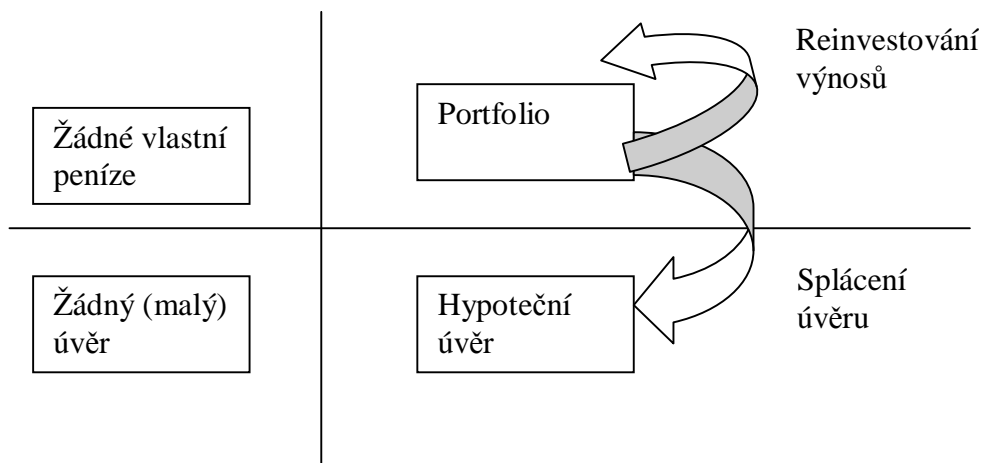


## Investice s pákovým efektem

Investovat se dá i v případě, kdy nemáme žádné vlastní peníze.

Jsou lidé, kteří kupovali nemovitost a kteří všechny vlastní peníze použili na její nákup. Zbytek platili z hypotečního úvěru. Mají však i jinou možnost: vzít si vyšší hypoteční úvěr a vlastní peníze investovat.



Celková finanční bilance na počátku je nulová. Výše úvěru je stejně vysoká jako výše portfolia. Proto se dá říci, že žádné vlastní peníze nemáme. (Když bychom chtěli, můžeme hypotéku splatit penězi z portfolia.)

V současnosti jsou hypoteční úvěry velice levné, cca za 3 % p.a. Jejich efektivní úrok (po započtení poplatků a daňových odpočtů) je někde pod 3 % (cca 2,5 % p.a.). Jestliže vlastní peníze vydělají více než peníze půjčené, bude celá transakce pro nás zisková a umožní nám vydělat peníze „z niče“.

Do portfolia, kterým chceme splácet hypoteční úvěr bychom měli vložit produkty, jejichž výnos převyší náklady na splácení úvěru. (Nebo alespoň takové produkty, kde vyšší výnos můžeme očekávat.)

Část portfolia můžeme investovat do akcií, které dlouhodobě a v průměru vynášely něco kolem 10 % p.a. Dalším vhodným produktem do tohoto portfolia je stavební spoření (a případně penzijní připojištění). Oba tyto produkty mají státní podporu a jejich výnos je vyšší než jsou náklady na splácení úvěru. Například stavební spoření při vhodném použití vynáší něco kolem 6 % ročně. (Samozřejmě tyto produkty musíme vhodně použít, tedy musíme spořit takovým způsobem, abychom dosáhli zajímavého výnosu.)

Výnosy dluhopisů budou obecně nižší než náklady na splácení úvěru. Cenu hypotéky tvoří (zhruba řečeno) cena peněz na trhu + marže banky. Výnos dluhopisů (dluhopisového fondu) je cena peněz mínus náklady (náklady fondu, transakční náklady). Nicméně i na dluhopisech je možné dosáhnout takových výnosů, které převyší hypoteční splátky. Je to dáno daňovými odpočty. Takže i dluhopisy je možné zařadit do portfolia, které máme na splácení hypotečního úvěru.

Zatím jsme mluvili o výnosech, ale je třeba mluvit také o riziku. V tomto případě je třeba riziku potřeba věnovat dvojnásobnou pozornost. Investice může prodělat a pokles bude o to bolestivější, že hypoteční úvěr budeme muset splatit z vlastních prostředků.

Objevují se tu podobná rizika jako při každé investici na úvěr (s pákovým efektem). Tato transakce je velice riskantní a musíme proto být připraveni na možnost poklesu.

Opět si musíme odpovědět na otázku, co by se stalo, kdyby poklesly akcie o 30 %, vzrostly úrokové sazby pro příští fixaci například na 6 % p.a., zrušily by se daňové odpočty apod. Ve všech těchto scénářích nesmíme mít vážné finanční problémy.

### **Doporučení**

Zkuste se zamyslet nad možností použít zároveň hypotéku i investice. Jde o šanci, která Vám nabízí možnost vydělat více peněz, než kolik se zaplatí za hypoteční úvěr. Máte tak šanci vydělat peníze „s nulovou vlastní investicí“.

Velmi pečlivě ale zkontrolujte, zda jste schopni nést toto riziko.

**V tomto případě obzvlášť platí pořekadlo „Dvakrát měř a jednou řež“.**

*Petr Syrový*