

SMART-LIFE.SK

AKO SA STAŤ FINANČNE SLOBODNÝM

(DRUHÉ VYDANIE) OD A PO Z



TOMÁŠ PIERUŽEK

**Ako sa stať finančne slobodným od A po Z
(druhé vydanie)**

Autor: Tomáš Pieružek

©Copyright: Tomáš Pieružek

Rok vydania: 2019

ISBN: 978-80-570-0938-2

Ďakujem, že neporušujete autorský zákon.

Autorské práva sú vyhradené a vykonáva ich autor. Akékoľvek rozmnožovanie celku alebo časti textov, fotografií, grafov akýmkoľvek spôsobom, v slovenskom, ale aj v inom jazyku bez písomného súhlasu autora, je zakázané.

Pod'akovanie

Patrí mojej manželke Mirke, mame Dárii, otcovi Ľubomírovi, bratovi Marcelovi, starej mame Juliáne, strýkovi Rudolfovi, ako aj celej rodine v Banskej Štiavnici.

Obsah

Obsah	4
O autorovi	6
Môj príbeh finančnej a osobnej slobody	7
Predslov k druhému vydaniu	11
Časť prvá - O čom táto kniha je a ako s ňou pracovať	12
Lekcia 1.1 - Úvod	13
Lekcia 1.2 - Prehľad kapitol	15
Lekcia 1.3 - O čom táto kniha je a naopak, o čom nie je	17
Lekcia 1.4 - Prehľad jednotlivých častí knihy	19
Lekcia 1.5 - Ako získať maximum z tejto knihy	22
Časť druhá - Spoznajte sami seba	25
Lekcia 2.1 - Prečo finančná sloboda?	26
Lekcia 2.2 - Spoznajte sami seba - prečo je to dôležité	29
Lekcia 2.3 - Spoznajte sami seba - kam smerujete	31
Váš vysnívaný život	31
Vaša cieľová suma	33
Lekcia 2.4 - Spoznajte sami seba - kde sa nachádzate	36
Spoznajte vaše čísla	36
Lekcia 2.5 - Spoznajte sami seba - vaše silné stránky	42
Časť tretia - Finančné vzdelanie: základy	46
Lekcia 3.1 - Úvod	47
Lekcia 3.2 - Základné pojmy	48
Aktívny príjem a pasívny príjem	48
Aktíva a pasíva	48
Cashflow kvadrant - zamestnanec, živnostník, podnikateľ, investor	49
Pravidlo 72	50
Investičný cieľ - výnos po zdanení	50
Finančné plánovanie a investičná stratégia	51
Lekcia 3.3 - Základy finančnej slobody	53
Cieľová suma - koľko peňazí vlastne potrebujete?	53
Cieľová suma - ako sa k nej dostanete?	54
Cieľová suma - kľúčové parametre	54
Úrovne finančnej slobody	55
Lekcia 3.4 - Príjmy	59
Lekcia 3.5 - Výdavky	62
Bývanie	63
Doprava	67
Potraviny a "veci"	69
Lekcia 3.6 - Investovanie - základy	76
Základné investičné triedy	76
Základný princíp investovania (od Warrena Buffetta osobne)	77
Trhové cykly	77
Manažment rizika	80
Cieľ investovania - čo najvyšší výnos po zdanení	85
Tvorba bohatstva, prenos bohatstva, rast bohatstva	86
Investovanie = vložiť kapitál do rizikových aktív s neznámou budúcnosťou	86
Riziko a výnos pri investovaní	87
Psychológia investora	89
Časť štvrtá - Štandardný finančný plán	93
Lekcia 4.1 - Čo je Štandardný finančný plán	94
Investovanie podľa vášho finančného poradcu	94
Lekcia 4.2 - Investovanie na akciovom trhu (Buy and hold)	99

