

ALTERNATIVNE NALOŽBE

Za dodatno razpršitev portfelja

DRAGICA SUŠNIK

Alternativne naložbe so, kot pove že njihovo ime, alternativa konvencionalnim naložbam (vrednostni papirji na borzi, gotovina, bančni depoziti, zakladne menice) in vključujejo različne vrste surovin in blaga, hedge sklade, zasebni kapital, zbirateljske predmete pa tudi nepremičnine.

Alternativne naložbe imajo nizko korelacijo (povezljivost) s klasičnimi naložbenimi oblikami. »To pomeni, da lahko izboljšajo razpršitev naložbenega portfelja, kar je tudi ključni razlog za vlaganje vanje. Značilnost alternativnih oblik naložb je, da so manj dostopne malim vlagateljem. Pogosto so nelikvidne, zahtevajo visoke denarne vložke in so lahko zakonsko regulirane za prodajo širši javnosti,« je pojasnil Igor Mujdrica iz družbe i-svetovanje. Špekulativne naložbene oblike so na vrhu naložbene piramide, tu je tudi večina alternativnih naložbenih oblik.

So nepremičnine še varna naložba?

Naložbe analiziramo po treh merilih: likvidnosti, varnosti in stopnji donosnosti. Tiste s potencialno visokim donosom so ponavadi med najmanj varnimi, tudi visoko likvidne naložbe so ponavadi manj varne, izjemno varne naložbe pa so najpogostejše relativno nelikvidne in imajo nižjo stopnjo donosnosti. »Tudi naložbe v nepremičnine se ne razlikujejo kaj dosti, vseeno pa slovijo kot tiste, ki so primerne za kakršne koli razmere. Toda nepremičnine so ena najbolj nelikvidnih naložb. To vedo vsi tisti, ki so kupovali, prodajali, financirali ali refinancirali svoje nepremičnine,« pravi Mujdrica.

Kriza je pokazala, da tudi cene nepremičnin lahko izjemno nihajo. Če nepremičnine obravnavamo kot vse druge naložbe, ki zahtevajo skrben pregled in zdravo mero razuma pri vključitvi v celovito investicijski načrt, pa so lahko pomemben del posameznikovega naložbenega portfelja, meni Mujdrica, Sašo Pukšič iz GBD Gorenjske borzno



Foto Reuters/dokumentacija Dela

NAJVEČ DESETINA V ZLATO – V zlato, ki je najkonservativnejša in med vsemi alternativnimi naložbami najlikvidnejša naložba, je priporočljivo imeti shranjenega od šest do deset odstotkov premoženja.

posredniške družbe pa mu pritrjuje: »Tako plemenite kovine kot nepremičnine so še vedno primerna naložba za različne vlagatelje.«

Neravnotežje na nepremičninskem trgu

V Sloveniji so cene na priljubljenih in likvidnih nepremičninskih trgih še daleč nad normalnimi proizvodnimi stroški, kar v vsaki panogi kaže bodisi na začasno neravnotežje, bodisi na neučinkovitost ali pa na pomanjkanje konkurence. »Toda na trgu je možno najti tudi krepko podcenjene 'bisere'. Gre za izvrstne luksuzne lokacije, ki so čedalje redkejša dobrina, ter kakovostno in funkcionalno grajene nepremičnine, ki omogočajo višji standard bivanja, za katerega bodo določeni kupci pripravljani plačati krepko premijo. Glede na demografske spremembe bo na trgu vse več kupcev, ki iščejo 'zadnje' domovanje,« meni Pukšič.

