadku już na etapie podpisywania umowy wiadomo w jakiej wysokości kredyt jest udzielony.

Poradnik kredytobiorcy

Niestety istnieje ryzyko, że w przypadku umocnienia złotego (spadku kursu waluty) transakcja może nie być sfinansowana w całości. Różnice między kredytem in-



deksowanym a denominowanym najlepiej pokazać jest na przykładzie. Załóżmy, że chcemy kupić nieruchomość w cenie 300 tys. PLN i w tej wysokości zaciągniemy kredyt hipoteczny w euro. Wypłata nastąpi w trzech transzach po 100 tys. PLN.

Kredyt indeksowany

1. Transza: 100 000, kurs kupna waluty 3,80
2. Transza: 100 000, kurs kupna waluty 3,50
3. Transza: 100 000, kurs kupna waluty 3,30

Zadłużenie po pierwszej transzy będzie wynosić 26315,79 EUR, a po uruchomieniu drugiej części kredytu wzrośnie o 28 571,43 EUR. Z chwilą uruchomienia trzeciej, ostatniej transzy saldo wzrośnie o 30303,03. Po wypłacie całej przyznanej kwoty zadłużenie będzie wynosić 85190,25 EUR. W opisanej sytuacji średni kurs uruchomienia będzie wynosić 3,5215. Jakie są korzyści i ryzyko przy kredycie indeksowanym? Niewątpliwie zaletą takiego rozwiązania jest gwarancja uzyskania pełnego finansowania, jeśli wnioskowano o 300 000 PLN, to bank wypłaci pełną wnioskowaną kwotę. Jednak istnieje duże zagrożenie, że kolejne transze mogą być uruchamiane po bardzo niskim, niekorzystnym kursie.

KREDYTY HIPOTECZNE

Trudno przewidzieć jaki kurs waluty będzie za kilkanaście miesięcy, a w przypadku kredytu na zakup nieruchomości na rynku pierwotnym uruchomienie może być tak rozciągnięte w czasie.

Kredyt denominowany

Kredyt w wysokości 300 tys. PLN zostanie przeliczony na odpowiednią ilość waluty w dniu decyzji lub dniu przygotowania umowy (w zależności od banku). Kurs kupna zastosowany do przeliczenia salda zadłużenia: 3,80. Przyznana kwota to 78947,37 EUR, ale nie więcej niż 300 000 PLN.

1. Transza: 100 000 PLN, kurs kupna waluty 3,80
2. Transza: 100 000 PLN, kurs kupna waluty 3,50
3. Transza: 100 000 PLN, kurs kupna waluty 3,30

Po uruchomieniu pierwszej części kredytu w wysokości 100 tys. PLN zadłużenie będzie wynosić 26315,79 EUR. Wypłata kolejnych 100 000 PLN spowoduje wzrost zadłużenia o 28571,43 EUR. Zatem saldo zadłużenia po wypłacie dwóch transz to 54887,22 EUR. Z przyznanej kwoty pozostało 24 060,15 EUR. W chwili uruchomienia ostatniej transzy, przy kursie kupna 3,30 będzie to stanowiło 79 398,50 PLN. Mimo wnioskowania o 300 tys. PLN, wypłacona kwota będzie równa 279 398,50 PLN, niedopłata będzie wynosiła ponad 20 000 PLN. Powyższe przykłady opisują sytuację, gdy złoty się umacnia.

Co jednak się stanie w przypadku gdy kurs waluty obcej będzie rósł? Przy kredycie indeksowanym praktycznie nic się nie zmieni, poza tym że kolejne transze będą wypłacane po wyższym kursie. Zaciągając kredyt denominowany, jeśli kurs wzrośnie nadwyżka środków zostanie przeznaczona na nadpłatę kredytu, zadłużenie będzie niższe niż to wpisane w umowie kredytowej.

Co wybrać?

Zarówno kredyt indeksowany, jak i denominowany ma swoje wady i zalety. Przy kredycie indeksowanym mamy gwarancję pełnego finansowania, istnieje jednak ryzyko, że część środków zostanie uruchomiona po bardzo niskim, niekorzystnym kursie. Przy kredycie denominowanym istnieje możliwość kontrolowania swojego salda, gdyż od początku wiadomo ile wynosi zadłużenie. Pojawia się co prawda możliwość niedopłaty, jednak takie zdarzenie można przewidzieć, obserwując rynek walutowy i podwyższyć kwotę kredytu, ewentualnie uruchomić własne oszczędności i uzupełnić brakującą kwotę.

Michał Krajkowski
analityk rynku kredytowego
Domu Kredytowego Notus S.A.



Poradnik kredytobiorcy

KREDYTY HIPOTECZNE

Porady eksperta kredytowego

Chciałabym zaciągnąć kredyt hipoteczny. Pracuję w oparciu o umowę o pracę na czas określony, którą przedłużałam już po raz trzeci. Chciałabym wiedzieć, czy bank udzieli mi kredytu jeśli obecna umowa skończy się po czterech miesiącach od złożenia wniosku kredytowego?

