

# Výnosnost produktů (2)

V minulém díle jsme si ukázali, jak se měří výnosnost produktů a analyzovali některé z nich – od běžných účtů přes KŽP až k IŽP.

V tomto pokračování se zaměříme na klasické produkty penzijní připojištění a stavební spoření, také ale na možnost využití nemovitosti k pronájmu. Příště pak seriál dokončíme vyhodnocením investic do podílových fondů.

## PENZIJNÍ PŘIPOJIŠTĚNÍ

V penzijním připojištění máme nárok na státní příspěvek, za určitých podmínek si můžeme snížit daňový základ. V některých případech přispívá zaměstnavatel. Výnosy z penzijního připojištění jsou navíc daněny v okamžiku výplaty prostředků. Jaký je výnos penzijního připojištění? Na čem výnos závisí?

## VÝNOSY PORTFOLIA

Nejprve se podívejme, kolik můžeme čekat, že vynesou portfolio penzijního fondu. Protože portfolio investuje převážně do dluhopisů, je možné čekat podobné výnosy jako v případě dluhopisového fondu. Fond neinvestuje 100 % do dluhopisů, ale část má v akciích (např. 10 % portfolia). To by hovořilo pro vyšší výnosy než u dluhopisových fondů. Na druhou stranu má část peněz v pokladničních poukázkách, což hovoří pro nižší výnosy portfolia. V pokladničních poukázkách a hotovosti je cca 20 % až 30 % portfolia.

Když chceme odhadnout budoucí výnos, musíme se také podívat na náklady penzijního fondu. Ty se pohybují cca 1,5 % až 2 % z objemu aktiv. Čím vyšší náklady, tím méně zbude na účastníky.

Pro naše další modelové výpočty budeme počítat s výnosem portfolia 4 % ročně.

## KRÁTKODOBĚ VÝNOSNÉ, DLOUHODOBĚ NEVÝNOSNÉ

Výnosnost penzijního připojištění výrazně

**TAB. 2 EFEKTIVNÍ VÝNOS PENZIJNÍHO PŘIPOJIŠTĚNÍ, PŘISPÍVÁ-LI ZAMĚSTNAVATEL**

Doba spoření	5	10	15	20	30	40
Efektivní úrok	33 %	18 %	13 %	10 %	8 %	7 %

ZDROJ: AUTOR

závisí na době, jakou budeme spořit. Nejvyššího efektivního výnosu dosáhneme při investici na 5 let. Při investici na 30 let efektivní výnos tak vysoký není. Viz příložená tabulka č.1.

Když spoříme 5 let, je výnos přes 13 % ročně. Když ale spoříme 30 let, je v 30. roce hodnota peněz ve fondu cca 700 000 Kč, takže roční výnosy z portfolia jsou 28 tisíc Kč. Proti tomu státní podpora 1800 Kč za rok je úplně zanedbatelná.

Při spoření 15 let (doba výluhové penze) je efektivní úrok o 2,6 % p.a. vyšší, než je výnos portfolia penzijního fondu. Těchto 2,6 % je přínos státní podpory. Při spoření 30 – 40 let je efektivní úrok o 0,7 % – 1 % vyšší než je výnos portfolia. Státní podpora je skoro neznatelná.

## CO KDYŽ SPOŘÍME VÍCE

Když spoříme více než 500 Kč měsíčně, máme možnost ponížít si daňový základ. Výhodnost záleží na tom, v jakém daňovém pásmu se pohybujeme.

Spoření 500 Kč – 1500 Kč měsíčně dává přibližně stejný efektivní úrok jako spoření 500 Kč měsíčně. Výše státní podpory je 30 %, výše daňových odpočtů závisí na našem daňovém pásmu. Pokud je nižší než 30 %, efektivní úrok maličko klesá. Pokud je naše daňová sazba cca 30 %, efektivní úrok se nemění.

## KDYŽ PŘISPÍVÁ ZAMĚSTNAVATEL

Když penzijní připojištění platí pouze zaměstnavatel, je efektivní výnos neko-

nečný. Nemusíme dát ani korunu a za několik let nám do klína spadnou peníze.

Často ale zaměstnavatel podmiňuje svoje platby naší aktivitou. Když budeme dávat 500 Kč, zaměstnavatel také 500 Kč a 150 Kč stát, bude efektivní úrok zajímavý. Viz tabulka č.2.