Mujdrica dodaja v razmislek: »V Sloveniji se je vedno javno govorilo o pomanjkanju stanovanj, produkcija v zadnjih petih letih je bila na ravni 7000 stanovanj, leta 2008 smo imeli skoraj 40-odstotno povečanje,

pa se od tedaj naprej govori le o presežkih. O nakupu ali gradnji novega stanovanja ali hiše ves čas resno razmišlja od 34.000 do 41.000 gospodinjstev. Kaj nam številke povedo? Da imamo vlagatelje, finančno zmožne kupce, varčevalce, ki pa so v gospodarski ohladitvi postali precej previdnejši.«

Tveganja podobna kot pri drugih naložbah

Glede tveganj velja pri nakupu nepremičnin podobno kot pri drugih naložbah: bolj tvegano jih je kupovati na manj likvidnih trgih ter ko so cene nad (sicer težko določljivimi) lastnimi vrednostmi. »V nepremičnine je z majhnimi zneski in razpršeno možno vlagati prek ETF skladov. Neposreden nakup nepremičnine pa za povprečnega vlagatelja pomeni veliko izpostavljenost eni naložbi, na slabo likvidnem trgu, z velikimi transakcijskimi stroški – vse skupaj zagotovo pomeni nadpovprečno tvegano naložbo,« ugotavlja Pukšič in dodaja: »Manj tvegano je kupovati poceni in bolj tvegano drago. Če vzamemo kot mero lastno vrednost nepremičnine stroške gradnje (denimo 700 evrov na kvadratni meter za zelo kakovostno opremljeno stanovanjsko hišo) in zemljišča, hitro ugotovimo, da so ponekod nepremičnine blizu te vrednosti, marsikje pa precej nad njo, kar povečuje tveganje kapitalске izgube. Marsikdaj je še vedno najugodnejši način vlaganja v nepremičnino lastna gradnja.«

Posredno ali neposredno v zlato?

Ena od možnosti alternativnih naložb je vlaganje v plemenite

kovine, na primer platino, paladij, zlato, srebro. »Zlato skozi zgodovino ohranja vrednost premoženja, kar je za krizna obdobja posebno pomembno. Naložbenik z nakupom zlata v fizični obliki sam upravlja svoje premoženje,« pojasnjuje Irena Moro iz družbe Moro. Pri njih priporočajo naložbe samo v fizične oblike plemenitih kovin, medtem ko borznoposredniške hiše raje priporočajo sklade, vezane na zlato ali druge plemenite kovine. Tovrstni skladi bi praviloma morali imeti 100-odstotno kritje v fizičnem zlato, vendar ni vselej tako, opozarja Moro in dodaja, da je eden največjih tovrstnih SPRD Gold, ki ima v lasti 1109 ton zlata.

Priporoča, da imamo v zlato shranjenih od šest do deset odstotkov premoženja, saj je zlato med vsemi alternativnimi naložbami najlikvidnejša naložba, cena se določa dnevno na borzi. Zlato je tudi najbolj konservativna naložba. »Iz izkušenj trdim, da vlagatelji, ki se odločajo za nakup zlata, vanj vložijo več kot desetino premoženja. Razlog je v zavarovanju premoženja. V Sloveniji se za nakup zlata najpogosteje odloča starostna skupina med 40 in 50 let. Z zlomom delniških trgov je večina naložbenikov postala previdnejša, zato kupujejo zlato kot varno naložbo za pokojnino.«

O cenah plemenitih kovin Pukšič pravi, da v zadnjem času rastejo tako zaradi strahu pred inflacijo kot zaradi zaščite pred morebitnim valutnim vrtiljakom in možnimi gospodarskimi težavami, ki nas čakajo v prihodnjih četrletjih.