Umowa o pracę na czas określony jest akceptowana przez wszystkie banki jako źródło dochodów. Jednak w odróżnieniu od umowy na czas nieokreślony wymagany jest dłuższy staż pracy. Minimalny wymagany okres zatrudnienia u obecnego pracodawcy to 6 miesięcy, chociaż wiele banków wymaga nawet 12. Dodatkowo istnieje wymóg, aby aktualna umowa obowiązywała jeszcze przez minimum 12 miesięcy od dnia złożenia wniosku o kredyt. W kilku instytucjach, np. Banku Millennium, czy DnB Nord, wystarczy aby umowa nie wygasła przed upływem 6 miesięcy.

Pani sytuacja jest inna, gdyż umowa wygasa za 4 miesiące. Warto jednak mieć świadomość, że bank może zastosować odstępstwo od swoich procedur i zaakceptować taką sytuację. Argumentem przemawiającym na Pani korzyść jest niewątpliwie fakt, że jest to już trzecia umowa. Dodatkowo do wniosku można dołączyć pismo od pracodawcy (list intencyjny) z informacją, że nie widzi on przeciwwskazań do podpisania nowej umowy po wygaśnięciu aktualnej. Na tego typu odstępstwa z pewnością nie zgodzą się wszystkie instytucje, wybór banków będzie więc ograniczony. Zatem jeśli chce Pani mieć szerszy wybór banków, to może warto poczekać z zakupem nieruchomości do czasu podpisania nowej umowy o pracę.

Planuję zakupić mieszkanie, na które chciałabym zaciągnąć kredyt hipoteczny. Czy za wkład własny mogą uchodzić jedynie środki pieniężne, czy może jest jakaś inna forma wkładu, który pomoże mi obniżyć LTV? Na przykład działka budowlana, jaką posiadam.

W opisanej sytuacji należy rozdzielić dwa parametry – wkład własny i wskaźnik LTV.

Jeśli zakup mieszkania będzie finansowany zarówno ze środków własnych, jak i z kredytu, to standardowo banki będą wymagały wniesienia własnych pieniędzy przed uruchomieniem kredytu. Bank musi mieć gwarancję, że cała zapłata za mieszkanie zostanie uregulowana i stąd wymagany jest taki system płatności - najpierw środki klienta, a dopiero później kredyt. W tej sytuacji z reguły banki nie weryfikują skąd pochodzą pieniądze wpłacone przez klienta. Niektóre banki dopuszczają możliwość tak zwanego finansowania naprzemiennego, tj. najpierw kredyt, a dopiero później wpłata własna. Jednak przy takim modelu finansowania już na etapie ubiegania się o kredyt konieczne jest wykazanie źródła pochodzenia środków własnych. Może to być lokata bankowa, ale również pieniądze uzyskane z deklarowanej sprzedaży nieruchomości, którą posiadamy. Inną kwestią jest wskaźnik LTV i jego obniżenie poprzez zabezpieczenie na innej nieruchomości, np. posiadanej działce budowlanej. Im wyższa wartość zabezpieczenia, tym oferta kredytu może być korzystniejsza. Dzięki temu możliwa jest do uzyskania niższa marża, bank może również odstąpić od ubezpieczenia niskiego wkładu własnego. Warto jednak policzyć, czy takie rozwiązanie będzie opła-

calne, gdyż zabezpieczenie na innych nieruchomościach skutkuje pewnymi ograniczeniami i kłopotami w przypadku jej wcześniejszej sprzedaży.

4 lata temu zaciągnęłam kredyt hipoteczny. Chciałabym go spłacić wcześniej. Jak wygląda taka procedura i czy poniosę z tego tytułu jakieś dodatkowe koszty?

W przypadku wcześniejszej spłaty kredytu bank ma prawo pobrać dodatkową opłatę za taką czynność. Z reguły taka prowizja pobierana jest przez pierwsze 3 do 5 lat trwania kredytu. Niewiele jest banków, które taką opłatę naliczają przez cały okres kredytowania. Informacja o tym, ile będzie kosztowała wcześniejsza spłata jest z pewnością w umowie kredytowej lub w tabeli opłat i prowizji.

Procedura wcześniejszej spłaty może różnić się pomiędzy bankami. Najczęściej wymaga to wpłaty środków na rachunek przeznaczony do spłaty kredytu oraz jednoczesnej dyspozycji złożonej w banku wraz z informacją o planowanej wcześniejszej spłacie. Oznacza to oczywiście, że odsetki za dalszy okres kredytowania nie są już naliczane i nie trzeba ich spłacać.

W przypadku kredytów walutowych kolejną rzeczą, na którą koniecznie należy zwrócić uwagę jest wysokość aktualnego zadłużenia. Jeśli kredyt był zaciągnięty 4 lata temu, to był na pewno uruchamiany po niższym kursie waluty niż obecnie. Dlatego jeśli nie ma konieczności wcześniejszej spłaty kredytu już teraz, to może warto poczekać na umocnienie złotego i niższy kurs waluty. Dzięki temu możliwe jest uzyskanie kilku czy kilkunastu tysięcy złotych. Obecne kursy waluty są na tyle wysokie, że wcześniejsza spłata może stać się nieopłacalna.

