

FOTO SHUTTERSTOCK

Renta jako realita, nebo nereálný sen? Jak připravit investice na život bez výplaty

Pavel má splacený byt a tři miliony v investicích. Za deset let chce ubrat v práci a z úspor si přilepšovat k ostatním příjmům. Jenže peníze, které dosud nechával růst, pak budou muset každý měsíc začít přicházet na jeho účet. Jak to zařídit, aby o jeho rozpočtu nerozhodovalo, zda mají burzy právě dobrý rok?

TEXT GABRIEL KLABAN

PAVEL se přihlásí k investičnímu účtu a začne počítat. Dvacet tisíc měsíčně navíc by mu umožnilo méně pracovat, více cestovat a neřešit každou větší útratu. Jenže co když akcie zlevní právě ve chvíli, kdy si z nich bude chtít nechat poslat první peníze? Dosud při poklesech čekal a dál investoval. Až přestane dostávat plnou výplatu, bude potřebovat jiný plán.

V našem modelovém příběhu je Pavlovi 55 let, pracuje jako technický ředitel a zhruba za deset let chce pracovní tempo výrazně zvolnit. Má splacený byt, tři miliony korun v investicích, 300 tisíc jako pohotovostní rezervu a patnáct tisíc korun měsíčně na další investování. Zatím však neví, kolik si z majetku bude moci pravidelně brát. „Je jisté, že zestárneme. Plán musí obstát v kterémkoli scénáři," říká Martin Slaný, hlavní ekonom skupiny DRFG. Pro Pavla to znamená přemýšlet nejen o výnosech, ale i o tom, jak dlouho mají úspory vydržet a jak z nich bude platit běžný život.

Kolik má portfolio skutečně posílat. Pavel začne u výdajů. Po omezení práce chce žít za 45 tisíc korun měsíčně, z důchodu a dalších příjmů prozatím počítá s 25 tisíci. Investice mají doplnit rozdíl dvaceti tisíc, tedy 240 tisíc korun ročně. Jsou to modelové částky v dnešních cenách, nikoli odhad konkrétního důchodu. Až začne čerpat, musí rozpočet odpovídat budoucím cenám i skutečným příjmům. První užitečný krok proto není nákup fondu, ale kontrola v aplikaci IDA České správy sociálního zabezpečení. Ta ukáže důchodový věk, evidované doby pojištění a orientační výši penze podle platných pravidel. Pavel si ověří, kdy mu stát může začít důchod posílat. Pokud chce ubrat v práci dřív, musí zvlášť zaplatit období mezi poslední plnou výplatou a začátkem penze. Stejných 25 tisíc nemůže automaticky připsat ke každému budoucímu měsíci.

»Odchodem z práce investování nekončí. Část peněz může sloužit ještě v osmdesáti.«

Pak rozdělí výdaje na ty, které musí zaplatit, a ty, s nimiž může hýbat. Bydlení, jídlo a potřebná péče mají jinou váhu než delší dovolená. Když investice financují hlavně cestování, slabší rok se dá zvládnout skromnějším programem. Pokud z nich Pavel doplácí základní účty, potřebuje větší jistotu dostupných peněz. Budoucí rozpočet si může vyzkoušet ještě při zaměstnání. Několik měsíců bude sledovat, zda se do plánovaných výdajů skutečně vejde včetně poměrné části pojištění, servisu auta a dalších větších plateb. Snáz zjistí, že podcenil finance potřebné na cestování nebo opravu bytu, když rozdíl ještě pokryje mzda. Splacené bydlení snižuje pravidelné náklady, samo však nevytváří peníze na účtu.

Patnáct tisíc měsíčně představuje za deset let dalších 1,8 milionu korun vkladů. Výsledek ovlivní výnosy, náklady a inflace. Pokud plánovaná renta nevychází, Pavel může zvýšit vklady, začít vybírat později, nebo snížit výdaje. Rizikovější investice s příslibem vyššího výnosu chybějící peníze spolehlivě nedoplní. Může naopak zvětšit mezeru, kterou už nebude mít z čeho dorovnat.

