

Stroški lahko poberejo velik del donosa

Upravljanje premoženja Zaradi slabe transparentnosti je primerjava med ponudniki zahtevna naloga, stroške vsakdo obračunava po svoje

Za uspešno dolgoročno vlaganje na kapitalnih trgih potrebujemo ustrezno znanje in velik vložek časa. Posameznikom z večjim premoženjem banke in borznoposredniške družbe ponujajo storitev upravljanja premoženja. Tudi če izberemo to možnost, se težkim odločitvam ne moremo izogniti.

ANDREJ MOTL

Pri pregledu spletnih strani ponudnikov na trgu lahko opazimo zagotovila o uspešnem delu njihovih upravljalcev in njihovi strokovnosti. Odločitev za upravljanje naj bi ob velikem prihranku časa, ki bi ga za nakup in prodajo vrednostnih papirjev sicer porabil sam, posamezniku zagotovila tudi sprejemanje naprednih naložbenih odločitev in s tem dolgoročno rast premoženja. Veliko težje od takih trditve je pri ponudnikih najti ustrezen pregled stroškov oziroma njihovega vpliva na višino donosov. Donosi se pri upravljanju premoženja navadno v rednih intervalih delijo med stranko in upravljalcem. Glede na izbrani produkt ponudnik zase navadno zadrži od 15 do 20 odstotkov. Delitev poteka različno pogosto – na četrtletje, polletje, leto –, kar je za vlagatelja lahko zelo pomembno. Pri pogostejšem obračunavanju se deli tudi donos, ki ga pozneje zaradi padcev vrednosti premoženja mogoče sploh ne bi bilo. Pri ponudniku je smiselno preveriti, ali upošteva načelo »high water mark«, po katerem se deli le dobiček, ki presega raven premoženja ob zadnji delitvi dobička.

Naslednji pomemben dejavnik je višina upravljalške provizije, ki jo ne glede na dosežen rezultat ponudniki strankam odbijejo od vrednosti celotnega portfelja. Na njeno višino med drugim lahko vplivata obseg portfelja in izbrana naložbena politika. Pri ponudnikih, ki smo jih o tem vprašali, mo-

ramo zanjo na letni ravni odšteti od nič pa vse do 3,4 odstotka sredstev. Tudi ta strošek ponudniki obračunavajo različno pogosto, večinoma pa na mesečni ali četrtletni ravni.

Več transakcij, več stroškov

Pri upravljanju premoženja naš donos lahko občutno zmanjšajo transakcijski stroški, ki nastanejo ob nakupih in prodajah vrednostnih papirjev. Na njihovo višino med drugim lahko vplivata izbor trgov, na katerih so transakcije izvedene, in upravljalčeva aktivnost. Nekoli-

ko manj pogosto ponudniki upravljanja premoženja zaračunavajo vstopne ali izstopne stroške, a je zato smiselno, da smo nanje posebej pozorni. Pri samostojnem trgovanju morajo vlagatelji med drugim računati na strošek odpiranja trgovalnega računa, nadomestila za njegovo vodenje in ležarine.

Zaradi zelo velikega števila postavk in dejstev, da stroške vsak ponudnik obračunava po svoje, jih težko primerjamo med seboj. K slabi transparentnosti pripomorejo tudi številni ponudniki, ki v

svojih cenikih ne navajajo končnih zneskov, ampak zneske brez davka na dodano vrednost.

Kako uspešni so upravljalci?

Še težje kot o stroških interesenti za storitev upravljanja premoženja dobijo informacije o pretekli uspešnosti posameznih upravljalcev. Izbrane ponudnike na trgu smo zaprosili za podatke o donosih pri upravljanju v lanskem letu. Uspešnost upravljanja lahko ocenimo s primerjavo povprečnih donosov upravljanj portfeljev z

gibanjem primerjalnega indeksa (PI) oziroma *benchmarka*. Ta indeks se portfeljem vnaprej določi glede na izbrano naložbeno politiko, navadno pa je sestavljen iz enega ali več indeksov delniških in obvezniških trgov. Upravljalcev dela dobro, če donosi presegajo indeks, in tudi če v primerjavi z njim v manj ugodnih razmerah zaznava manjše padce.

