



Foto: Zare Modlic

Naj aktualni investicijski cikel ne bo vaš zadnji

Vsaki priložnosti pripišite tudi tveganje ter ga omejite.

Bojan Ivanc, Analitika GZS



svetovalec

Izziv za poslovodstvo: *Pred nami je obdobje intenzivnega investiranja. Zaradi visoke zasedenosti kapacitet ter večjega zanimanja tujih turističnih operaterjev za naše destinacije smo se odločili za gradnjo novih nastanitvenih. Aktualne ponudbe bank pri posojilih za gradnjo novega hotela so zelo konkurenčne, razmišljamo le o ročnosti posojila in variabilni ter fiksni obrestni meri. Ocenjujemo, da bomo ob nadaljevanju aktualnih trendov pri turističnih prenočitvah poslovali z dobičkom že v letu 2021. Aktualno presežno likvidnost bomo naložili v nekaj kriptovalut, katerih cena je močno upadla, ter nepremičnin neposrednih konkurentov v okolici, ker ocenjujemo, da bo donos od teh vrst naložb višji od kratkoročne obrestne mere, ki jo bomo plačevali pri novem posojilu. Po porastu cen vrednosti finančnih naložb jih bomo prodali ter z njimi predčasno poplačali glavnico posojila.*

Turistična dejavnost v Sloveniji je podvržena trendu prenočitev tujcev, ki ustvarjajo pretežen del prenočitev v hotelih. Trend prenočitev je bil v zadnjih treh letih resnično zelo pozitiven, kar je odražalo vrnitev tradicionalnih gostov kot tudi manjše zanimanje za nevarne destinacije v Sredozemlju zaradi migracij in političnih napetosti v teh državah. Posledično je precej ambiciozno ocenjevati, da se bo ta trend nadaljeval tudi v bodoče. Če se ne bo, vam ostane v lasti slabo zaseden nov hotel, katerega tržna vrednost bo odražala nižji obisk. To lahko postane problem tudi za banko, ki lahko v primeru kratke ročnosti posojila zahteva delno ali popolno poplačilo ali pa dodatno zavarovanje.

Morebiten dvig obrestne mere ECB vam v primeru variabilne obrestne mere dvigne mesečno anuiteto (obrok plačila), kar lahko predstavlja dodatne težave. Ker boste z izgradnjo novih hotelskih kapacitet imeli v lasti sredstvo, ki bo nosilo denarne tokove skozi daljše obdobje, je smiselno najeti posojilo ali pa morda celo izdati dolžniški vrednostni papir s fiksno obrestno mero. Ročnost posojila ali obveznice naj bo zadosti dolga, da boste lahko tudi pri pesimističnem scenariju turističnega obiska posojilo redno servisirali ter odplačevali glavnico. Kot dobra možnost se ponuja tudi možnost predhodnega zakupa kapacitet s strani dveh ali treh tujih organizatorjev potovanj, kar vam povečuje predvidljivost poslovanja, vendar za ceno določitve ustrezno nižje cene, ki bo odražala zaveze

kupca. To vam bo v primeru nadaljevanja ugodnih trendov sicer znižalo dobičkonosnost poslovanja, vendar tudi okrepilo njegovo varnost.

Previdno s kripto valutami

Presežno likvidnost, s katero trenutno razpolagate, ni najbolj modro razpršiti med kriptovalute, saj je njihovo vrednost težko pošteno oceniti, sam padec cene nekega finančnega instrumenta pa sam po sebi še ne pomeni priložnosti za kupca. Če ste vseeno prepričani, da imate prav, je treba pomisliti, kakšno korist to prinaša vaši družbi, katere osnovno poslovanje je nekaj povsem drugega. V razvitem svetu se lastnik raje odloči za izplačilo primerne deleža dobička iz družbe ter samostojno, kot posameznik, alocira sredstva v druge finančne oblike, za katere ocenjuje, da so zanj bolj profitabilne. V nasprotnem primeru lahko ogrozi tako likvidnost kot solventnost poslovanja osnovne družbe oziroma se ne obnaša kot dober in odgovoren lastnik.

Nakup konkurenčne nepremičnine v okolici vas kljub morebitni nizki ceni izpostavlja istim tveganjem, kot jih imate z lastnimi nepremičninami. Padec obiska v vaših obstoječih kapacitetah bo spremljal tudi padec v konkurenčnih, kar povečuje operativno tveganje za vašo družbo. Če je cena res ugodna, bi morda bilo bolj modro razmisliti, če bi to nepremičnino oddajali v dolgoročni zakup kateremu od najemnikov, pri čemer morate upoštevati tudi stroške prilagoditve nepremičnine, da bodo ustrezale namenu kupca. Donosa od oddajanja ne smete zgolj primerjati z višino kratkoročne obrestne mere, pač pa s tehtano ceno kapitala, ki upošteva tako strošek lastniškega kapitala kot dolgoročnega dolžniškega (cena denarja za daljše obdobje) kapitala. [gg](#)

Presežno likvidnost, s katero trenutno razpolagate, ni najbolj modro razpršiti med kriptovalute, saj je njihovo vrednost težko pošteno oceniti.

Analitika
GZS



Foto: Depositphotos