Akcie nekončí s poslední výplatou. Deset let do prvního výběru neznamená, že za deset let musí Pavel prodat všechno. Část majetku má zaplatit první měsíce volnějšího života, jiná mu může sloužit ještě v osmdesáti. Přesunout celé portfolio na spořicí účet by sice omezilo kolísání, peníze však mají před sebou dlouhé roky, během nichž jim inflace může ubírat kupní sílu. Při plánování penze je průměrná zbývající délka života jen orientační údaj. „A průměr znamená, že velká část lidí bude žít déle. Pokud vám renta dojde v devadesáti pěti, je to vlastně ten nejlepší problém, jaký můžete mít," připomíná Slaný.

Pavel si proto potřebuje ověřit, jak by jeho rozpočet vypadal při čerpání do devadesáti i déle. Delší život může znamenat také vyšší výdaje na péči. Proto dává smysl u vzdálenějších výdajů ponechat prostor růstu, například prostřednictvím globálního akciového ETF, fondu obchodovaného na burze.

Peníze na příští rok ale potřebují dostupnější a méně kolísavou podobu. Pětačtyřicátník s dvaceti lety do čerpání má více času na další vklady i překonání ztrát. Pětašedesátník, který už investice vybírá, musí vědět, z čeho zaplatí nejbližší měsíce. Pavel stojí mezi nimi a má čas tento přechod připravit.

Jako výchozí model může posoudit 35 procent akcií, 35 procent dluhopisů a 30 procent nemovitostí. Jde o rozdělení dlouhodobých investic mimo vlastní bydlení, pohotovostní rezervu a peníze vyčleněné na blízké výběry. Poměr není doporučením podle věku. Záleží na velikosti majetku, potřebných výběrech i na tom, kolik výdajů pokryjí jiné příjmy. Ani nulový podíl bitcoinu není nedostatek, který by musel napravovat. „Nemyslím si, že by člověk měl s blížícím se důchodem automaticky přestat investovat do růstových aktiv. I investorovi v šedesáti letech může zbývat investiční horizont dalších dvacet let. Je však nutné správně nastavit poměr mezi likvidními prostředky, stabilnějšími investicemi a dlouhodobou růstovou složkou portfolia," doplňuje investiční specialista holdingu Stelar Jiří Hájek.

» Po prodeji během propadu se na zotavení trhu podílí menší majetek. «

Propad na začátku bolí víc. Proč tolik záleží na prvních výběrech, ukáže jednoduchý modelový příklad. Představme si portfolio pěti milionů korun, ze kterého Pavel na konci každého roku vybere 240 tisíc. Pět milionů není předpověď jeho budoucího majetku a výpočet nepočítá s inflací, daněmi, poplatky ani s dalšími vklady. Ukazuje pouze to, jak se výběry potkávají s růstem a poklesem investic.

V prvním roce portfolio ztratí dvacet procent. Po výběru zůstane 3,76 milionu korun. Další rok investice vyrostou o 25 procent, což by bez výběrů předchozí ztrátu přesně vyrovnalo. Pavel však už část majetku prodal a po druhém výběru má 4,46 milionu. Kdyby přišly stejné výnosy obráceně, nejprve růst a potom propad, zůstalo by mu po obou výběrech 4,568 milionu korun. Rozdíl činí 108 tisíc, přestože trhy předvedly totéž, jen v opačném pořadí. Bez výběrů by oba průběhy skončily na původních pěti milionech. Po prodeji během propadu se však na následném zotavení podílí menší majetek. Právě proto nestačí zjistit průměrný historický výnos a odečíst od něj plánovanou rentu. Tento příklad také neříká, že dvacet tisíc měsíčně z pěti milionů vydrží po celou penzi.

O odchodu z práce se tak Pavel nemůže rozhodnout jen podle stavu účtu po dobrém burzovním roce. Musí vědět, které výdaje by odložil za horší situace. Po výpadku mzdy může čekání na zotavení znamenat další nechtěné prodeje.

