

Naj kupim stanovanje ali vložim v nepremičninski sklad?

Slovenci večinoma varčujemo v bančnih depozitih. Ker pa ti zadnja leta realno ne prinašajo skorajda nobenih donosov, je verjetno marsikdo začel razmišljati o alternativah. To so hitro začutili ponudniki raznih naložbenih možnosti in začeli svoje produkte intenzivneje oglaševati. Med oglasi so se končno pojavili tudi nepremičninski skladi. Ob misli na pregovorno navezanost Slovencev na nepremičnine imajo ponudniki teh skladov verjetno lepe možnosti za uspeh. Ta navezanost se namreč lepo vidi tudi v rasti nepremičninskega trga, ki poleg večjega števila transakcij po zadnjih poročilih statističnega urada zaznava tudi rast cen.

Marsikateremu vlagatelju se tako postavlja vprašanje, ali naj privarčevani denar nameni za neposreden nakup nepremičnine ali naj ga vложи v nepremičninski sklad. Za razjasnitev te dileme je treba najprej razčistiti, kaj nepremičninski sklad sploh pomeni. Gre namreč za široko paleto oblik teh skladov. Skladi, ki se trenutno tržijo pri nas, so v bistvu klasični vzajemni skladi, ki zbrana sredstva nalagajo v delnice svetovnih nepremičninskih podjetij in nepremičninskih skladov (večinoma gre za t. i. REIT sklade, prav tako nekakšna podjetja, ki vlagajo v nepremičninske projekte, so pa podvržena posebni zakonodaji in ugodnejši davčni obravnavi). Vse naložbe so torej usmerjene v tujino, predvsem v ZDA, saj nepremičninskih podjetij pri nas nimamo (razen mogoče BTC-ja, ki pa ima zaprto lastniško strukturo). S slovenskim nepremičninskim trgom torej te naložbe nimajo nič. In glede na to, da se z delnicami teh podjetij trguje na borzah popolnoma enako kot z delnicami drugih podjetij, je jasno, da so cene odvisne predvsem od splošnih borznih gibanj in šele nato od stanja v panogi. Navedeno pomeni, da če bo na borzah pesimistično vzdušje, bodo cene večine delnic padale, ne glede na to, da morebiti stanje na nepremičninskem trgu niti ni tako slabo. Drži sicer, da dolgoročno cene na borzah sledijo nekim realnim vrednostim posameznih instrumentov, a za nekega vlagatelja to vseeno pomeni, da se bo moral med svojim vlaganjem soočiti tudi s tem, da se vrednost njegove naložbe v določenem obdobju hitro zmanjšuje. Za marsikoga je to preveč stresno, sploh ob prepričanju, da je denar vložil na nepremičninski trg, ki velja za precej stabilnega.

Alternativa takim, recimo jim nepremičninski vzajemni skladi, so klasični nepremičninski skladi, ki vlagajo neposredno v nepremičninske projekte. Donos ustvarjajo z zbiranjem najemnin in dobički pri poznejših prodajah po višjih cenah od nakupnih. Žal plitkost slovenskega trga onemogoča množičen razvoj teh skladov. Upravljanje je namreč precej bolj zapleteno v primerjavi s klasičnim vzajemnim skladom, saj imamo opravka z veliko manjšo likvidnostjo trga (delnice večine podjetij ali obveznice lahko še isti dan prodamo na trgu, nepremičnin pač ne), razvoj nepremičninskih projektov pa dodatno zahteva svoj čas. Zato so nepremičninski skladi po navadi formirani v zaprti obliki, kar pomeni, da so namenjeni končnemu krogu vlagateljev, izplačila pa so vsaj za začetni čas (nekaj let) onemogočena. Slaba novica za povprečnega vlagatelja je tudi ta, da se minimalni vložki začnejo nekje pri 100.000 evrov, pogosto še precej višje. In še en podatek, ki bo presenetil marsikoga: glavina naložb nepremičninskih skladov je usmerjena v komercialne nepremičnine (trgovski centri, poslovne stavbe, industrija, skladišča, kmetijske površine ipd.), šele nato v stanovanjsko gradnjo. Skladi tudi ne kupujejo posameznih stanovanj in jih oddajo v najem, pač pa razvijajo celotne soseske in obdržijo 100-odstotno lastništvo. Si predstavljate večjo sosesko v Ljubljani, ki bi bila v celoti najemna, nihče stanovanja ne bi mogel kupiti? Verjetno ne, mogoče le starejši, ki so bili del prejšnjega sistema, ko je bilo tako ali tako vse v najemu. V Sloveniji je sicer že registriranih nekaj nepremičninskih skladov, a so za zdaj namenjeni zaprtemu krogu vlagateljev. Pričakovati odprt nepremičninski sklad, v katerega bi lahko vlagali dnevno in z manjšimi zneski, verjetno ni realno. Nekaj nepremičninskih agencij sicer ponuja možnost skupinskega vlaganja v

nepremičnine, vendar gre bolj za »butične« produkte, z za enkrat kratko zgodovino. A o tem kdaj drugič.

Namen tega članka nikakor ni odvrniti ljudi od vlaganja v nepremičninske sklade, je zgolj preprosta primerjava tovrstnega vlaganja s tem, kar si povprečen Slovenec verjetno predstavlja pod naložbo v nepremičnino. Vsekakor so kakršni koli nepremičninski skladi v Sloveniji zelo dobrodošli, saj širijo možnosti za razpršitev portfelja vlagateljev. Vsak, ki se naložb loteva načrtno, bi o njih moral razmisliti, seveda pa je prav, da najprej prouči, kaj mu sploh ponujajo in za kakšno obliko naložbe gre.

In še vprašanje iz naslova. Tovrstna dilema, lahko rečemo, sploh ni najbolj na mestu, saj gre za precej različno obliko naložb. Že po obliki, še bolj pa po likvidnosti, donosih in tveganju.

Anže Urevc, Dominvest, d. o. o.

Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami