Začít investovat, nebo šetřit na byt? Ve třiceti lze zvládnout obojí

Na účtu už zbývají peníze, které člověk nepotřebuje do další výplaty. Jenže za pár let by chtěl vlastní byt a zároveň nechce odkládat investování na neurčito. Obojí lze spojit, pokud úspory na bydlení dostanou vlastní místo a dlouhodobé investice čas. Jak takový plán převést do běžného života?

TEXT GABRIEL KLABAN

DVACETISEDMILETÉ Janě zůstává po výplatě dvacet tisíc korun. Mohla by je všechny poslat na spořicí účet, protože s partnerem chtějí za čtyři roky kupovat byt. Jenže při každém dalším převodu má pocit, že zaprvé odkládá něco pro ni opravdu důležitého a zadruhé by chtěla, aby se peníze zhodnocovaly. Až si pořídí bydlení, přijdou splátky, možná děti a dalších výdajů bude dost. Kdy tedy začít investovat, když ne teď?

Peníze na byt potřebují jiný režim než dlouhodobé úspory, na něž dalších patnáct let nemusí sáhnout. Jana už nemusí vybírat mezi vlastní střechou nad hlavou a investováním. Potřebuje si spočítat, kolik jí po odkládání na bydlení skutečně zbývá, a s touto částkou může začít. *„Než člověk začne řešit, do čeho investovat, potřebuje vědět dvě věci. K čemu peníze mají sloužit a kdy je bude chtít použít. Teprve z toho vyplyne, jakou část může mít například v akciích,“* radí Vladimír Holovka, ředitel brokerské firmy XTB. Právě termín, kdy budou peníze potřeba, má při rozhodování větší váhu než samotný věk investora.

Výplata rozdělená dřív, než se utratí. V našem modelovém příkladu pracuje Jana jako projektová manažerka, vydělává čistého 55 tisíc korun a její měsíční výdaje činí 35 tisíc. Stranou má pohotovostní rezervu 210 tisíc korun, tedy šest měsíců současných výdajů. Dalších 300 tisíc už odložila na bydlení. Tyto dvě částky vede odděleně, aby při prohlídkách bytů nezískala dojem, že může utratit všechno, co vidí na účtu.

Na koupi chce ze svého přispět 900 tisíc korun. Do tohoto cíle jí zbývá naspořit 600 tisíc za čtyři roky, což vychází na 12 500 korun měsíčně. Výpočet zatím nepočítá s úroky ani se změnou cen bytů. Z volných dvaceti tisíc tak zbývá 7500 korun na dlouhodobé investování. Výši příspěvku musí s partnerem průběžně porovnávat s cenou hledaného bydlení a dostupnou hypotékou, protože samotné úspory ještě koupi nezaručí.

Prakticky to mohou být dva pravidelné převody po výplatě, jeden na účet pro bydlení a druhý na investiční účet. Jana nemusí každý měsíc znovu zvažovat, zda raději počká na levnější akcie, nebo pošle víc peněz na byt. Pokud jí rozpočet dlouhodobě nevychází, upraví částky, nikoli jejich účel podle toho, jak se právě daří burze.

Peníze na koupi za čtyři roky potřebuje mít v korunách a dostupné podle plánovaného termínu. Pro tuto část proto dává smysl spořicí účet, případně termínovaný vklad s vhodnou splatností. Jednoduše jakýkoliv likvidní bankovní produkt. Úročení se ovšem může změnit a nemusí stačit na růst cen bydlení. Přesto by bylo nebezpečné chybějící vlastní zdroje dohánět sázkou na rychlé zhodnocení akcií.

> »Samotná zkratka ETF, ačkoli v posledních letech obrovsky populární, nic nevypovídá o míře rizika.«

Stejná logika funguje s menší výplatou. Kdo může odložit pět tisíc měsíčně, může začít menší investicí a zbytek směrovat na bližší cíl. Pokud nezbývá nic, první práci odvede úprava rozpočtu a vytvoření rezervy, aby nebylo potřeba nakoupené podíly po pár měsících zase prodávat.