Na první roky si připravit vlastní výplatu. Dva roky doplňování příjmů představují u Pavla 480 tisíc korun v dnešních cenách. Takovou částku si může vyčlenit na první výběry, aby po omezení práce nemusel při každém poklesu prodávat akcie. Je to pracovní předpoklad jeho modelu, nikoli univerzální



FOTO SHUTTERSTOCK

INZERCE



doporučení. Před čerpáním částku přepočítá podle skutečných výdajů a příjmů. Ani dva roky přitom nezaručují, že se trhy stihnou zotavit.

Peníze na první výběry může připravovat postupně z nových úspor a při úpravách portfolia. Čekat na poslední rok by ho při propadu mohlo přinutit k nevýhodnému prodeji. Převést všechno do hotovosti už dnes by zase omezilo prostor pro dlouhodobý růst. Prakticky si může připravit účet, z něhož mu bude každý měsíc odcházet doplněk příjmů na běžné výdaje. Nejbližší platby mohou zůstat na spořicím účtu, u dalších lze zvážit termínované vklady s odpovídající splatností. Podstatné je, aby peníze byly v korunách a k dispozici před datem, kdy je potřebuje. Bankovní úrok se může změnit, jeho dnešní sazbu proto nelze slíbit rozpočtu na celou penzi.

» Peníze na pravidelné výběry mají jiný úkol než rezerva na nečekané opravy. «

Vedle těchto peněz zůstává pohotovostní rezerva na nečekané události. Pravidelných dvacet tisíc přijde z účtu určeného k čerpání, porouchané auto zaplatí z rezervy na opravy. Kdyby obě částky počítal jako jeden společný polštář, větší porucha by mu zkrátila i dobu, po kterou nemusí prodávat investice. Rezerva na výběry ale neznamená, že může na zbytek portfolia zapomenout. Jednou ročně si Pavel porovná její zůstatek s dalšími výdaji a rozhodne, odkud ji doplní. Zdrojem mohou být jiné příjmy, splatné kvalitní dluhopisy nebo prodej části investic při obnovení zvoleného poměru portfolia. Při delším poklesu nemusí být žádná varianta pohodlná. Pak pomůže omezit odložitelné výdaje nebo využít možnost přivýdělku, pokud ji skutečně má.

Co se skrývá za klidnější částí portfolia. Pavla může lákat dluhopis s pravidelným úrokem, protože připomíná příjem, na který je zvyklý. Vysoký kupon ale nepomůže, pokud firma nakonec nezaplatí. Kvalitní státní dluhopis a emise jediné zadlužené společnosti nejsou stejná investice. Také Česká národní banka upozorňuje, že schválení prospektu neznamená posouzení finančního zdraví emitenta ani záruku splacení.

U dluhopisů potřebuje Pavel znát dlužníky, jejich schopnost splácet a rozložení rizika. Splatnosti kvalitních emisí lze sladit s výdaji, při dřívějším prodeji však může dostat méně. Růst tržních výnosů obvykle snižuje cenu pevně úročených dluhopisů, výrazněji těch dlouhodobých. Držení do konce neodstraní riziko nesplacení ani inflaci. Běžný dluhopisový fond nemá jedno datum, kdy investor automaticky získá zpět původní vklad. A pokud má tato část majetku pomáhat s korunovými účty, musí Pavel zkontrolovat také měnové riziko. Nestačí, že se podíl nakupuje v korunách, důležité jsou skutečné investice fondu a případné měnové zajištění. Jinak může zdánlivě klidnou část úspor překvapit pohyb kurzu.

Také dividendu může firma snížit nebo vynechat a cena její akcie dál kolísá. Portfolio k čerpání nemusí stát jen na investicích, které pravidelně něco vyplácejí. Peníze lze získávat i plánovaným prodejem části majetku. Rozhoduje, zda majetek takové výběry dlouhodobě unese, včetně nákladů a případných daní.