Lekcia 4.3 - Obmedzenia Štandardného finančného plánu	116
Je veľmi pomalý	116
Nízky výnos	118
Budovanie majetku a udržanie majetku	119
Musíte žiť s trhovým rizikom	120
Cena vs. hodnota	120
Dane platíte vopred	120
Problém s premenením volatilného portfólia do stabilného príjmu	120
Rast bohatstva vs. tvorba bohatstva	120
Jediná stratégia	121
Pre koho je vhodný Štandardný finančný plán?	121
Časť piata - Pokročilý finančný plán (Plán bohatstva)	125
Lekcia 5.1- Plazte sa, choďte, bežte	126
Lekcia 5.2 - Výhody Plánu bohatstva	128
Lekcia 5.3 - Základy Plánu bohatstva	130
Lekcia 5.4 - Papierové aktíva	132
Dividendové stratégie	132
Stock picking - vyberanie akcií	133
Quant investing	137
Lekcia 5.5 - Nehnutelnosti	143
Výhody investovania do nehnuteľností	143
Analýza výnosnosti konkrétnej investície do nehnuteľnosti	146
Aké nehnuteľnosti kupovať?	149
Aké nehnuteľnosti nekupovať?	154
Pre koho sú nehnuteľnosti vhodnou investíciou?	155
Mali by ste teda zaradiť túto investičnú triedu do vášho Plánu bohatstva?	157
Lekcia 5.6 - Biznis	158
Predmet podnikania	158
Je biznis aktívny či pasívny príjem?	159
Podnikateľský manuál	160
Páka	162
Hodnotenie podnikateľských príležitostí	170
Pre koho je podnikanie vhodné	173
Manažment rizika	173
Časť šiesta - Premeňte myšlienky na činy	176
Lekcia 6.1 - Plán bohatstva	177
1- Vysnívaný život	177
2 - Cieľová suma	177
3 - Kde sa nachádzate	178
4 - Štandardný finančný plán	178
5 - Pokročilý plán (Plán bohatstva)	179
6 - Riadte svoj plán	180
7 - Prekonávajte prekážky	181
8 - Začnite realizovať váš plán!	181
Časť siedma - Ďalšie myšlienky na zamyslenie	184
Lekcia 7.1 - Peniaze nie sú všetko	185
Lekcia 7.2 - Šťastný život	186
Lekcia 7.3 - Život na finančnom dôchodku	189
Lekcia 7.4 - Čo ak nastanú neočakávané problémy na finančnom dôchodku	190
Lekcia 7.5 - Finančná sloboda pre študentov a ľudí, ktorí ešte len začínajú	191
Lekcia 7.6 - Vráťte niečo späť	194
Záver	195
Často kladené otázky	197
Odporúčané stránky/knihy/blogy:	200

O autorovi

Investíciám do nehnuteľností som sa začal venovať už počas vysokej školy (Ekonomická univerzita v Bratislave), kedy mi otec zveril do správy jeho rodičovský byt. Výsledky boli prinajlepšom zmiešané. Napríklad, kvôli nedoplatku na energiách som raz prišiel o 13 tisíc korún a jeden nájomník odišiel bez zaplatenia posledného nájmu. Kiežby som si vtedy mohol prečítať aspoň niektoré články na mojej stránke.

Napriek úvodným neprijímenostiam pri prenájmoch to bola dobrá skúsenosť, pretože som sa naučil, ako funguje prenajímanie bytov a biznis. Taktiež som sa začal vzdelávať v týchto oblastiach a zisťovať, ako sa to v skutočnosti robí. V tomto období som začal budovať svoje portfólio nehnuteľností na prenájom. Najprv som kupoval nehnuteľnosti v Bratislave a potom, keď som tam už zaujímavé investície nenašiel, začal som ich vyhľadávať aj v Žiline.

Neskôr - popri práci v banke a následne v zahraničnej korporácii - som začal investovať na akciovom trhu. Rozbehol som svoj online biznis a začal som sa venovať vzdelávaniu a poradenstvu.

V roku 2016 som si uvedomil, že na Slovensku chýba vzdelávanie ohľadne finančnej gramotnosti a investovaní napriek tomu, že ľudí, ktorí by chceli investovať/finančne sa vzdelávať, je dosť. Preto som sa rozhodol začať pomáhať ľuďom, ktorí uvažujú o investovaní a finančnej slobode.