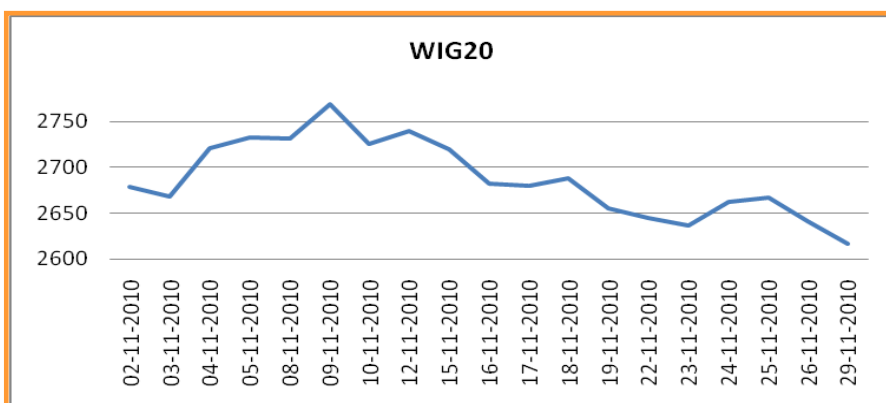
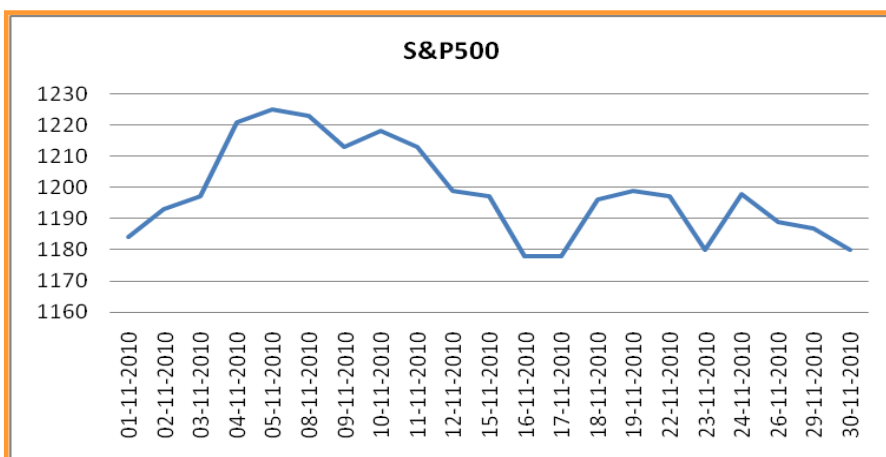
Podsumowanie listopadowych wydarzeń na rynkach

AKCJE

Listopad na giełdach był dla inwestorów bardzo trudnym i zmiennym miesiącem. Początek zapowiadał się bardzo optymistycznie, ze względu na decyzję FED o wpompowaniu w rynek finansowy ponad 600 mld dolarów, która zachęciła inwestorów do kupowania akcji. Optymizm okazał się jednak chwilowy. W dalszej części miesiąca istotnego znaczenia nabierały doniesienia w Azji dotyczące decyzji Ludowego Banku Chin, który zdecydował o podwyższeniu stopy rezerwy obowiązkowej o 50 punktów bazowych, żeby schłodzić tamtejszą gospodarkę. Znalazło to odzwierciedlenie w zachowaniu indeksu Shanghai Composite, który w skali miesiąca stracił 5,4%. W Europie w centrum uwagi inwestorów były przez cały miesiąc kraje PIIGS. Obawy o bankructwo Irlandii, a także wysokie zadłużenie Portugalii oraz Hiszpanii skutecznie psuły nastroje na rynkach w trakcie miesiąca. Sytuację uspokoiła decyzja irlandzkiego rządu w kwestii przyjęcia pomocy w kwocie prawie 100 mld euro ratującej tamtejszy system bankowy.

Na głównych europejskich giełdach spadki w listopadzie okazały się jednak kilkuprocentowe, w Londynie indeks FTSE 100 stracił 3,6%, a w Paryżu CAC40 spadł o 5,9%. Siłą w obliczu światowych spadków pokazała giełda w Niemczech, która w listopadzie zyskała 1,3%. Wpływ w drugiej części miesiąca na postawę indeksów miały również informacje dotyczące konfliktu zbrojnego pomiędzy Koreą Północną i Południową. Na Wall Street pomimo wahań w ujęciu całego miesiąca indeksy w zasadzie nie zmieniły swoje wartości, w przypadku indeksu S&P500 mieliśmy do czynienia ze spadkiem o 0,3%. Sektor technologiczny zachowywał się podobnie, a wskaźnik Nasdaq spadł o 0,4%. Najlepszą inwestycją w listopadzie bez wątplenia były akcje spółek japońskich, lepsze dane o PKB, a także słabnący jen sprawiły, że indeks Nikkei w skali całego miesiąca zyskał 8,0%. Zaskakująco dobre dane w listopadzie napłynęły z Polski, Główny Urząd Statystyczny podał, że w III kwartale polska gospodarka rozwijała się w tempie 4,2% r/r, wobec oczekiwań na poziomie 3,6%. Dane nie znalazły odzwierciedlenia w zachowaniu GPW. Indeks WIG stracił w skali miesiąca 1,9%, a WIG20 spadł o 1,6%. Jeszcze słabiej spisywały się małe i średnie spółki, indeksy mWIG40 oraz sWIG80 straciły 2,8% i 2,3%. W grudniu prognozujemy, że sytuacja na giełdach powinna ulec poprawie. Przecenione w listopadzie akcje powinny stanowić zachętę dla inwestorów. Koniec roku powinien sprawić, że zarządzający funduszami będą dokonywali zakupów, żeby poprawić całoroczne wyniki funduszy inwestycyjnych. Osiągnięcie nowych szczytów przez indeksy jest więc całkiem możliwe.

