

# Pomůcka pro poradce – investiční teploměr

Jsme zvyklí hodnotit investice podle investičního trojúhelníku, kde se hodnotí riziko, výnos a likvidita. Případně podle grafu, kde se hodnotí riziko a výnos. Nyní si ukážeme, k čemu všemu se dá použít investiční „teploměr“.

Prostě a jednoduše si sepišme jednotlivé produkty, kam se běžně investují peníze klientů za účelem zhodnocení. Jaké produkty klienti vědomě či nevědomě používají a chtějí, aby jim přinesly výnosy.

## INVESTIČNÍ TEPLOMĚR

Klienti typicky používají ke zhodnocování peněz běžné účty a termínované vklady. od těchto produktů si neslibují vysoké výnosy, ale používají je v hojně míře. Jak plyne ze statistik i z poradenských zkušeností.

Dále se běžně používají otevřené podílové fondy: peněžního trhu, dluhopisové, smíšené, zajištěné a v malé míře akciové.

Mezi produkty se státní podporou patří stavební spoření a penzijní připojištění. A tak bychom mohli pokračovat dále. U každé investiční příležitosti se dá určit očekávaný výnos. Např. pro investice do nemovitostí, pro vlastní podnikání a tak podobně.

Na druhou polovinu napíšeme úvěr, který používáme nebo můžeme používat. Mezi typické dobré dluhy patří hypoteční úvěr a úvěr ze stavebního spoření. Mezi typicky drahé dluhy patří spotřebitelský úvěr a kreditní karta.

Pro každého člověka a pro každou tržní situaci může obrázek vypadat jinak. Záleží na tom, jestli používáme penzijní připojištění na 5 let nebo na 40, jestli máme příspěvek zaměstnavatele nebo jaké máme daňové odpočty.

Stejně tak se obrázek mění podle tržní situace. Před pěti lety jsme mohli očekávat jiné náklady na hypoteční úvěry než nyní.

V tom případě některá políčka o kousek posuneme.

## JAK INVESTIČNÍ TEPLOMĚR POUŽÍT

Jakmile si takto zobrazíme jednotlivé investiční produkty, ihned vidíme některé poradenské zásady:

## SPLAŤTE ŠPATNÉ (DRAHÉ) DLUHY

Náklady na splácení špatných dluhů jsou enormní. Neexistují produkty, které by

dokázaly vydělat to, co zaplatíme za splácení těchto úvěrů. Jestli máme nějaké volné peníze, ihned je použijme na splácení těchto úvěrů.

## ZBAVME SE NEVÝNOSNÝCH AKTIV

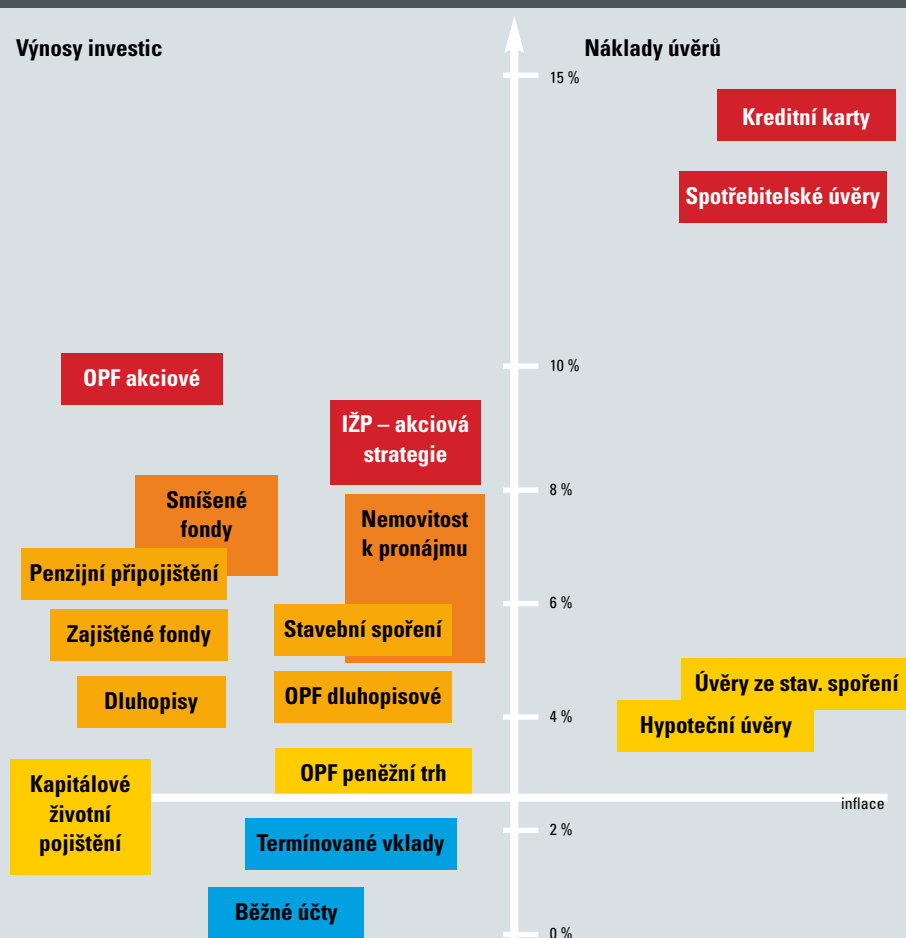
Jestli máme zbytečně moc peněz na běžném účtu nebo termínovaném vkladu, přesuňme je do výnosnějších aktiv. V těchto produktech nám výnosy ani nepokryjí inflaci.

