

Unod a lakossági állampapírt? Ezek lehetnek a jövő befektetési alapjai

Portfolio cikk, [portfolio.hu](https://www.portfolio.hu) 2019.03.23. 08:57

Komoly versenyt támasztanak a lakossági állampapírok a befektetési alapokkal szemben, egyes piaci szereplők szerint nem is feltétlenül éri meg versenyezni, inkább azon kell gondolkodni, hogy milyen érdemi alternatívát lehet kínálni az ügyfeleknek. A **Portfolio Investment, Wealth and Savings (IWS) konferenciáján** az alapkezelői vezérigazgatók elárulták, ők mely konstrukciókban látják a jövő befektetési alapjait.

Konkoly Miklós, a Generali Alapkezelő vezérigazgatója előadásában a MIFID 2 okozta kihívásokról és a jövő befektetési alapjairól beszélt:

- ❖ Kitér arra, hogy sok szolgáltató a MiFID 2 életbe lépésével elgondolkodott azon, hogy folytassa-e az alapkezelést, de a **Generalival kapcsolatban kiemelte, hogy előtérbe kívánják helyezni a biztosítási tevékenység mellett a befektetési tevékenységet Magyarországon is.**
- ❖ Az elmúlt években komoly tőkebeáramlás volt az abszolút hozamú alapokban, ami szerint részben a MiFID 2 hozadéka, de a kötvénypiacokon lezajlott változások és az alacsony hozamkörnyezet inkább magyarázata lehet ennek a kategóriának a térnyerésére.
- ❖ Az alapok alapja, az esernyőalapok térnyerése viszont már a MiFID 2 hozadéka - mondja. Ezek portfólió jellegű alapok, ahol már nem feltétlenül az ügyfél választja meg a befektetési alapokat, hanem az alapkezelő állít össze egy befektetési alapokból álló új terméket. A döntéshozatal helyszíne és felelőssége ezzel elmozdul az ügyféltől az alapkezelő felé. Szerinte ezek az alapok jelentős növekedés előtt állnak, és a privát és prémium banki szektorban is külön figyelmet kell, hogy kapjanak.
- ❖ A termékek átalakulása mellett egyre több szolgáltatónál jelenik meg a diszkrécionális vagyonkezelés, a jövőben szerint ez a tendencia lesz az egyik legfontosabb változás a következő 10-20 évben.



Az előadást követő panelbeszélgetésben a befektetési alapok piacát érintő szabályozói és piaci változásokról, valamint arról esett szó, hogy az állampapíroknak melyek lehetnek azok az alapok, amelyek érdemi alternatívát kínálhatnak:

- ❖ **Biró Gergely**, a Diófa Alapkezelő vezérigazgatója kifejtette, hogy az ingatlanpiaci ciklus tetején vagyunk, de ettől még nem temetné az ingatlanpiacot. Szerinte a következő évek is az ingatlanbefektetésekről fognak szólni, csak lehet, hogy más csomagolásban és kialakításban, mint eddig. Beszült arról is, hogy a T+180 napra növelése a visszaváltási időnek nem oldja meg a problémát az ingatlanalapoknál, de szerinte nem is ez feltétlenül a mögöttes szándék, hanem a lakossági tőkebeáramlás leállítása, illetve csökkentése a kategóriába, és ezzel a lakossági állampapírokkal szemben támasztott verseny enyhítése. **Szerinte bár nehéz a lakossági állampapírokkal felvenni a versenyt, egy újragondolt, átstrukturált ingatlanalap komoly versenytárs lehet a jövőben is.**
- ❖ **Bálint Attila**, a Raiffeisen Alapkezelő és Raiffeisen Privátbank vezérigazgatója szerint az egy általános félreértés az ingatlanalapokkal kapcsolatban, hogy az árfolyamot az hajtja fel, ha egy ingatlan ára az egekbe repül, holott legalább olyan fontos a hozam szempontjából, hogy milyen egy ingatlan bérleti összetétele és milyen bérleti díjat fizetnek. A 2008-as év még mindenkiben élénken él, ez az ingatlanalapokat is eléggé megviselte, de a mostani makrohelyzet teljesen más, mint 10 évvel ezelőtt, a bérleti mix rendben van, a bérleti díjak magasak, így nem tart attól, hogy a teljesítmény visszaesne. **A jövő befektetési alapjaira kitérve egyetértett Konkoly Miklóssal abban, hogy az esernyőalapok, illetve a vegyes alapok jelenthetik a jövő befektetési alapját.**
- ❖ **Czeiler-Fóris Angelika**, az Impact Alapkezelő vezérigazgatója a lakóingatlan piacról beszélt, szerinte, amíg maradnak ezek az alacsony hozamok, addig nem vesztenek népszerűségükből. A magyarok szeretik a saját tulajdonú ingatlant, így a folytatódó áremelkedés sem fogja érdemben csökkenteni a magyarok lakóingatlan-keresletét. Kitér arra is, hogy a Duna House lakásalap már eddig is T+90 napos visszaváltással működött, ami jóval több, mint a piaci átlag. Ha kijön az MNB ajánlása, akkor tudatosabb befektetéseket eredményezhet, de ő is egyetért azzal, hogy egy igazi likviditási válság esetén ez a T+180 nap sem oldja meg a problémát. **Mindettől függetlenül úgy hiszi, hogy az ingatlanalapoknak továbbra is van helyük a jövő befektetési alapjai között.**
- ❖ **Vízkeleti Sándor**, az Amundi Alapkezelő vezérigazgatója és a BAMOSZ elnöke úgy látja, hogy az ingatlanalapok és az ingatlanpiac is támadás alatt állnak. Az ingatlanalapokat a szabályozó akarja átalakítani, az ingatlanpiacon pedig eljön az az idő, amikor a kamatok elkezdenek emelkedni és előbb-utóbb az ingatlanokra is egy csökkenő eszközértéket kell jelenteni, még akkor is, ha egyébként a bérleti díjak rendben vannak. Ettől még az ingatlanalapoknak van helyük egy diverzifikált portfólióban, de az a hype, ami eddig volt mögöttük, el fog tűnni. **Szerinte az ingatlanalapok szabályozásával kapcsolatban érdekesebb lenne egy magasabb befektetési díjat bevezetni, ez sokkal nagyobb visszatartó erő lehet, mint a T+180 nap és sokkal tudatosabb befektetésre ösztönözne.** Beszült arról is, hogy az állampapírok mellett érdemi befektetési lehetőséget azok az alapok jelenthetnek, amelyek jó sztorikat tudnak felmutatni, ilyenek például a tematikus alapok.

Teljes cikk:

<https://www.portfolio.hu/befektetes/befektetesi-alapok/unod-a-lakossagi-allampapirt-ezek-lehetnek-a-jovo-befektetesi-alapjai.4.318431.html>