První portfolio se obejde bez dvaceti fondů. S částkou 7500 korun už Jana může budovat majetek, aniž by musela studovat profily a výsledky jednotlivých firem. Základ může tvořit globální akciové ETF, tedy fond obchodovaný na burze, který sleduje široký akciový index. Jedním nákupem získá podíl na mnoha společnostech z různých zemí a odvětví a nemusí se snažit předem uhodnout, která značka bude za deset let vítězem. Podílí se na výsledku celého zvoleného trhu. „Při výběru ETF bych se zaměřil především na to, jaký index sleduje, jaké má průběžné poplatky a jak velký majetek spravuje. Důležitá je také důvěryhodnost poskytovatele a způsob nakládání s dividendami. Pro začátečníka je zpravidla lepší jedno široce diverzifikované ETF než několik úzce zaměřených fondů,“ doporučuje Holovka.

Než Jana potvrdí první nákup, měla by si umět vlastními slovy říct, co fond drží a proč ho kupuje. Samotná zkratka ETF, ačkoli v posledních letech



ILUSTRACE SHUTTERSTOCK

obrovsky populární, totiž nic nevypovídá o míře rizika. Fond zaměřený na jedno technologické odvětví se bude chovat jinak než široký světový index. A pokud ke globálnímu fondu přikoupí další dva s podobnými největšími firmami, může hlavně zvýšit sázku na společnosti, které už vlastní. Více položek v aplikaci ještě neznamená lépe rozložené riziko.

Pohodlná může být akumulační varianta fondu, která přijaté dividendy znovu investuje. Jana nemusí řešit, kam poslat drobné částky vyplacené na účet, peníze zůstávají a dál pracují v portfoliu. Před nákupem si zkontroluje přesné označení vybrané varianty, aby nekoupila jinou jen kvůli podobnému názvu, poplatky a také reputaci samotné brokera, kde nakupuje. Kdo chce nakupovat sám, potřebuje rozumět nabídce brokera a jeho ceníku. Kdo o tuto práci nestojí, může využít aktivně spravované portfolio, typicky nějaký fond, a zaplatit za výběr i průběžnou péči. Rozhoduje, co za cenu dostává, komu posílá peníze a za jakých podmínek je může vybrat nebo investice převést jinam. Přehledná aplikace mu má tuto orientaci usnadnit.

U malých pravidelných nákupů stojí za pozornost i převod korun do cizí měny. Hypotetický poplatek jedno procento by z každých 7500 korun ukrojil 75 korun ještě před investováním. K tomu mohou přibýt náklady fondu, správy nebo obchodu. Jana si proto porovná celkovou cenu svého způsobu investování a rovnou si nastaví další ověření přihlášení i postup pro případ ztráty telefonu.

Kolik akcií unese běžný život. Ani dobrý globální fond nevyřeší, jak velkou část peněz do něj poslat. Dlouhý horizont umožňuje přijmout větší výkyvy, sám však nezaručí, že je investor vydrží. Jinak vypadá pokles o třetinu na grafu a jinak ve chvíli, kdy se z vlastních dvou set tisíc stane zhruba 133 tisíc korun, které člověk několik let pracně odkládal. „Roli hraje i povaha. Pokud člověka znervózňuje každý pohled do aplikace, je portfolio pro něj zřejmě příliš rizikové. Pomůže přimíchat stabilnější složku, třeba dluhopisy nebo úročenou hotovost, která výkyvy utlumí," říká Holovka. Snesitelnou ztrátu je proto užitečné vyjádřit v korunách při sestavování portfolia ještě před prvními nákupy.

Jednoduchou modelovou variantou pro dlouhodobou část může být 80 procent

INZERCE



v globálních akciích a 20 procent v kvalitních dluhopisech. U Jany by to znamenalo šest tisíc korun měsíčně do akciové části a patnáct set do dluhopisové. Poměr musí odpovídat tomu, jaké riziko snese. Takové portfolio pořád stojí hlavně na akciích a může citelně ztrácet, jeho výhodou je především přehlednost a snadná správa.