V roku 2018 som dosiahol finančnú slobodu, t.j. môj pasívny príjem pokrýva moje mesačné náklady. Z toho nehnuteľnosti pokrývajú približne 70%, akcie 15% a biznis 15%.

Toľko k mojej „kvalifikácii“ a teraz pristúpme k samotnej knihe!

Môj príbeh finančnej a osobnej slobody

Namiesto úvodu dávam do vašej pozornosti jeden článok, ktorý som zverejnil na mojom blogu vo februári 2019. Je to môj vlastný príbeh osobnej a finančnej slobody a popisuje cestu, ako som sa k nej dostal ja.

“

Tento článok bude trochu dlhší. Budem sa v ňom totiž snažiť zhrnúť časť mojej cesty k finančnej, ale najmä k osobnej slobode.

Asi to bola Kiyosakiho kniha “[Bohatý otec. chodobný otec](#)“, ktorú som dostal od mojej šéfky v práci, a vďaka ktorej som si prvýkrát uvedomil, že existuje niečo ako pasívny príjem. Pochopil som z nej, že človek nemusí chodiť denno-denne do práce, aby zarábal peniaze. Priznám sa ale, že v tom čase to bol pre mňa taký neuchopiteľný koncept. Ak sa dobre pamätám, tak Kiyosaki hovoril o investovaní do nehnuteľností a výhodách biznisu. To ma ale v škole ani doma nikto nenaučil. Nevedel som teda, ako konkrétne mám začať investovať do nehnuteľností či začať podnikat’.

Ešte jedna informácia z tejto knihy mi ostala dodnes v pamäti – rozdiel medzi aktívami a pasívami. “Aktíva vkladajú peniaze do vašej peňaženky a pasíva ich z nej vyberajú. Nenechajte sa teda oklamať, že dom/byt, v ktorom bývate, je aktívum.” Doteraz si pamätám, ako som stál v Hainburgu v Rakúsku pred veľkým pozemkom a realitná maklérka sa ma pýtala, či ho teda kupujem. Na stavbu domu..za pár stotisíc eur, hypotéku do konca života a nutnosť chodiť do práce každý boží deň. Asi to bol opäť Kiyosaki, ktorý ma od kúpy tohto pasíva odradil. Doteraz som mu za to vďačný.

Uplynulo pár rokov a keďže sme sa sťahovali z nášho bytu v Bratislave do iného, mal som pred sebou dve možnosti. Predať alebo prenajať. Keďže som ho kúpil v roku 2008 tesne pred prepadom cien nehnuteľností v Bratislave o cca 30%, cena tohto bytu bola pod cenou, za ktorú som si ho kúpil. Zhodou okolností, o 8 rokov neskôr sme opäť bývali v tomto byte. Iba nakrátko, kým sa presťahujeme – o tom ale o chvíľu. Späť k prenájmu vs predaju. Rozhodol som sa tento byt prenajať. Nevedel som vôbec, čo to vlastne obnáša. Nájsť nájomníka, viesť účtovníctvo, opravovať poruchy v byte...asi ste o tom už čítali pár mojich článkov. Toto rozhodnutie som ale nikdy neoľutoval. Prvý mesiac, keď mi prišli peniaze od nájomníka na účet, mi to celé prvýkrát ‘docvaklo’. Vtedy som pochopil, čo Kiyosaki myslel tým pasívnym príjmom z investícií do nehnuteľností. Pociť, keď vám prídu na účet peniaze a vy ste nemuseli kvôli nim chodiť do práce, je na nezaplatenie. Odporúčam! Pritom je jedno, či ide o príjem z nehnuteľností, dividendy z akcií alebo predaja online knihy. Je to jednoducho príjem, ktorý môže časom nahradiť váš príjem z práce. To je finančná sloboda.