Irena Moro dodaja: »Če se naložbenik odloči za naložbo v zlato, ga naj naloži v likvidne oblike. To so manjše palice in kovanci, ki jih menjajo za denar poslovne banke po Evropi. Palice morajo imeti poleg zakonsko določenega certifikata po možnosti odtisnjeno tudi serijsko številko, ki je zakon sicer ne predpisuje, banke po Evropi pa za takšne palice največkrat ponudijo boljšo ceno, saj so sledljive. Lahko služijo tudi kot garancija za lombardni kredit.«

Države in nekateri vlagatelji, ki spremljajo finančne trge, čedalje več povprašujejo po zlato kot varni naložbi proti inflaciji. To se že opaža na Kitajskem, saj je vlada za področje plemenitih kovin spremenila zakonodajo, izobražuje ljudi, naj za zavarovanje premoženja kupujejo zlato in naj premoženja ne kopičijo v ameriških dolarjih. Po podatkih GFMS, vodilne tovrstne londonske svetovalne družbe, so Kitajci z vlaganji prisotni v vseh večjih rudnikih kovin na svetu.

KAKO PRIVARČEVATI?



Luka Šepec,
Raiffeisen
Banka

Za vse, ki si želijo
zgolj rednega

mesečnega varčevanja za jesen svojega življenja, je posvet s strokovnjakom dovolj. Vse preostale, ki bi želeli aktivno spremljati svoje naložbe in jih sami prilagajati lastnim potrebam, pa poleg posveta s strokovnjakom čaka še prebiranje literature. V finančni industriji so kljub obilici znanja zelo pomembne predvsem izkušnje (ki jih mlad slovenski trg šele pridobiva), zato naj bodo ključni dejavniki pri izbiri produktov. Poleg tega je zelo pomembna vlagateljeva izpostavljenost tveganju. Njegova pričakovanja morajo biti skladna s tveganjem, ki ga je pripravljen sprejeti. Ko ve, koliko je pripravljen tvegati in so jasni cilji, za katere želi varčevati, je kombinacija naložb preprostejši del odločitve. Smiselno je, da se vlagatelj vsaj enkrat na leto pogovori s svojim svetovalcem in naložbe ali zneske prilagodi dogajanju na trgu oziroma pomembnejšim spremembam, ki so se mu zgodile v preteklem letu. Z leti naj se niža izpostavljenost delniškimi naložbam in povečuje delež obvezniških naložb.



Matjaž Štamulak,
samostojni
premoženjski
svetovalec

Pri vsakem varčevanju je najpomembnejše, da svetovalec najprej analizira vlagateljeve želje in cilje, njegove zmožnosti, pretekle izkušnje in pripravljenost na tveganje. Na podlagi tega lahko vlagatelj pridobi individualni finančni načrt za uresničitev finančnega cilja, iz katerega razbere nasvet, kako naj razprši sredstva, katere naložbe so zanj priporočljive ter kam in kako vlagati presežke. Svetovalec je dolžan vlagatelju nedvoumno predstaviti prednosti in slabosti posameznih naložb ter z njimi povezane stroške.



Zmago Studenčnik,
Probanka

V preteklih časih
visokih donosov

smo kar pozabili, da je osnova dobrega gospodarjenja varčevanje. Komitentom priporočamo, da se držijo osnovnega pravila: sredstva, ki jih imate na razpolago, vedno razporedite v različne produkte. S tem si zagotovite tudi to, da boste imeli denar na razpolago v različnih obdobjih. D. KA.

VPRAŠANJA, KI BI SI JIH MORAL ZASTAVITI VSAK

VLAGATELJ PRED VLAGANJEM V ALTERNATIVNE VRSTE NALOŽB:

- Katera posamezna tveganja moram upoštevati, preden vložim v to naložbeno obliko?
- Kakšna je pretekla donosnost tega naložbenega razreda in kaj mi pove o njem?
- Kakšna je korelacija te naložbe v primerjavi z drugimi naložbami mojega portfelja in kako mi lahko ta raznovrstnost koristi?
- Kakšne so koristi, da to naložbeno obliko uvrstim v različne vrste investicijskih računov, namenjenih za različne finančne cilje?
- Katere specifične naložbe so v tem naložbenem razredu in kako jih lahko primerjam z drugimi možnostmi?
- Kako bo ta naložbena oblika vplivala na mojo sposobnost načrtovanja in ohranitev stabilnosti naložbenega portfelja?