

# Лекция 4

# Инвестиционен процес

- Какво включва инвестиционния процес:
  - 1. Определяне на инвестиционната политика
    - Цели – възвращаемост, степен на риск
    - Сума, която сме готови да инвестираме
    - Избор на активи – реални или под формата на ценни книжа
  - 2. Извършване на инвестиционен анализ
    - Изучаване на активите (надценени и подценени)  
това става чрез
      - а. Технически анализ – изучаване на историческите данни
      - б. Фундаментален анализ – моделиране на процеса с цел прогнозиране на бъдещите стойности

# Инвестиционен процес

- 3. Съставяне на инвестиционното портфолио
- Определяне на активите, които ще бъдат закупени и в какви размери
- Съобразяване с изискванията за диверсификация на активите с цел ограничаване на риска
- 4. Текуща оценка на портфолиото
- Оценява се основно възвращаемостта
- 5. Извършване на промени
- Това става след нов анализ (стъпки 1 – 3)

# Маржин сметка

- Откриването на маржинна сметка дава възможност на инвеститора да закупува активи, надхвърлящи по стойност депозиранията при брокера сума.
- За да функционира маржинна сметка трябва да има споразумение за ипотека в полза на брокера.
  - а. Брокерът използва придобитите от инвеститора активи като обезпечение по заема
  - б. При нужда брокерът може да преотстъпи временно активите на трети лица
- Активите (акциите и облигациите) за безименни - на приносител.
  - При този режим брокерът е техният собственик, но дивидентът и правото на глас принадлежат на инвеститора.

# Маржин сметка

- ✓ Търгуването с маржин сметка се извършва посредством платформи, предоставени от брокер и се състои в депозирание на средства, отваряне и затваряне на позиции, поставяне на стопове и лимити.
- ✓ Позициите могат да бъдат къси и дълги. При дългите позиции се купува в настоящия момент в очакване стойността да се повиши и да се продаде, за да се реализира печалба.
- ✓ При късите позиции е обратно – продава се в настоящия момент, без реално да се притежава актива, като очакванията са той да загуби стойност и да се купи в един бъдещ момент с цел реализиране на печалба.

# Маржин сметка

Стоповете се поставят с цел минимизиране на загуби, а лимитите с цел управление на печалбата.

Например за акции на цена от 100 лв. може да се сложи стоп – 90 лв. и лимит – 110 лв. В първия случай, ако цената на акцията спаднат от 100 лв. на 80 лв., то позицията се затваря автоматично на стойност от 90 лв. за акция. Това предотвратява големи загуби на инвеститора. Важна част от търговията с маржин сметка е предвиждането на тренда, т.е. посоката в изменението на цената на търгуваните финансови инструменти.

# Инвестиране в недвижимост (REIT)

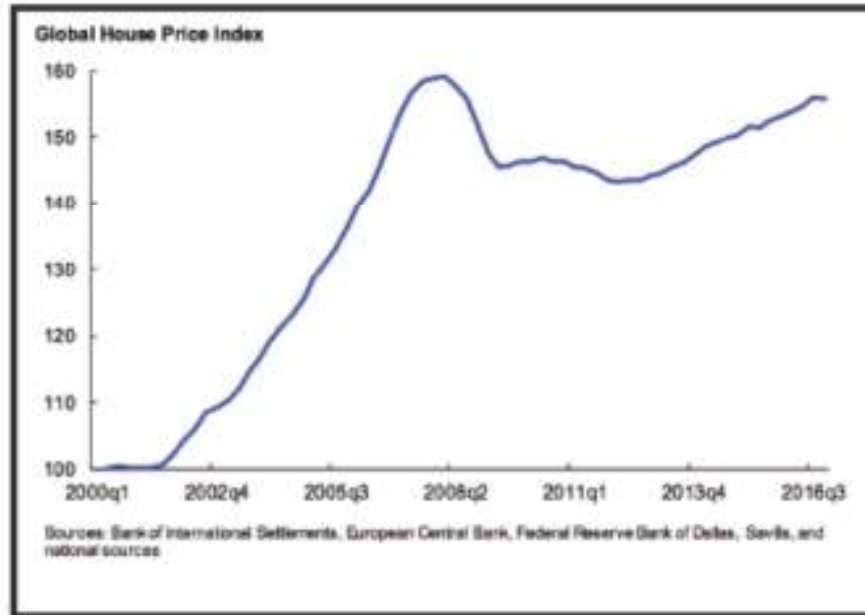
- **Една от съвременните форми е чрез инвестиционен фонд за недвижима собственост (Real estate investment trusts - REIT)**
  - REIT прилича на взаимните инвестиционни фондове (тръстове) за инвестиране в ценни книжа, само че в този случай се инвестира в недвижимост.
  - Инвестирането става чрез покупка на дялове или на акции от REIT, която владее съответната недвижима собственост. REIT може да отдава тази собственост под наем или да я предоставя като обзпечение по кредити и т. нат.

# Global Housing Watch

Q2 2017



Figure 1 -  
Global House Price Index



IMF



**Според Deloitte най-скъпи в Европа са жилищата в лондонското сити – 16 500 евро за кв.м. Най-голям ръст на цените и най-добра възвръщаемост през 2016 г. се наблюдава в Любляна и в Копенхаген.**

Колкото по-малък е ръста на БВП и съответно на доходите, толкова по-ниски са цените на недвижимите имоти. В момента най-изгодно е да се купува недвижима собственост в страните, които преживяха силни икономически сътресения – там вътрешното търсене е слабо! Това са Гърция, Испания, Италия, но и балтийските републики – Литва, Латвия и Естония.

Това обаче не означава, че там ще има най-добра възвръщаемост. Такава може да се окаже в Швейцария и даже в лондонското сити.

**Зависи дали ще се запази международното търсене на тази собственост!**

# Инвестиране в благородни метали и скъпоценни камъни

- Благородните метали са: злато, сребро, платина, паладий и родий.
- Среброто поскъпва от \$24,25 за унция през 1932 до \$50 за унция през 1980, а след това цената му пада през май 2008 г. до \$16,74. На 6.1.2017 г. цената е \$16.63. Има стабилност, но като цяло тенденцията е слабо отрицателна. Това се дължи основно на намаляване на търсенето след въвеждането на дигиталната фотография.
- Търсенето на платина, паладий и родий расте поради използването им при катализаторите и в електрониката.

All Data Gold Price in USD/oz

Last Close: 1169.40

High: 1889.70 Low: 63.90 ▲1104.50 1701.85%



goldprice.org

Monday, November 03, 2014

# Инвестиране в благородни метали и скъпоценни камъни

## **Положителни страни:**

- Използват се като защита срещу инфлацията
- Служат като убежище при политически и икономически кризи
- Могат да се продават навсякъде по света (тотална конвертируемост)

## **Отрицателни страни:**

- Разходи за съхраняване – изискват охрана
- Цените силно се колебаят поради спекулациите
- Значителен марж между цените по които се купуват и по които се продават. Купуваш по цена на дребно, продаваш по цена на едро.

# Инвестиране в благородни метали и скъпоценни камъни

- Трудно установяване и доказване на качеството (съдържанието на благородния метал, качеството на диаманта и т.нат.)
- Проблеми с ликвидността, особено при скъпоценните камъни.
- Монополни цени. De Beers контролира 85% от световните доставки на необработени диаманти. Обработката на диамантите се извършва само на няколко места в света.

