

Înainte de a vorbi despre strategii și tehnici recomandate, înainte de a te gândi cât de mult poți câștiga dintr-o investiție, încearcă să-ți imaginezi cel mai nefavorabil context al investiției respective. În mod normal, majoritatea micilor investitori află de "oportunitati" când acestea sunt deja la timpul trecut. Cei mai numeroși novici vor intra pe bursă aproape de maximele istorice, când piața se pregătește să își schimbe sensul, pe piața imobiliară se vor face cele mai multe tranzacții pe vârful bulelor speculative, când costul creditului e mic, al imobilelor e mare iar optimismul debordant.

**Iată câteva întrebări ajutătoare pentru a afla dacă este momentul să demarați o investiție:**

**1. În ce moment al ciclului economic ne aflăm?**

Economia poate avea o evoluție pozitivă ca urmare a investițiilor străine și fluxurilor de capital, ca efect al costului scăzut al creditului, urmare a avansului tehnologic la un moment dat, etc. După o bulă a creditului urmează însă invariabil recesiunea, investițiile străine pot fi foarte volatile mai ales dacă ținta lor n-a fost componenta productivă din economie. Firesc, în perioadele de creștere prețul activelor urcă susținut, în cele de recesiune se corectează deseori abrupt. Înainte de a investi, întreabă-te deci cât de sustenabilă este creșterea economiei sau, după caz, cât de pasageră recesiunea pe care o traversează (vezi investițiile imobiliare demarate în anul 2008 care s-au dovedit absolut neinspirate sau achiziția de acțiuni la Bursă de Valori București în 2000, când economia se pregătea de un ciclu de creștere).

**2. Cât de accesibil este creditul în momentul în care îmi plasez banii?**

Dobânzi foarte scăzute înseamnă în general prețuri mari ale activelor, dobânzi mari la credite echivalează cu prețuri rezonabile la bursă și pe piața imobiliară. Dacă nu ești aproape de robinetul de bani (băncile se pot împrumuta de la Banca Centrala mult mai ieftin decât investitorii) cumpără în momentul în care dobânzile se pregătesc de scădere și vinde în momentul în care politica monetară se înăsprește (randamentele urcă). Este o strategie care funcționează bine cel puțin pe termen scurt (vezi evoluția burselor în SUA în 2009 după ce dobânda de politică monetară a fost coborâtă aproape de 0%).

**3. Cât de "populară" a devenit investiția pe care mă pregătesc să o**

**fac?**

Se spune că, în momentul în care frizerul îți recomandă un portofoliu de acțiuni la bursă, este momentul să îți lichidezi deținerile. Cu cât mai popular este un tip de investiție, cu atât potențialul său de creștere s-a redus mai mult (de unde vor veni noi cumpărători dacă majoritatea celor potențiali interesați a intrat deja în joc?).

**4. Ce “mijloace de protecție” are investiția mea?**

În cel mai defavorabil scenariu, calul pe care vei paria ar trebui să se descurce mai bine decât media. De pildă, dacă investești în piața imobiliară caută locații bune, care își vor păstra potențialul de vânzare sau închiriere avantajoasă și în perioadele mai proaste ale pieței, dacă investești într-o companie caută una cu poziție ultra-dominantă sau de monopol pe piață, care are deci comenzile asigurate și în vremurile de recesiune și reducere a cererii, etc.

Dacă ai răspunsuri mulțumitoare la aceste întrebări te poți gândi apoi la tipul investiției pe care o vei face. Poți viza în principal câștigul de capital-te aștepti la o creștere rapidă a valorii investiției și îți asumi până în momentul revânzării eventualele cheltuieli (taxe pe proprietate, renovări și îmbunătățiri, taxe de întreținere) sau te poți mulțumi cu statutul de “rentier”- te aștepti să câștigi mai bine din dividende sau chirii decât din dobânda bancară de pildă și îți asumi pe termen lung această investiție. Nu uită însă niciodată de Regula nr.1: înainte de a visa cu ochii deschiși la banii pe care îi poți face dacă prețurile își vor păstra rata actuală de creștere, gândește-te cât poți pierde dacă intervine ceva mai puțin așteptat în momentul de față.

Pentru mai multe informații, accesează rubrica [Întreabă expertul](#).