Našťastie, počas celých tých rokov som mal v hlave Kiyosakiho aktíva vs. pasíva a väčšinou som nekupoval veľa pasív. Keďže som ale nevedel ako kupovať aktíva, tak som ‘investoval’

do termínovaného účtu. Neodporúčam! To ale našťastie znamenalo, že som mal voľné peniaze a už som začínal postupne chápať, ako investovať do nehnuteľností na prenájom. Začal som sa priúčať tomu, ako tento biznis model vlastne funguje. Ktoré investície sú dobré, a naopak, ktoré nimi nie sú. Žiaľ, možnosti, ako sa to naučiť, boli na Slovensku veľmi obmedzené. Čítal a počúval som preto americké, anglické a austrálske podcasty a prečítal som kopec kníh o investovaní do nehnuteľností. A v neposlednom rade som začal postupne kupovať ďalšie nehnuteľnosti.

V tomto období som si zaumienil, že chcem vlastniť 100 investičných bytov. Bola to moja predstava na obdobie, kedy 'budem za vodou'. Bolo to pekné okrúhle číslo, preto som si ho vybral. Mojim pôvodným cieľom bolo vlastniť 10-15 bytov, no ako mi hovorili múdri motivátori z Ameriky – 'Zdesaťnásobte svoje ciele! Ak mierite na hviezdy a zlyháte, skončíte minimálne na Mesiaci, čo je výborný výsledok.' Žiaľ, táto rada pre mňa nefungovala. Dôvodom bolo, že mojím životným cieľom vôbec NEBOLO stať sa veľmi bohatým! Najdôležitejšou hodnotou v mojom živote je byť SLOBODNÝM. Avšak viac peňazí neznamená automaticky získať viac slobody. Keď som si predstavil, že by som mal manažovať portfólio 100 nehnuteľností, tak ma prevälil skôr pocit zúfalstva ako slobody.. Peniaze totiž nie sú kľúčom k slobode, sú iba jedným z nástrojov, ktoré vás môžu dostať bližšie k osobnej slobode. Preto som začal rozmýšľať o tom, od čoho závisí osobná sloboda a aký vplyv má finančná sloboda na osobnú slobodu, pretože tá bola mojím cieľom. Chcel som byť osobne slobodný.

Ako sa hovorí: "Keď je žiak pripravený, učiteľ príde." A prišiel. Zhodou náhod (ako to väčšinou v živote chodí) som sa dostal na prednášku na tému "Rovnajú sa peniaze šťastiu?". Tá prednáška bola aj o tom, koľko peňazí vlastne človek potrebuje na šťastný život. Moja predstava bola okolo 2-2,5 tisíc eur na mesiac pre dvoch. Na tejto prednáške som sa dozvedel o inej mierke – 200 eur na mesiac na osobu. Vráťane ubytovania, stravy, zábavy atď. Dostávame sa k tzv. [Wheaton levels](#). V skratke – ľudia dokážu pochopiť maximálne ľudí, ktorí sú o úroveň nad alebo pod nimi. Ľudí, ktorí sú viac ako 2 úrovne od nich, väčšinou nedokážu pochopiť a sú pre nich blázni (prinajlepšom). Ako príklad – bývanie v byte je pre vás asi pochopiteľné. Bývanie v rodinnom dome (+1 úroveň) resp. v záhradnej chatke (- 1 úroveň) asi tiež. Viete si ale predstaviť bývanie v dodávke (- 2 úrovne) resp., že by ste niekedy bývali v paláci (+2 úrovne)? [Wheaton levels](#).

Takto som sa stretol s [Wheaton levels](#). Aj keď bývanie v dodávke predstavovalo pre mňa minimálne 2 úrovne nadol v porovnaní s mojou úrovňou, nezamietol som ju a priori. V takýchto situáciách nemusíte súhlasiť, stačí, ak sa ich snažíte pochopiť. Po tejto prednáške som sa rozprával s Ivanom (prednášateľ), a prezradil som mu svoje plány (možno aj tie o sto bytoch, už si presne nepamätám, o slobode atď). Vtedy sa ma spýtal jednu kľúčovú otázku: "Ak by si mal životné náklady 200 eur ako ja, koľko by ti trvalo, kým by si sa stal finančne slobodným?". Nemusíte súhlasiť, snažte sa pochopiť..