Je až s podivem, jak moc lidí má zbytečně hodně peněz na těchto nevýnosných aktivech. Připravují se o výnosy.

## KUPOJTE NEMOVITOSTI NA ÚVĚR

Jestli kupujete nemovitost k pronájmu, kupte ji na úvěr. Jestli totiž nemovitost vydělává více, než za kolik si půjčíte, pak vám úvěr pomáhá bohatnout. Z výnosů z pronájmu zaplatíte úroky z levného dluhu

## GRAFICKÉ ZOBRAZENÍ "INVESTIČNÍHO" TEPLoměRU



ZDROJ: VLASTNÍ VÝPOČTY

FP

a zbytek je váš. Vlastní hotovost, kterou neutratíte za nemovitost, můžete investovat jinde.

### **VYUŽÍVEJTE DOBRÝCH (LEVNÝCH) DLUHŮ**

Jestli jsou úvěry na bydlení levné a jestli jste schopni vlastní prostředky investovat výhodněji, použijte úvěr a vlastní prostředky investujte. Je škoda zbavit se všech vlastních prostředků a nemít na investice. Když výnosy z našich investic dokáží vydělat více, než jsou náklady na splácení úvěrů. Jestli jsme ale „investoři“, kteří se neodvážejí investovat do fondů s vyšším rizikem a zůstáváme u starých dobrých termínovaných vkladů, nejvýše u fondů peněžního trhu, pak i hypotéka je pro nás drahým úvěrem. Naše peníze budou vynášet méně, než kolik budeme platit za hypotéku.

### **LEVNÉ ÚVĚRY ČERPEJTE NA CO NEJDELŠÍ DOBU**

Když si bereme hypotéku, volme co možná nejdelší dobu splatnosti úvěru. Při delší době splatnosti klesne splátka úvěru a ušetřené peníze je možné pravidelně investovat. Je dost produktů, které mají vyšší výnos, než

kolik jsou náklady na splácení úvěru. Například stavební spoření, smíšené nebo akciové fondy.

### **NA PENZI PRAVIDELNĚ INVESTICE DO AKCIOVÝCH FONDŮ**

Jestli chceme spořit na penzi a jestli máme dostatečně dlouhý časový horizont, měli bychom používat produkt, který nabízí nejvyšší zhodnocení. Tím jsou akciové fondy. Dosahujeme zde vyššího zhodnocení než v klasickém kapitálovém životním pojištění nebo penzijním připojištění.

### **DALŠÍ ZÁVĚRY**

Z investičního teploměru se dají vyvodit ještě další závěry. Např. to, že kombinace hypotečního úvěru s kapitálovým životním pojištěním je dražší než klasická anuitní hypotéka. Jestli kapitálové životní pojištění vydělává méně než hypotéka, musíme zaplatit více. Stavební spoření a penzijní připojištění díky státní podpoře nejsou špatné produkty, ale přece jen nepatří k absolutním vítězům. Pořád existuje možnost investovat s vyšším výnosem (ale samozřejmě s vyšším rizikem.)

V obrázku by se určitě našli lidé, kteří obchodují s cennými papíry na úvěr (mar-

gin). Očekávají, že investice vydělají více, než za kolik si půjčili peníze na obchody. A takto bychom mohli ještě pokračovat.

### **JAKÉ JSOU VÝNOSY JEDNOTLIVÝCH PRODUKTŮ**

U výnosů (a nákladů úvěrů) nás zajímají celkové výnosy. Nikoli jenom to, co se objevuje jako úrok ve smlouvě. Nebo to, co nám přičítá pojišťovna nebo stavební spořitelna jako úrok. Zajímají nás výnosy po zohlednění dalších nákladů – poplatky a daně. Na druhé straně jsou státní podpory. Například u úvěrů bychom se měli orientovat podle RPSN. U investičních produktů bychom se měli zajímat o „efektivní úrok“. Proto jsou na obrázku některé produkty o kousek jinde, než byste čekali.

### **VAROVÁNÍ**

Tato pomůcka je velice názorná a jednoduchá. Nemá ambice postihnout celou pravdu a generovat geniální investiční doporučení. Nechte se touto pomůckou jenom inspirovat, ale dále nezapomínejte na pojmy riziko a diverzifikace.

PETR SYROVÝ  
WWW.KFP.CZ