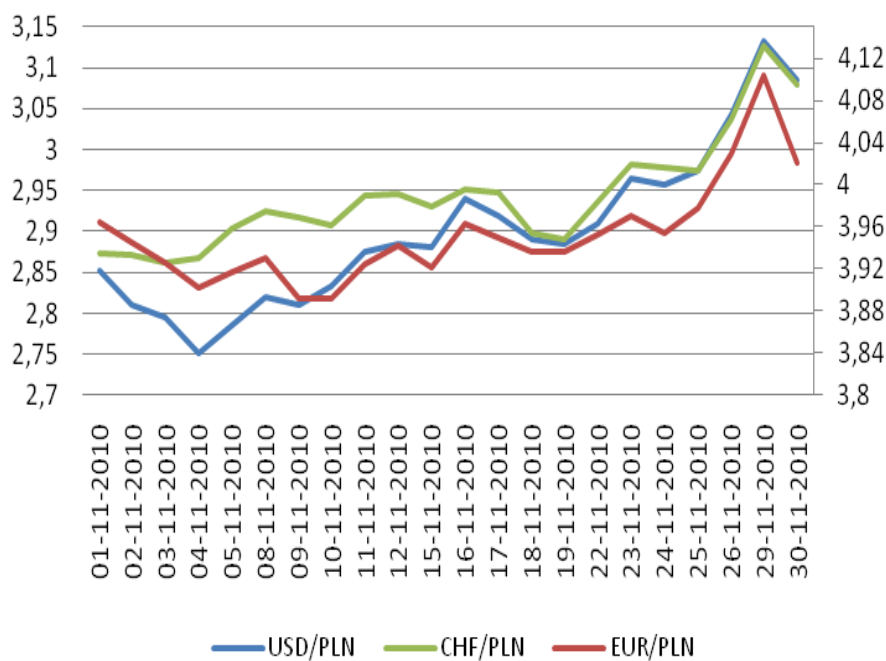
W Londynie indeks FTSE 100 stracił 3,6%, a w Paryżu CAC40 spadł o 5,9%. Siłą w obliczu światowych spadków pokazała giełda w Niemczech, która w listopadzie zyskała 1,3%. Wpływ w drugiej części miesiąca na postawę indeksów miały również informacje dotyczące konfliktu zbrojnego pomiędzy Koreą Północną i Południową. Na Wall Street pomimo wahań w ujęciu całego miesiąca indeksy w zasadzie nie zmieniły swoje wartości, w przypadku indeksu S&P500 mieliśmy do czynienia ze spadkiem o 0,3%. Sektor technologiczny zachowywał się podobnie, a wskaźnik Nasdaq spadł o 0,4%. Najlepszą inwestycją w listopadzie bez wątplenia były akcje spółek japońskich, lepsze dane o PKB, a także słabnący jen sprawiły, że indeks Nikkei w skali całego miesiąca zyskał 8,0%. Zaskakująco dobre dane w listopadzie napłynęły z Polski, Główny Urząd Statystyczny podał, że w III kwartale polska gospodarka rozwijała się w tempie 4,2% r/r, wobec oczekiwań na poziomie 3,6%. Dane nie znalazły odzwierciedlenia w zachowaniu GPW. Indeks WIG stracił w skali miesiąca 1,9%, a WIG20 spadł o 1,6%. Jeszcze słabiej spisywały się małe i średnie spółki, indeksy mWIG40 oraz sWIG80 straciły 2,8% i 2,3%. W grudniu prognozujemy, że sytuacja na giełdach powinna ulec poprawie. Przecenione w listopadzie akcje powinny stanowić zachętę dla inwestorów. Koniec roku powinien sprawić, że zarządzający funduszami będą dokonywali zakupów, żeby poprawić całoroczne wyniki funduszy inwestycyjnych. Osiągnięcie nowych szczytów przez indeksy jest więc całkiem możliwe.