## STAVEBNÍ SPOŘENÍ – PRAVIDELNÉ

Nejprve se podívejme, jaký efektivní úrok přináší stavební spoření při svém neklasičtějším použití:

Založíme stavební spoření, budeme spořit 1600 Kč měsíčně po dobu 6 let. Pro tento případ zvolíme cílovou částku 140 000 Kč.

Pro výpočet efektivního úroku nás bude zajímat, kolik peněz jsme kdy zaplatili a kolik peněz na konci dostaneme.

Po 6 letech si můžeme vybrat 137 300 Kč.

Tomu odpovídá **efektivní úrok 5,8 %**.

V tomto efektivním úroku je započtena státní podpora, úroky od stavební spořitelny a poplatky.

Když se budeme snažit získat co nejvyšší efektivní úrok, dostaneme se cca pod 6 % p.a. Záleží jak u které stavební spořitelny a záleží na přesném postupu spoření. Rozdílů jsou však v desetínách procenta.

Efektivní úrok ovlivňuje spousta faktorů:

- Když použijeme vyšší cílovou částku, efektivní úrok klesne. Když nedáme cílovou částku 140 000 Kč, ale 350 000 Kč, zaplatíme na počátku vyšší poplatek za uzavření smlouvy. Tím pádem budeme mít na konci naspořeno 134 500 Kč a **efektivní úrok bude 5,1 %**.

- Když budeme spořit méně než optimálních 1600 Kč měsíčně, efektivní úrok klesne. Smlouvu zatíží poplatky za vedení účtu, které jsou fixní. Když budeme chtít spořit 200 Kč měsíčně, bude **efektivní úrok 0,7 %**. (Podpora akorát vydělala na poplatky).

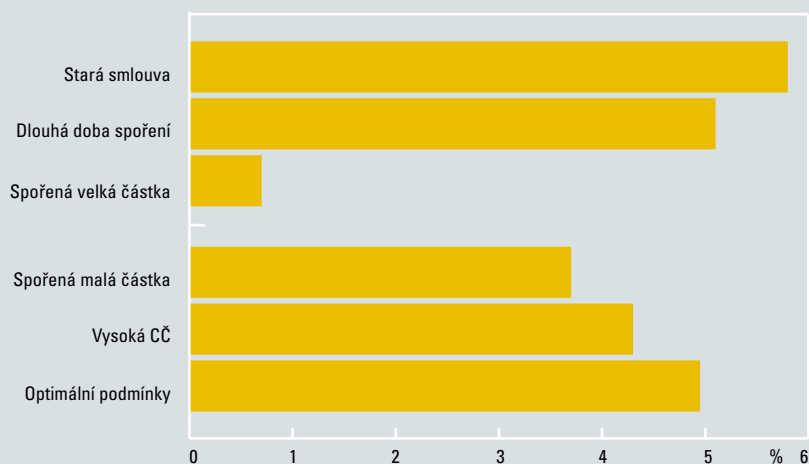
- Když budeme spořit více než optimálních 1600 Kč měsíčně, efektivní úrok klesne. Když budeme spořit např. 4000 Kč měsíčně, bude **efektivní úrok 3,7 %**. Státní podpora se připisuje pouze z 20 000 Kč ročně, další

**TAB. 1 EFEKTIVNÍ VÝNOS PENZIJNÍHO PŘIPOJIŠTĚNÍ PODLE DOBY SPOŘENÍ**

	4 %	15 %				
Doba spoření	5	10	15	20	30	40
Vklady měsíční	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč	500 Kč
Podpora měsíční	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč	150 Kč
vklady celkem	30 000 Kč	60 000 Kč	90 000 Kč	120 000 Kč	180 000 Kč	240 000 Kč
Podpora celkem	9000 Kč	18 000 Kč	27 000 Kč	36 000 Kč	54 000 Kč	72 000 Kč
Výnosy	4094 Kč	17 712 Kč	42 959 Kč	82 404 Kč	217 132 Kč	456 275 Kč
Daň	614 Kč	2657 Kč	6444 Kč	12 361 Kč	32 570 Kč	68 441 Kč
Naspořeno na konci	42 480 Kč	93 056 Kč	153 515 Kč	226 043 Kč	418 562 Kč	699 834 Kč
Efektivní úrok	13,5%	8,3%	6,6%	5,8%	5,0%	4,7%

ZDROJ: AUTOR

## EFEKTIVNÍ ÚROK STAVEBNÍHO SPOŘENÍ



ZDROJ: AUTOR

FP

peníze spoříme pouze s úrokem od stavební spořitelny – 2 % p.a.