Mne to vtedy 'docvaklo' druhýkrát. Jednoducho povedané – čím viac peňazí potrebujem mesačne na život, tým vyšší pasívny príjem budem potrebovať na to, aby som sa stal finančne slobodným a tým dlhšie mi táto cesta potrvá! Akoby som vtedy odomkol úplne novú cestu, ako sa stať finančne slobodným. Potom to už išlo rýchlo. [Early Retirement Extreme](#), [Mr.Moneymustache](#), [FIRE](#), minimalizmus, [Buy nothing challenge](#), [Zero waste](#).. Matematika

za finančnou slobodou bola veľmi jednoduchá. Na to, aby som sa stal finančne slobodným, som potreboval kapitál (investície) vo výške 25 x moje ročné výdavky. Ak som teda chcel mať výdavky na úrovni 2.000 eur mesačne = 24.000 eur ročne x 25 = 600.000 eur. Dost' veľa peňazí... Druhá strana tejto rovnice ale hovorila, že ak znížim svoje mesačné výdavky o 100 eur, znížim svoju potrebu kapitálu o 30 tisíc. Koľko by mi trvalo zarobiť/ ušetriť 30 tisíc? Rok až dva. Stojí mi návšteva reštaurácie 2-3x za mesiac (cca 100 eur) za nutnosť pracovať o 1-2 roky dlhšie? Absolútne NIE. Najmä, ak reštaurácie takpovediac nie sú mojou šálkou kávy.

Posledné roky som preto trávil najmä hľadaním rovnováhy. Rovnováhy medzi minimalizáciou nákladov a plnohodnotným životom, v ktorom môžem robiť to, čo ma baví. Ak by som totiž ušetril 50% svojho platu, tak sa stanem finančne slobodným o približne 17 rokov. Ak by som ale zvýšil svoju "Savings rate" na 80% (nemusíte súhlasiť...), tak som finančne slobodným za menej ako 6 rokov. Nájsť túto rovnováhu je však skôr umenie ako veda. Občas som jednoducho zašiel za čiaru, čo sa týka šetrenia. Spýtajte sa mojej manželky. Vtedy som zistil, že ten výdavok ma naozaj robil šťastným a že ho chcem v živote späť. To je fajn, to bolo a stále je súčasťou procesu. Po istom čase som zistil, že najbližšie k rovnováhe sa dostávam vtedy, ak míňam na veci, ktoré sú pre mňa dôležité, t.j. sú v súlade s mojimi hodnotami a naopak, na ostatné veci míňam len minimum peňazí a svojho času.

Ako som teda splatil hypotéku, stal sa finančne a osobne slobodným a našiel prácu svojich snov? V podstate som sa len držal toho, čo som opísal vyššie. A ešte som väčšinou išiel proti prúdu. Ak máte radi návody s prehľadnými odrážkami, tak tu ich máte:

- Mesačne som ušetril najprv 20, potom 50 a nakoniec 80% svojho platu.
- Znižoval som všetky svoje náklady, ktoré neboli v súlade s mojimi hodnotami.
- Z týchto peňazí som kupoval aktíva (nehnutelnosti, akcie, biznis).
- Kúpil som byt v Banskej Štiavnici, kam sa v marci sťahujeme .
- Tým som znížil naše mesačné výdavky na najnižšiu mieru pri našom Wheaton level. Nulová hypotéka, keďže cena bytu v Banskej Štiavnici je asi tretinová v porovnaní s cenou bytu v Bratislave.
- Dosiahol som finančnú slobodu.
- V práci som si dohodol 6 mesiacov neplateného voľna.
- Po 6 mesiacoch budem pracovať z domu v BŠ, teda ak ma to bude stále motivovať.
- Popritom sa budem venovať tomuto blogu a učení ľudí o finančnej slobode. To je pre mňa kombinácia práce snov.
- Dosiahol som osobnú slobodu, kedy môžem robiť, čo chcem a kedy chcem.