INWESTYCJE

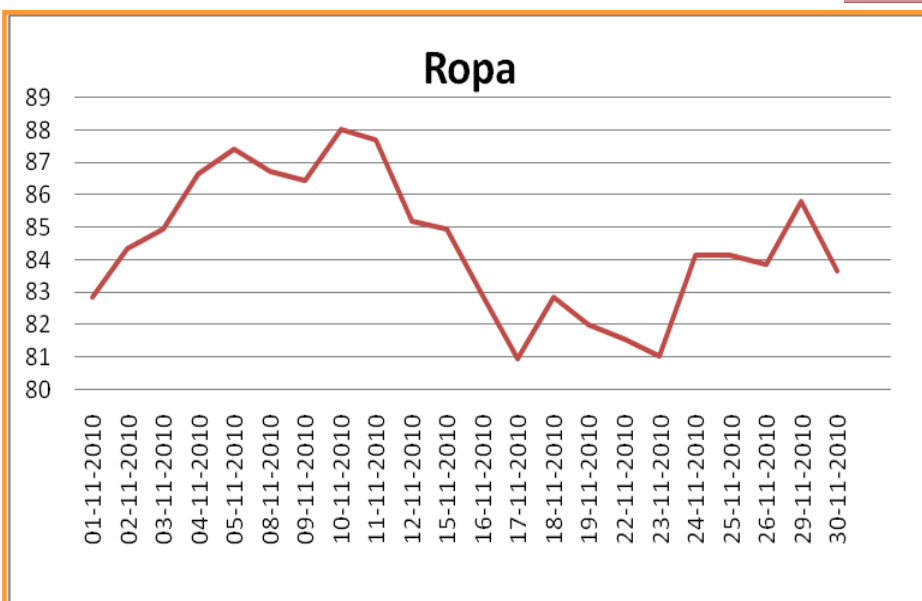
WALUTY

W listopadzie na rynku walutowym mieliśmy do czynienia ze zdecydowanym osłabieniem złotego. Problemy nadmiernego zadłużenia krajów strefy euro szkodliwie wpłynęły na naszą walutę. Na wszystko złożyły się jeszcze problemy Węgier, które wpłynęły na wyprzedzanie walut z naszego regionu. W skali całego miesiąca złoty stracił 8% względem dolara, któremu wyraźnie sprzyjały zawirowania w strefie euro. Blisko 7% nasza waluta osłabiła się względem franka szwajcarskiego, który pod koniec miesiąca kosztował 3,08 zł. W stosunku do euro złoty stracił jedynie 1,5%, a kurs EUR/PLN pod koniec miesiąca utrzymywał się w okolicy 4 zł. Nasza waluta pozostaje najbardziej stabilna względem jej europejskiego odpowiednika. Przewidujemy, że ostatnie dobre dane z polskiej gospodarki dotyczące PKB, a także wydarzenia na globalnych rynkach będą sprzyjały umocnieniu złotego w grudniu.



SUROWCE

Sytuacja na rynku surowcowym w listopadzie była mocno zmienna. Wpływ na wycenę surowców w dużej mierze miało zachowanie dolara, który w ubiegłym miesiącu zdecydowanie się umacniał. Listopad sprzyjał wzrostom cen złota, która na początku miesiąca ustanowiła nowy szczyt, przekraczając 1400 dolarów za uncję. W skali całego miesiąca kruszec podrożał o 1,9%. Ponad 1,5% w listopadzie zyskała także miedź. Największe wahania towarzyszyły cenom ropy, które najpierw poszły w górę do poziomu 88 dolarów, żeby później spaść do 81 dolarów. Pod koniec miesiąca surowiec kosztował 83 dolary i ujęciu miesięcznym jej cena wzrosła o 0,95%. Oczekujemy, że w grudniu możliwe są dalsze wzrosty cen surowców, szczególnie złoto ma szansę na ustanowienie nowych szczytów.



Maciej Dyja
analityk produktów inwestycyjnych
Domu Kredytowego Notus S.A.



Ranking funduszy inwestycyjnych - listopad

Listopad na większości rynków upłynął pod znakiem spadków, jednak można było znaleźć okazje inwestycyjne, jak rynek rosyjski lub japoński, które dały całkiem niezłe zarobić.

Najlepsze fundusze w ubiegłym miesiącu osiągnęły większe stopy zwrotu niż w październiku. Czołowe fundusze uzyskały stopy zwrotu na poziomie 9%, a liderem okazał się fundusz ING Sektora Energii. Bardzo dobre wyniki przyniosły także fundusze obligacji, co miało w dużej mierze związek z osłabieniem złotego. W czołówce znalazły się dwa fundusze Pioneer TFI, a najlepszy z nich uzyskał stopę zwrotu na poziomie 6,44%. W przyszłym miesiącu oczekujemy dalszego wzrostu indeksów na giełdach, co powinno przynieść co najmniej kilkuprocentowy wzrost jednostek funduszy inwestycyjnych. W grudniu prognozujemy, że sytuacja na giełdach powinna ulec poprawie. Przewidywane w listopadzie akcje powinny stanowić zachętę dla inwestorów. Koniec roku powinien sprawić, że zarządzający funduszami będą dokonywali zakupów, żeby poprawić całoroczne wyniki funduszy inwestycyjnych.