V Altii pravijo, da so pri reprezentativnih portfeljih glede na naložbene politike lani dosegli donose v višini od nekaj odstotkov

do slabih 15 odstotkov, pri večini je to dovolj za preseganje PI. Pri izbranih so upoštevani vsi stroški, razen delitve dobička. Kot reprezentativne portfelje so upoštevali tiste, ki ne vsebujejo specifičnih omejitev na zahtevo strank in ne likvidnih naložb. Pravijo, da se zaradi specifičnih lastnosti, izbranih naložb in višin upravljalških provizij pri posameznih portfeljih rezultati sicer lahko razlikujejo od navedenih.

Pri družbi Moja delnica je bila lani povprečna donosnost vseh

portfeljev na domačem in tujem trgu 14,14-odstotna, svetovni indeks MSCI, s katerim se primerja, pa je zabil 18,74-odstotno rast. Ocena pomeni neto donosnost po odbitku vseh stroškov. V družbi sicer pravijo, da delujejo po principu upravljanja volatilnosti in naložbene politiko prilagajajo razmeram na trgu, pri tem pa ne sledijo PI: »V določenih obdobjih je sestava portfelja pri upravljanju kljub globalni razpršitvi naložb po celinah in valutah zaradi odločitve o nižji izpostavljenosti in nižjem sprejetem tveganju precej drugačena kot sestava in donosnost primerjalnega indeksa.«

V Iliriki je povprečen neto donos portfeljev strank po obračunu vseh stroškov lani znašal 7,29 odstotka. Nekoliko višji je bil pri strankah z večjimi portfelji, zato je skupni donos sredstev v upravljanju znašal 7,99 odstotka. Njihov *benchmark* Dow Jones Global je rasel po 15,6-odstotni stopnji.

Iz Gorenjske borznoposredniške družbe so sporočili, da pri produktu GBD Šparovček, ki se upravlja pasivno in ima zato nizke stroške, donos indeksa Dow Jones Global presegajo že vse od njegove uvedbe. Pri aktivnem upravljanju za PI trenutno zaostajajo. Med razlogi navajajo dolgoročno večjo zastopanost naložb na razvijajočih se trgih, kjer nadpovprečne donose pričakujejo v prihodnjih letih.

Večina vprašanih bank je bila pri pojasnjevanju donosov glede na PI zadržana. Pri UniCreditu pravijo, da je neto donos portfeljev po odbitku vseh stroškov pri različnih naložbenih politikah znašal od dveh do 13 odstotkov, donos PI pa od dva do 15 odstotkov. V Novi KBM pravijo, da pri njih primerjava povprečnega donosa s PI ni ustrezna, ker s strankami sooblikujejo specifične portfelje z raznovrstnimi donosi, podatkov o konkretnih poslih pa po zakonu ne smejo razkrivati. Od banke NLB in banke BKS odgovorov do konca redakcije nismo prejeli.



Pri ponudniku je smiselno preveriti, kakšna je predvidena delitev dobička. FOTO THINKSTOCK

Geslo za dostop je smiselno pogosto zamenjati

Spletna banka Raje kot na računalniku certifikat hranimo na pametni kartici ali na USB-ključu

Čprav se uporaba spletnega bančništva širi, se predvsem starejši komitenti klasičnim bančnim okencem pogosto niso pripravili odpovedati. Nekateri tako poslujejo iz navade, drugi so prepričani, da nimajo dovolj računalniškega znanja, številne pa skrbi tudi varnost poslovanja.

ANDREJ MOTL

V podjetju Halcom, overitelju digitalnih potrdil, so na take pomisleke hoteli odgovoriti z delavnico, na kateri so predstavili prednosti sple-

tnih banke in nasvete za njeno varno uporabo. Poudarili so, da danes s spletno banko v udobju domačega naslanjača in brez čakanja v vrstah lahko dostopamo do številnih storitev, ki so se nekoč izvajale zgolj na bančnih okencih. Med drugim lahko preverimo stanje na računu, promet v izbranim obdobju, plačamo račune, oddamo prošnjo za izdajo kreditne ali plačilne kartice ter zaprosimo za spremembo višine limita. Pri tem nismo omejeni na določen odpiralni čas, storitve pa lahko opravljamo tudi v tujini.

Prednost uporabe spletnega bančništva je tudi v nižjih stroških. Za njeno uporabo lahko dolgoročno precej prihranimo že pri

plačilu položnic. Predpostavimo, da jih moramo na mesec plačati pet. Pri povprečni višini nadomestil na bančnem trgu bomo na bančnih okencih za to morali odšteti približno 7,5 evra, na spletni banki pa 1,65 evra – zneski so sicer med bankami različni.