U dluhopisové části záleží na tom, kdo dluží, na jak dlouho a v jaké měně. Široký fond kvalitních dluhopisů má jinou úlohu než jediný firemní dluhopis s lákavým úrokem. I dluhopisový fond může klesnout, například při růstu sazeb, a měnové pohyby mohou přidat další výkyvy. Pokud má tato část především uklidňovat korunové portfolio, patří mezi otázky před nákupem i to, zda a jak fond měnové riziko zajišťuje.

Další model rozděluje 65 procent do akcií, deset do dluhopisů, dvacet do nemovitostního fondu a pět například do bitcoinu. Více druhů investic ale automaticky neznamená lepší portfolio. U každé přidané složky má Jana vědět, co od ní čeká, kolik stojí a kdy se dostane k penězům. Oba příklady se týkají jen dlouhodobých investic, rezerva ani spoření na byt do těchto poměrů nevstupují – ač jsou pro správnou péči o osobní finance zásadní.

» Investování by mělo být z podstaty nudná věc. Člověk by ale měl vědět, co dělá a jaká jsou rizika. «

Nemovitosti i bez druhé hypotéky. Nemovitostní fond může oslovit člověka, který chce mít v portfoliu také příjmy z pronájmu, ale nemá peníze na investiční byt nebo se nechce starat o nájemníky. Pořizuje si podíl na portfoliu spravovaném fondem. Podle jeho zaměření tak může investovat do nájemních domů, obchodních areálů či do kanceláří. Zajímá ho především složení majetku fondu. „Vlastnit investiční byt znamená řešit nájemníky, opravy, rekonstrukce a případnou neobsazenost. Fond tyto starosti přenáší na profesionálního správce a umožňuje investorovi vlastnit nepřímo podíl na větším portfoliu," vysvětluje David Hauerland, spoluzakladatel a výkonný ředitel nemovitostní investiční skupiny Fidurock. Za tuto službu investor platí a ekonomické riziko nemovitostí nese dál, jen nemusí sám shánět řemeslníka nebo nového nájemce.

Pro Janu je zásadní rozlišit investici do realit a spoření na vlastní bydlení. Podíl v nemovitostním fondu nemusí být možné podle jeho pravidel vybrat ve chvíli, kdy dostane od prodávajícího několik dní na rozhodnutí. Peníze na plánovanou koupi proto potřebují vlastní místo, i když se obě části jejího majetku na první pohled točí kolem nemovitostí.

Po pořízení bytu stojí za to podívat se na majetek znovu jako na celek. Jana bude mít velkou část peněz spojenou s jednou nemovitostí a současně závazek vůči bance. Realitní fond jí může přidat jiné budovy či nájemce, tedy odborně řečeno diverzifikaci. Stejně dobře se ale Jana může rozhodnout, že nové peníze pošle do firem napříč světem, aby další úspory nevázala na stejné odvětví.

Zajímavý příběh ještě není investiční plán. Podobně dobrovolné místo má v portfoliu bitcoin nebo jednotlivé akcie, které si vybere. Mohou být

ILUSTRACE SHUTTERSTOCK

ADVERTORIAL



malým doplňkem, pokud Jana rozumí jejich riziku a případná ztráta nenaruší její cíle. U kryptoměn musí počítat i s možností ztráty celé vložené částky. Pětiprocentní podíl v modelovém portfoliu tak pouze ukazuje, jak omezit prostor pro rizikovou sázku, pokud o ni Jana vůbec stojí. Nulový podíl je také plnohodnotné rozhodnutí.