INZERCE

FOTO SHUTTERSTOCK

INZERCE

Nájemné fondu ještě není Pavlova renta. Pavel musí třicetiprocentní realitní podíl posoudit i vedle vlastního bytu, který do investičního poměru nezahrnuje. Pokud by měl navíc pronajímaný byt, patřil by už mezi investice. Přidat automaticky další fond jen kvůli modelovým třiceti procentům může závislost na realitách zvýšit. U fondů může být přínosem širší rozložení majetku. „Jejich výhodou je také diverzifikace mezi více nemovitostí, regionů a nájemců, kterou individuální investor zpravidla není schopen zajistit svými vlastními silami," říká Hana Seifertová, předsedkyně představenstva a finanční ředitelka ATRIS.

Nemovitostní fond může nabídnout podíl na více budovách a jejich nájmech, vedle nich ale Pavel potřebuje sledovat i hospodaření. „Pro investory fondů je podstatné, že o výnosech budou stále více rozhodovat nájmy a cash flow, obsazenost a kvalita správy nemovitostí," říká Jiří Hrbáček z WOOD & Company Real Estate. Vedle obsazenosti proto mají význam zadlužení a podmínky, za nichž fond refinancuje své úvěry. „Opatrnější bych byl naopak u nemovitostí, jejichž ekonomika stojí na spekulaci o budoucím růstu ceny, nikoliv na reálném nájemním výnosu," upozorňuje David Hauerland, spoluzakladatel a výkonný ředitel nemovitostní investiční skupiny Fidurock.

Nájemné přijaté fondem se navíc nemusí proměnit v pravidelnou platbu na Pavlův účet. U akumulačního fondu zůstává uvnitř a hotovost Pavel získá odkupem podílů. Musí znát lhůty, poplatky a podmínky výplaty včetně možnosti pozastavení odkupů. Klidnější graf hodnoty podílu tyto otázky neřeší. Budovy se oceňují jinak než akcie obchodované každý den na burze a potíže se mohou projevit postupně. „A pokud jde o čerpání, tak tam se priority posouvají k likviditě, předvídatelnosti příjmů a k ochraně kapitálu. Fond může zůstat důležitou součástí portfolia, ale neměl by být jediným zdrojem peněz na běžné výdaje," zdůrazňuje Hauerland. Než Pavel s výběry začne, potřebuje vědět, z čeho zaplatí účty, kdyby se odkup zdržel. Nemovitostní část tak může dál pracovat, aniž by na ní závisel každý nákup potravin.

» To, že fond vybírá nájemné, ještě neznamená, že investor dostává pravidelnou rentu. «



Co vyřešit ještě před poslední výplatou. Poslední zkouška plánu se odehraje doma. Pavel si potřebuje ujasnit, kolik chce využít sám a kolik jednou předat dětem. Pokud jim chce nyní přispět na bydlení, musí o tuto částku snížit majetek určený pro vlastní rentu. Stejně tak nemůže bez dalšího počítat se spotřebováním celého portfolia a současně slíbit, že zůstane něco dědicům. Pomoc rodině má mít své místo v rozpočtu dřív, než peníze odejdou. Také blízcí by měli vědět, kde najdou přehled účtů, smluv a kontaktů. Usnadní to orientaci ve chvíli, kdy se o majetek Pavel nebude moci starat. Přístupy, oprávnění a dědické uspořádání je třeba řešit podle situace.

Před omezením práce potřebuje Pavel znát očekávané příjmy, mít peníze na první výběry a vědět, co udělá při slabém trhu. Zkontroluje náklady prodejů, případné daně a dostupnost penzijních úspor. Chce-li mít na účtu dvacet tisíc navíc, musí vědět, kolik skutečně z investic vybrat. Nelze předpokládat, že všechny peníze budou dostupné okamžitě a bez nákladů.

Pavel nemusí deset let dopředu vědět, kolik vydělají akcie nebo jaké budou úroky. Může si ale už dnes ujasnit, co má majetek zaplatit, kolik bude dál odkládat a kdy začne chystat první výběry. Až pak skutečně ubere v práci, nebude muset každé ráno zjišťovat, zda mu burza dovolí utrácet. Investice mu mají dát více volnosti, ne přidat další zaměstnání. ___

FOTO SHUTTERSTOCK