Spletna banka je primerna za vsakogar

Spletna banka od uporabnika ne zahteva veliko predhodnega znanja, z nekaj vaje se jo ne glede na starost lahko nauči uporabljati vsakdo, ki to želi. Na napačne vnose, ki se pri njeni uporabi lahko hitro zgodijo, nas vmesnik praviloma pravočasno opozori.

Pri plačilu položnic, ki je ena najpogostejše uporabljenih storitev, so uporabniki včasih negotovi, kadar nimajo na voljo predizpolnjenega obrazca UPN. Pogosto se sprašujejo o tem, kaj vpisati v polji »koda namena« in »referenca«. Na delavnici so pojasnili, da je pomen kode namena v zbiranju statističnih podatkov, zato napačni vnos ne bo imel posledic. Če kode nimamo, lahko izberemo možnost OTHR oziroma »drugo«. Če pri plačilu nimamo reference, imamo več možnosti. V prvo polje lahko, denimo, vpišemo kodo S100 in v drugo polje številko računa ali datum, na katerega opravljamo plačilo, ali pa v prvo polje

vpišemo kodo S199 in drugo polje pustimo prazno.

Upoštevajmo varnostne ukrepe

Banke za varnost pri dostopanju do spletnega bančništva skrbijo z obvezno uporabo digitalnega potrdila oziroma certifikata, generatorja gesel ali kombinacije obeh možnosti. Oba načina omogočata dobro zaščito, pomembna razlika med njima pa je, da je generator namenjen vstopu v specifično spletno banko, kvalificirano digitalno potrdilo pa v elektronskem poslovanju pomeni nekakšno osebno izkaznico. Med drugim ga lahko uporabimo tudi za dostop do

podatkov o obveznem zdravstvenem zavarovanju, za podaljšanje voznškega dovoljenja, zamenjavo stalnega prebivališča in izpis matičnega lista o rojstvu.

Kvalificirano digitalno potrdilo lahko naročimo po spletu, a moramo svojo identiteto izdajatelju pokazati osebno, po natančno predpisanem postopku, ki preprečuje zlorabe. Pri naročilu fizične osebe lahko izbirajo med standardnim digitalnim potrdilom – hrambo na računalniku (*soft certifikat*) ali naprednim digitalnim potrdilom na USB-ključu oziroma pametni kartici, ki jo na računalnik priključijo prek posebnega čitalca. Hrambo certifikata na računalniku v Halco-

mu odsvetujejo, saj je v tem primeru vidno morebitnim napadalcem in lažje postane predmet zlorabe.

Pri uporabi digitalnega potrdila je dobro upoštevati nasvete, ki povečujejo varnost. Priporočljivo je, da dodeljeno PIN-kodo, ki je dodaten način zaščite pri dostopanju do storitev, redno menjamo. Pri tem se izogibajmo predvidljivim kombinacijam števil ali kombinacijam, ki bi jih kdor koli lahko povezal z nami. Če po uporabi certifikata nadaljujemo delo na računalniku, je smiselno, da kartico oziroma USB-ključ s certifikatom iz njega izključimo. Uporaba standardnega digitalnega potrdila ni priporočljiva v javnih omrežjih.

Na hrvaški obali cene tudi petino nižje kot na slovenski

Nakup nepremičnine Večletno padanje cen na hrvaškem nepremičninskem trgu se bo po predvidevanjih kmalu ustavilo

Po podatkih hrvaškega finančnega ministrstva in združenja za poslovanje z nepremičninami smo bili Slovenci s skoraj tretjinskim deležem v zadnjih dvajsetih letih najpogostejši tuji kupci nepremičnin na Hrvaškem. Po mnenju nekaterih poznavalcev trga te tudi z naložbenega vidika postajajo vse bolj zanimive.

ANDREJ MOTL

Cene na hrvaškem nepremičninskem trgu se že od leta 2008 vztrajno znižujejo. Po mnenju Diega Potočnika iz agencije Sonce nepremičnine, ki je na tamkajšnjem trgu precej navzoča, so na ta trend med drugim zelo vplivale tudi slabe politične in gospodarske razmere v Sloveniji, zaradi katerih se je zanimanje Slovencev za nakup zmanjšalo.