Fundusze akcji	Fundusze obligacji	Fundusze rynku pieniężnego
ING Sektora Energii (+9,84%)	Pioneer Obligacji Dolarowych (+6,44%)	Amplico Pieniężny (+0,62%)
DWS Rosja (+8,65%)	UniDolar Obligacje (+5,71%)	Amplico Pieniężny Plus (+0,50%)
PKO Akcji Rynku Japońskiego (+8,47%)	Pioneer Obligacji Dolarowych Plus (+5,68%)	UniWibid SFIO (+0,42%)

Maciej Dyja
analityk produktów inwestycyjnych
Domu Kredytowego Notus S.A.



Afryka kusi swoim inwestycyjnym potencjałem

Od blisko dwóch lat na giełdach całego świata inwestorzy z powodzeniem inwestują w fundusze inwestycyjne, które kupują akcje spółek na całym świecie i mogą pochwalić się wysokimi stopami zwrotu.

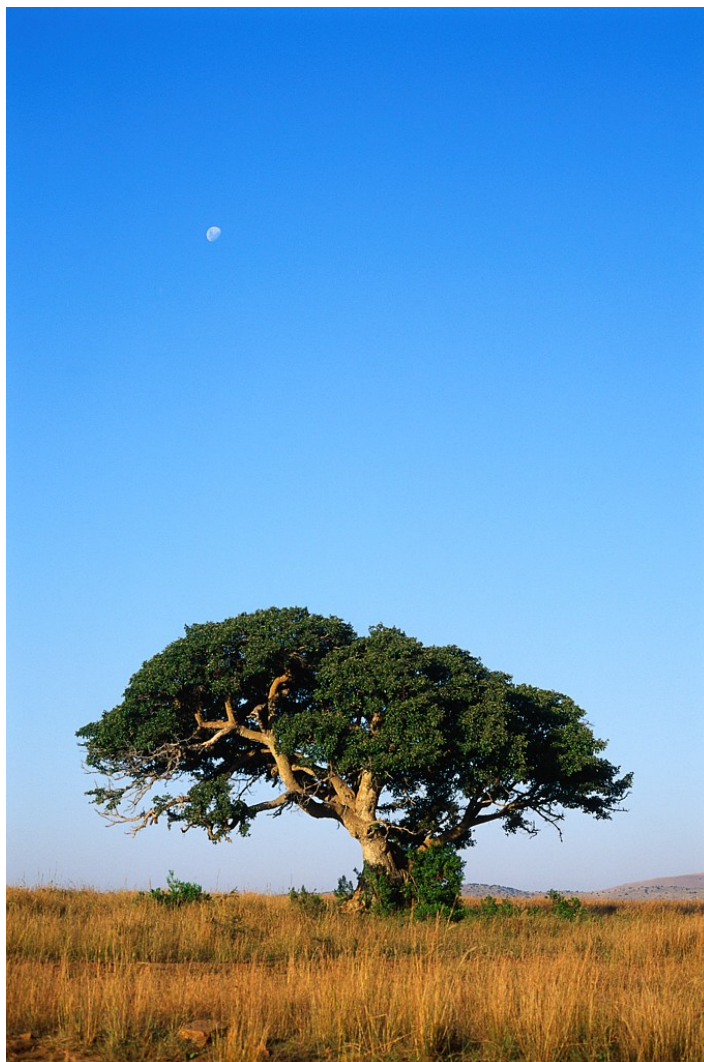
Modne stają się znowu rynki wschodzące, a fundusze lokujące tam swoje aktywa w trakcie zaledwie kilku miesięcy były w stanie uzyskać nawet stopę zwrotu przekraczającą 100%.

Wysokie zyski przyciągają inwestorów, którzy rynki wschodzące cały czas wiążą głównie z inwestycjami w krajach BRIC (Brazylia, Rosja, Indie, Chiny), gdzie boom gospodarczy trwa już od dłuższego czasu. Stawia to znak zapytania, czy warto nadal inwestować w akcje krajów tych spółek, czy może warto poszukać alternatywy w postaci rynków, które dopiero są na początku tej drogi. W tym kontekście warto pomyśleć o rynkach afrykańskich. Do tej pory były one traktowane, jako coś egzotycznego. Jednak istnieje wiele argumentów, które pozwalają oczekiwać wysokich stóp zwrotu w ciągu następnych lat.

Afryka już nie taka dzika

Przede wszystkim są to duże zasoby surowców naturalnych. Afryka posiada jedno z największych złóż surowców, które są wykorzystywane zaledwie w niewielkiej części. W przypadku ropy licząc się krajem jeśli chodzi o wielkość wydobycia jest Nigeria, która jest dziesiątym największym na świecie producentem tego surowca na świecie. Kilka lat temu duże złoża ropy zostały odkryte w Zatoce Gwinejskiej niedaleko Ghany. Według Międzynarodowego Funduszu Walutowego do 2030 roku kraj ten może uzyskać z tych złóż nawet 20 miliardów dolarów. W przypadku miedzi warto wspomnieć o Zambii, gdzie na Kongo znajdują się jedne z najbogatszych złóż miedzi na świecie. W następnych latach planowane jest zwiększenie wydobycia do poziomu 1 mln ton rocznie z obecnych 700 tys. Jeśli chodzi o złoto to warta zainteresowania jest Republika Południowej Afryki, na którą przypada 40% światowych zasobów.