• Když budeme spořit déle než 6 let, efektivní úrok klesá. Když budeme chtít spořit např. 10 let místo 6 let, bude **efektivní úrok 4,3 %**. Efekt je podobný jako u penzijního připojištění. Čím déle spoříme, tím více klesá efektivní úrok.

### STARÉ SMLOUVY

Někdo má staré smlouvy o stavebním spoření, které mají výhodnější podmínky státní podpory a mají výhodnější úročení. Úrok je zpravidla 3 % p.a., státní podpora je 25 % z uspořené částky, maximálně však 4500 Kč. Jak jsou tyto smlouvy výnosné? Dejme tomu, že na této smlouvě je 200 tisíc Kč. Jakých dosáhneme výnosů za jeden rok?

Úrok bude 3 %, tedy 6000 Kč. My vložíme dalších 12 000 Kč a dostaneme státní podporu 4500 Kč.

Výnos je celkem 10 500 Kč. Tento výnos nám přinesl náš vlastní kapitál 212 000 Kč. Výnosnost (efektivní úrok) je tedy 4,95 %.

Čím více máme na této smlouvě naspořeno, tím je efektivní úrok nižší. Až na této smlouvě bude 300 000 Kč, bude efektivní úrok jenom 4,37 %.

### NEMOVITOST K PRONÁJMU

Výnos nemovitostí na pronájem je silně individuální. Záleží na dané konkrétní nemovitosti a na dané lokalitě.

Investice do nemovitostí na pronájem je složitější než investovat do podílových fondů nebo než spořit do stavebního spoření. U finančních investic jsme schopni provést investici za pár minut. Při investici do nemovitostí budeme potřebovat výrazně více času. Navíc budeme potřebovat náš čas i během trvání investice. Zatímco při nákupu fondu si jednou ročně přečteme výpis a jinak nic neděláme, u nemovitosti to

neplatí. Zde svojí aktivitou můžeme hodně zachránit a neaktivitou pokazit.

Výnos nemovitosti záleží na dvou důležitých faktorech:

- 1) **výše nájmu**
- 2) **cena bytu**

#### Příklad:

Byt v Praze stojí 2 mil. Kč, měsíční nájem je 9000 Kč. Jaký je výnos z nájmu?

Pokud bychom byt pronajali 12 měsíců v roce, pak je výnos z nájmu 108 000 Kč a výnosnost této investice by byla 5,4 % p.a.

Jenže zde operujeme se silným předpokladem, že se nám byt podaří pronajmout nepřetržitě a tak tomu v realitě není. Doporučuje se počítat pouze s 10 měsíčními nájem. Dva se nechají jako rezerva, kdyby byl byt prázdný. V tom případě bychom mohli počítat s ročním výnosem 90 000 Kč a výnosnost je 4,5 %.

Při kalkulaci příjmů je třeba počítat i s dalšími náklady, které vlastnictví a pronajímání bytu s sebou přináší. Např. daně, náklady spojené s údržbou, pojištění...

Výnosnost nemovitostí na pronájem je podle indexů zveřejněných na [www.fincentrum.cz](http://www.fincentrum.cz) cca **5 % ročně**.

Výnosnost se dá zvýšit, pokud se podaří:

- koupit nemovitost dostatečně levně,
- dobře pronajmout,
- najít vhodný způsob financování (např. úvěrem).

Další zdroj výnosů (ztrát) je skryt v budoucí prodejní ceně bytu. Dnes se byt koupí, někdy v budoucnu se bude prodávat. Např. v USA byl růst cen nemovitostí v letech 1968-1989 **2,5 % nad inflaci**. Znamená to, že ceny nemovitostí pokryly inflaci a ještě zhodnotily. V posledních pár letech byl růst cen nemovitostí rychlejší.

PETR SYROVÝ  
WWW.KFP.CZ