Sociální sítě přitom snadno vytvářejí dojem, že kdo podobné příležitosti nesleduje, nechává si peníze utéct. „Mladí dnes přicházejí do kontaktu s investováním velmi brzy, často prostřednictvím sociálních sítí. Zde se ovšem objevují spíše fragmentované informace bez širšího kontextu," upozorňuje Radim Krejčí, zakladatel Portu. Příběh úspěšného obchodu tak může být dobrým podnětem k dalšímu čtení, sám ale nestačí jako důvod k nákupu.

Pokud si Jana vyhradí na experimentování malou část portfolia, potřebuje hlídat také to, zda malou zůstává. Prudký růst bitcoinu může jeho váhu výrazně zvětšit a s ní i dopad příštího propadu. Předem stanovený limit jí pomůže rozhodnout, kdy další nákupy zastavit nebo podíl snížit. Ještě důležitější je nepřilévat do takové sázky úspory na byt jen proto, že se jí poslední měsíce dařilo.

Co dělat, když přijde první propad. První větší zkouška může přijít už krátce po začátku investování. Jana několik měsíců posílá peníze podle plánu, pak otevře aplikaci a zjistí, že má méně, než vložila. Pravidelné nákupy ji před ztrátou nechrání, pouze rozkládají vstupy v čase. V takové chvíli pomůže vrátit se k důvodu, proč si investici pořizovala, a ověřit, zda stále platí její horizont, příjmy a potřeba hotovosti. „Kdo si projde výraznějším propadem, začne obvykle uvažovat dlouhodoběji a investovat jen peníze, u kterých mu nevadí, že mohou krátkodobě ztratit na hodnotě. Tuhle lekci žádná učebnice nenaučí," říká Vojtěch Měřínský, investiční analytik DRFG Investment Group. Propad širokého trhu přitom není totéž co zásadní problém jediné firmy, na niž investor vsadil. Ani dlouhý horizont nezachrání každou jednotlivou investici.

Pokud se Janina životní situace nezměnila, může pokračovat v nastavených nákupech i přes propady trhu, hraje pro ni totiž jedna zásadní veličina: čas. Když naopak přijde o část příjmu, přednost dostanou běžné výdaje a doplnění rezervy i za cenu dočasně nižších vkladů. Pozastavit nové investice je něco jiného než vynuceně prodávat dosavadní portfolio. Právě oddělené peníze na nečekané výdaje jí dávají prostor, aby se nemusela rozhodovat pod tlakem. „Investování by mělo být z podstaty nudná věc. Člověk by ale měl vědět, co dělá a jaká jsou rizika," shrnuje Krejčí. V běžném měsíci tak Jana nemusí udělat nic víc než ověřit, že převod a nákup proběhly. Podrobnější kontrolu může provést třeba jednou ročně, kdy porovná skutečné rozdělení portfolia s plánem a případné odchylky začne upravovat novými vklady. Denní sledování ceny jí k tomu mnoho užitečných informací nepřidá.

Plán se mění spolu s životem. Před koupí bytu přijde důležitější kontrola než ta v investiční aplikaci. S partnerem si Jana sepíše očekávanou splátku, provoz domácnosti i jednorázové náklady na stěhování a vybavení. Teprve z nového rozpočtu vyplyne, kolik může dál investovat. Současných 7500 korun není závazek na celý život a ani její rezerva nemusí zůstat stejná, pokud se zvýší nezbytné výdaje.

Plán lze upravit i při růstu příjmu. Část přidané mzdy může Jana poslat na bližší koupi a část přidat k pravidelnému investování, aniž by měnila celé portfolio. Při rodičovské dovolené může vklady naopak snížit, protože udržitelná částka má větší smysl než původní představa, která už nevychází.

Po příští výplatě tak Jana nemusí hledat další investiční tip. Má oddělenou rezervu, konkrétní částku na bydlení a pravidelný nákup dlouhodobých investic, kterým rozumí. Při výběru bytu se bude řídit penězi připravenými na koupi. Zbytku portfolia tím může dopřát to, kvůli čemu s investováním začala už ve dvaceti sedmi letech, tedy čas i na období, kdy se trhům nedaří. ___

ILUSTRACE SHUTTERSTOCK