Drugim argumentem jest młoda i stale rosnąca populacja. Rozwój państw i zwiększający się poziom wykształcenia i kwalifikacji społeczeństwa afrykańskiego



oraz napływem kapitału zagranicznego, powinien przełożyć się na wysoki wzrost gospodarczy i rosnącą konsumpcję. Zainteresowanie zagranicznych przedsiębiorstw Afryką, które zaczynają prowadzić działalność na tym kontynencie jest kolejnym argumentem przemawiającym za inwestowaniem w tym regionie.

Firmy szukają możliwości ekspansji na nowe rynki, a kraje Czarnego Lądu wydają się być bardzo dobrym celem. Przykładem są niedawne informacje o podpisaniu kontraktów na łączną kwotę 4,5 mld dolarów przez firmy z Indii i Singapuru z Gabonem na rozwój infrastruktury m.in. wybudowanie 1000 kilometrów dróg. Czy wypowiedź CEO firmy Coca-Cola planuje zainwestowanie 12 mld dolarów w ciągu następnych 10 lat na kontynencie afrykańskim.

INWESTYCJE

Inwestorzy w Polsce mają już taką możliwość, choć ilość polskich funduszy inwestycyjnych jest mocno ograniczona. Ciekawą propozycją jest fundusze Noble Funds Africa, który inwestuje głównie w sektory gospodarki powiązane z finansami, surowcami, a także przemysłem. W portfelu funduszu są spółki notowane na giełdach m.in. w Egipcie, Nigerii i Afryce Subsaharyjskiej. Podobnie sytuacja wygląda w przypadku funduszu Nordea Akcji Afrykańskich, chociaż tutaj mamy do czynienia z akcjami notowanymi na giełdzie w Republice Południowej Afryki i Nigerii. Zachęcająco wygląda również wskaźnik cena/zysk dla dużych firm afrykańskich, które oscylują poniżej 10, co oznacza że akcje spółek są relatywnie tanie. Dla porównania średnia dla spółek z indeksu S&P500 wynosi 20,3.

Jak widać oferta na rynku funduszy inwestycyjnych jest jeszcze niewielka, a ciężko nie zgodzić się z faktem, że inwestowaniem na Czarnym Lądzie niesie ze sobą duży potencjał. Należy jednak pamiętać, że w miarę upływu czasu inwestowanie na rynkach afrykańskich będzie tak

samo popularne, jak na rynkach azjatyckich, dlatego warto zainteresować się udziałem we wzroście gospodarczym krajów we wczesnej jego fazie, co gwarantuje wyższe zyski.

Sugerowany udział funduszy powiązanych z rynkiem afrykańskim powinien sięgać ok. 20%, a rekomendowany okres inwestycyjny to ok. 3-5 lat. Dodatkowym argumentem wydaje się być niska korelacja z rynkami rozwiniętymi, czego przykładem jest choćby giełda w Tunezji, na której w ogóle nie było widać kryzysu odczuwanego na całym świecie. Obiecująco wyglądają prognozy wzrostu gospodarczego na 2011 dla 23 największych krajach afrykańskich, które oscylują na poziomie 5,0%. Dla porównania w przypadku gospodarki Stanów Zjednoczonych jest to 2,3%.

Maciej Dyja

analityk produktów inwestycyjnych
Domu Kredytowego Notus S.A.



Coraz więcej technologii zbliżeniowej



Technologia bezstykowa coraz mocniej wdziera się w polską rzeczywistość. W rzeczywistości, to nic innego jak technologia EMV wprowadzająca dodatkowy bezstykowy kanał dostępu do informacji (RFID), gwarantując bezpieczeństwo transakcji poprzez wykorzystanie kryptografii i jednocześnie wprowadzając odpowiednie mechanizmy uniemożliwiające dokonanie przypadkowych transakcji.

Pozwala ona na dokonywanie szybkich płatności bezgotówkowych za pomocą udostępnionego nam przez bank narzędzia płatniczego w różnorodnej formie. Główną zaletą płatności bezstykowych jest szybkość dokonywania transakcji, które jest ponad 2 razy szybsze, niż tradycyjne „przeciągnięcie” karty przez czytnik i zatwierdzanie transakcji kodem PIN. Mankamentem niewątpliwie mogą być kwoty pojedynczych operacji, które nie mogą przekroczyć podanych limitów. W Polsce to 50 PLN dla pojedynczej transakcji, a w Europie odpowiednio 20 Euro lub 10 Funtów.

Hitem ostatnich miesięcy i nowością na rynku były naklejki, możliwe do zastosowania w telefonach komór-

kowych, które powinniśmy pamiętać z reklam Polbanku, gdzie podczas porannego joggingu, mąż dowiadując się o swojej rocznicy ślubu, zaopatrzonego w telefon komórkowy podbiega do kwaciarni dokonując zakupu kwiatów dla małżonki bez potrzeby posiadania przy sobie gotówki. Bardzo podobnym gadżetem uraczy nas również bank ING, gdzie coraz mocniej popularizowany jest tzw. „zbliżak”, który możemy nakleić na dowolny przedmiot użytku codziennego i za jego pomocą dokonywać drobnych płatności.

