

Nekilnojamojo turto (NT) rinka jau ilgą laiką laikoma viena patikimiausių investavimo kryptų ir yra ypač populiari tarp Lietuvos gyventojų. Tačiau ne visiems investuotojams patraukli idėja įsigyti objektą, rūpintis jo nuoma, priežiūra ar administravimu. Pasak „Luminor“ banko vyresniojo portfelio valdytojo Manto Skardžiaus, šiuolaikinėje finansų rinkoje egzistuoja ne vienas būdas dalyvauti NT sektoriuje neturint tiesioginės nuosavybės.

Investicijos per akcijas ir obligacijas

Vienas paprasčiausių būdų investuoti į NT – įsigyti šio sektoriaus įmonių akcijų arba obligacijų. Tai gali būti nekilnojamojo turto vystymo, objektus valdančios ar su šia sritimi susijusios bendrovės tiek Lietuvoje, tiek užsienyje. Tokia strategija leidžia investuoti mažesnėmis sumomis ir sutaupyti laiko, o kartu suteikia galimybę greičiau išskaidyti investicijų portfelį.

Pagrindinis šių finansinių priemonių skirtumas slypi jų prigimtyje – akcijos reiškia nuosavybės dalį įmonėje, o obligacijos yra paskolos forma. Obligacijų turėtojai turi pirmumo teisę, jei įmonė susidurtų su finansiniais sunkumais, todėl šios priemonės paprastai laikomos saugesnėmis. Vis dėlto akcijos ilgalaikėje perspektyvoje dažnai pasižymi didesne potencialia grąža, nors jų vertė rinkoje gali svyruoti labiau.

„Svarbu įvertinti ir tai, kad akcijos yra labiau prieinamos – dažniausiai nėra minimalaus pirkimo kiekio reikalavimų. Na, o obligacijos gali turėti nustatytą mažiausią įsigyjamo kiekio ribą“, – pažymi M. Skardžius.

REIT fondai: pasyvios pajamos iš NT

Dar viena galimybė investuoti į NT rinką jo neperkant – REIT fondai („Real Estate Investment Trust“). Šie fondai naudoja investuotojų lėšas NT objektams įsigyti, plėtoti ir valdyti, o uždirbtas pajamas paprastai išmoka dividendų forma. Tokiu būdu investuotojai gali gauti gana stabilų pajamų srautą iš nuomos, o jei rinkos sąlygos palankios – ir papildomą naudą iš turto vertės augimo.

Vis dėlto investavimas visada yra susijęs su rizika, ne išimtis ir REIT fondai. Pastarieji dažnai naudoja skolintas lėšas, todėl didėjant palūkanų normoms grąža gali sumažėti. Žinoma, skirtingų NT rinkos sektorių REIT kainoms aktualios ir specifinės rizikos. Pavyzdžiui, biurų sektoriaus REIT fondų kainos bent iš dalies svyruos kartu su darbo iš namų madomis. Tuo tarpu mažmeninės prekybos REIT didžiausias rūpestis – plintanti internetinė prekyba.

„Investuotojai neturėtų tikėtis greitų rezultatų – šio tipo investicijos paprastai skirtos ilgesniam, penkerių ar daugiau metų, laikotarpiui“, – pabrėžia „Luminor“ atstovas.

Ilgalaikis požiūris ir diversifikacija - raktas į sėkmę

Pasak M. Skardžiaus, svarbiausia investuojant į nekilnojamąjį turtą – tiek tiesiogiai, tiek netiesiogiai – yra aiški ilgalaikė strategija. NT rinka paprastai pasižymi cikliškumu, todėl nuoseklus ir ilgalaikis požiūris padeda išvengti emocinių sprendimų, reaguojant į trumpalaikius svyravimus, ir leidžia išnaudoti visą rinkos potencialą.

„Nors investavimas per akcijas, obligacijas ar REIT fondus suteikia daugiau lankstumo ir reikalauja mažesnių pradinių investicijų, tradicinis būdas – įsigyti konkretų NT objektą – išlieka aktualus ir gali būti reikšminga investicinės strategijos dalis. Nuosavybė suteikia tiesioginę kontrolę, galimybę generuoti pastovias pajamas iš nuomos ir pasinaudoti turto vertės augimu ilguoju laikotarpiu. Vis dėlto toks sprendimas reikalauja didesnio kapitalo, daugiau laiko bei dėmesio, todėl jį dažnai verta derinti su kitomis investavimo formomis“, – sako „Luminor“ banko ekspertas.

Portfelio diversifikavimas – tiek pagal finansines priemones, tiek pagal turto klases ar geografinius regionus – padeda išskaidyti riziką ir apsisaugoti nuo vieno sektoriaus ar konkrečios įmonės rezultatų. Pavyzdžiui, dalį lėšų galima skirti akcijoms ar REIT fondams, dalį – obligacijoms, o likusią – investicijai į butą ar komercinį objektą. Ilgalaikėje perspektyvoje būtent diversifikacija ir nuoseklumas dažniausiai lemia sėkmę, pabrėžia M. Skardžius.