Zaradi pozitivnih gospodarskih napovedi v Sloveniji in EU Potočnik pričakuje, da se bo padanje še letos ustavilo. V prid temu govori tudi dejstvo, da so številni investitorji, ki so zaradi slabega finančnega stanja morali prodati svoje nepremičnine, to že storili, zato se zaradi tega cene ne bodo več zniževale. Poudarja tudi, da se je v zadnjih šestih letih na Hrvaškem malo gradilo in da so kakovostne nepremičnine že večinoma prodane. Potencial rasti cen je po njegovem mnenju večji kot na slovenskem trgu.



Tudi manj kot tisoč evrov za kvadratni meter

Slovinci, ki se želijo preseliti na obalo, pri tem namesto o Izoli, Kopru ali Portorožu vse pogosteje razmišljajo o hrvaški Istri in drugih nam bližnjih obalnih področjih, opaža Jože Podgoršek, predsednik slovenskega nepremičninskega združenja FIABCI in skupine SLO + CRO. Takšna odločitev je po njegovem mnenju zaradi od deset do 20 odstotkov nižjih cen lahko smiselna tudi iz naložbenega vidika. Pri tem kot primer navaja, da se v Kopru po podatkih geodetske uprave

povprečna oglaševana cena rabljenega stanovanja giblje od 2000 do 2200 evrov za kvadratni meter, na Hrvaškem pa so po podatkih portala realestatecroatia.com te cene v zadnjih dvanajstih mesecih znašale 1791 evrov za kvadratni meter v Istarski in 1879 v Primorsko-goranski županiji.

Potočnik pravi, da najvišje cene na hrvaškem trgu dosegajo nepremičnine, ki so za slovensko državno mejo in do Rovinja, sledijo pa jim nepremičnine v Opatiji z okolico ter na otoku Krku. Nepremičnine z večjo površino in na nekoliko

slabših lokacijah, nekaj kilometrov od morja, so kupcem na voljo tudi že za manj kot tisoč evrov za kvadratni meter. Slovenci sicer največ povprašujemo po dvosobnih ali trisobnih stanovanjih v pritličjih z vrtom, pri katerih je mogoč dostop do morja brez avtomobila, ki so novogradnje ali stare nekaj let. Med regijami dajemo prednost Istri in Krku.

Varnost se izboljšuje

Slovence pred nakupom nepremičnin na Hrvaškem pogosto skrbi izvedba posla. Podgoršek pravi, da je na splošno trg dostopnejši in varnejši, kot je bil. Pravna varnost kupcev se je izboljšala zaradi večje transparentnosti pri vpogledu v zemljiško knjigo. Potočnik odsvetuje nakup neposredno od prodajalca ali prek hrvaške agencije, saj ni zagotovil, da bo ta res izpeljal. »Nakup je treba izvesti prek agencije, ki dobro pozna hrvaški trg, ima dolgotletne izkušnje na tem področju. Agencija mora biti s kupcem vse od ogleda nepremičnine in vključno do vpisa v zemljiško knjigo,« se poudarja.

Davek na nepremičnine naj ne bi bistveno vplival na cene

Pred odločitvijo za vstop na hrvaški trg je pomembno, da poznamo davčne obveznosti. Pri nakupu nepremičnine od fizične osebe moramo plačati petodstotni davek (od prodajne cene) na promet nepremičnin. Če kupujemo od pravne osebe, zavezanca za DDV – ponavadi v primeru novogradenj



Najdražje nepremičnine na hrvaški obali so od slovenske meje do Rovinja. FOTO IGOR MODIC

– pa moramo petodstotni davek plačati od skupnega zneska vrednosti dela zemljišča, na katerem je nepremičnina, in komunalnega prispevka. Potočnik pravi, da davek preračunano pomeni od enega do tri odstotke kupoprodajne cene nepremičnin, višina je različna glede na občino, v kateri je nepremičnina.

Pri nakupu apartmaja na Hrvaškem postanemo zavezanca za plačilo davka na počitniške hiše – velja za vse zgradbe, ki se uporabljajo občasno oziroma sezonsko. Na letni ravni znaša od pet do 15 kun za kvadratni meter uporabne površine, tudi v tem primeru je višina stroška odvisna od občine. Potočnik pričakuje, da bo Hrva-

ška v bližnji prihodnosti uvedla že dolgo napovedan davek na nepremičnine. Meni pa, da lastnikom počitniških nepremičnin novi davek ne bo izrazilo bolj davčno obremenil kot davek na dopustniške hiše. Posledično tudi večjega vpliva na cene nepremičnin na hrvaški obali uvedba po njegovi oceni ne bo imela.