Z niemniej designerskim przedmiotem, umożliwiającym nam dokonywanie owych płatności spotkamy się w BZWBK, gdzie możemy otrzymać zegarek, zaopatrzonego w mini kartę, dzięki której również nie będziemy skazani na brak możliwości dokonania zapłaty za potrzebę chwili.

Z wykorzystaniem technologii płatności bezstykowych mamy do czynienia w dwojaki sposób. Dostajemy do dyspozycji rachunek/kartę typu pre paid, gdzie za pomocą doładowania naszego rachunku możemy dokonywać transakcji na kwoty nie przekraczające w sumie limitu jakim zaopatrzyliśmy dane konto lub kartę płatniczą wydawaną w ramach obsługi rachunku osobistego, która zaopatrzona jest w specjalny system pozwalający na dokonywanie tego typu płatności, a

jedynym limitem ograniczającym wydawane środki jest stan naszego salda na koncie.

Obecnie w Polsce możemy spotkać dwa różne systemy tej technologii wprowadzone przez dwie największe w Europie organizacje płatnicze; Visa i MasterCard. payWave – to rozwiązanie zaproponowane i autoryzowane przez system Visa, obecnie dostępne w ofercie PKO BP, BZWBK oraz mBanku, natomiast MasterCard udostępnia system PayPass, proponowany w ramach usług dostarczanych przez ING, Deutsche Bank czy Alior Bank.

Dowodem na wielkie zainteresowanie wdrażaniem tego typu usługi w naszym kraju jest ostatnio przedstawiony raport przez Visa Europe, największej organizacji w Polsce skupiającej wydawców kart płatniczych. Znajdujemy tam informację, iż banki działające w Polsce wydały już ponad milion kart z zastosowaniem technologii zbliżeniowej, co plasuje nas na trzecim miejscu w Europie, zaraz po Wielkiej Brytanii i Turcji pod względem posiadanych kart w obrocie.

Z pewnością możemy mówić tu o dużej zasłudze samych banków, które z promocji tego typu usługi posiadać będą dużo większą korzyść płynącą z opłat stosowanych przez wydawców za możliwość dokonywania płatności w terminalach zlokalizowanych w ponad dwustu tysiącach terminali dostępnych w sklepach na

terenie całego kraju, niż mogą mieć z tytułu wypłacanych kwot pieniężnych z bankomatów, do których to bardziej muszą dopłacać. Największym wyzwaniem w chwili obecnej będzie właśnie wyposażenie tych wszystkich punktów w terminale obsługujące również płatności zbliżeniowe, gdyż ich udział na dzień dzisiejszy to zaledwie 5%.

Placówki ogólnopolskich sieci, takich jak McDonald's, Empik, Smyk, Żabka czy Coffee Heaven umożliwiają nam już dokonywanie szybkich płatności za pomocą kart zbliżeniowych, kwestią czasu pozostanie już tylko ekspansja rynku w tym kierunku, co z pewnością spowodowane jest coraz większą chęcią zaoszczędzania czasu (tak bardzo wszystkim go brakującego), który to owa technologia może nam zagwarantować. Również sam fakt wymiany obecnie obowiązujących kart płatniczych w największych bankach uniwersalnych (PKO BP jest w trakcie wymiany 6 milionów takich kart), na karty wyposażone w systemy płatności zbliżeniowych, daje jasny sygnał wszystkim punktom akceptującym płatności bezgotówkowe, iż zainteresowanych klientów chcących płacić w ten sposób będzie coraz więcej. Podkreślimy również charakterystykę tego typu płatności, która w znakomity sposób powinna sprawdzić się w takich punktach jak kioski, kasy biletowe czy punkty opłat parkingowych.

Rafał Tomkowicz
Finansosfera.pl

Dom Kredytowy Notus S.A. należy do „wielkiej trójki” firm doradztwa finansowego w Polsce. Firma działa od marca 2004 roku. Obecnie dysponuje zespołem ponad 300 doradców finansowych, którzy obsługują Klientów w 25 oddziałach znajdujących się w największych miastach w kraju. Misją firmy jest niezależne doradztwo w wyborze najlepszej oferty z szerokiej palety produktów finansowych, z uwzględnieniem przede wszystkim potrzeb i oczekiwań Klienta. DK Notus jest członkiem Konferencji Przedsiębiorstw Finansowych oraz Związku Firm Doradztwa Finansowego. Więcej informacji o firmie na stronie www.domkredytowy.pl

Dom Kredytowy NOTUS S.A.

ul. Marszałkowska 76, 00-517 Warszawa

tel. (+48 22) 59 63 963, fax (+48 22) 59 63 990

NIP: 525-228-65-47, kapitał akcyjny: 500 000 PLN

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy, KRS: 0000324689