Také jednoduché to bolo. **PRE MŇA!**

Možno teraz ale máte pocit, že to až také jednoduché nebolo, alebo že táto cesta nie je zase 'vašou šálkou kávy'. A máte úplnú pravdu. To, že táto cesta fungovala pre mňa, vôbec neznamená, že by ste ju mali nasledovať aj vy. Finančná sloboda je totiž len jedným z nástrojov, ktorý vám môže pomôcť na ceste k osobnej slobode, avšak vôbec nie je nevyhnutná k jej dosiahnutiu.

Určite aj vy poznáte vo vašom okolí ľudí, ktorých absolútne baví ich práca. Napriek tomu, že v nej trávajú celé dni. Taktiež sú ľudia, ktorí nemajú dostatočný pasívny príjem na pokrytie ich nákladov. No sú osobne slobodní, pretože k životu potrebujú len minimum. K osobnej slobode totiž vedie nespočetné množstvo ciest a finančná sloboda je len jednou z nich. Ak robíte v živote to, čo vás naplňuje, máte flexibilitu vybrať si, čo budete a čo nebudete robiť, ste osobne slobodný bez ohľadu na množstvo peňazí, ktoré máte.

Na druhej strane, finančná sloboda mi poskytuje niečo ako poistenie. Vždy viem, že mám svoje základné výdavky pokryté pasívnym príjmom, a preto si môžem dovoliť robiť veci, ktoré neprinášajú (okamžitý resp. žiadny) príjem. 'Iba' ma jednoducho baví a naplňujú. Predstavte si, o koľko by ste Vy dokázali tento svet spraviť lepším, ak by ste sa venovali tomu, čo vás skutočne baví a naplňuje. Máme len konečný počet dní v živote, preto ich nepremrhajme na sny niekoho iného. Akokoľvek sa rozhodnete, rozhodnite sa a nájdite svoju cestu k osobnej slobode.

A ak sa predsa len rozhodnete ísť cestou finančnej slobody, rád vám pomôžem. Začal som pracovať na knihe, ktorá bude práve o hľadaní vašej jedinečnej cesty k finančnej slobode. Osobnú slobodu nájdete cestou. Sľubujem!

“

Predslov k druhému vydaniu

V roku 2017 som napísal svoju druhú knihu s názvom "Finančná sloboda od A po Z". Spísal som v nej, ako som sa dostal (resp. ako som sa ešte len dostával) k finančnej slobode. No ako som spomenul v úvode tejto knihy, tento plán fungoval pre mňa, nie pre iných. Túto spätnú väzbu som dostával najmä počas konzultácií o nehnuteľnostiach, financiách a finančnej slobode od ľudí, ktorí potrebovali poradiť. Z vlastnej skúsenosti som taktiež poznal len dve investičné triedy - nehnuteľnosti a papierové aktíva (akcie/dlhopisy). Vôbec som teda nemal skúsenosť s biznisom (rýchlodráhou k finančnej slobode).

Po takmer troch rokoch som si uvedomil, že táto pôvodná verzia knihy už nebola aktuálna. Preto som uvažoval, že ju kompletne prepracujem a spravím ju tak, aby bola omnoho použiteľnejšia pre ľudí v rôznych situáciách. Tu je odpoveď.

Zobral som všetko, čo som sa naučil o princípoch finančnej slobody, investovaní a osobnej slobode a spísal som ich do tejto knihy. Samotná kniha má štruktúru kurzu. Nájdete v nej preto Lekcie, Úlohy a Doplnujúce materiály. Jej hlavným cieľom je pomôcť vám nájsť vašu cestu k finančnej slobode. Po prečítaní tejto knihy by ste už mali vedieť, ako si spraviť váš Plán bohatstva (pokročilý Finančný plán) a mali by ste rozumieť aj tomu, od čoho závisí, kedy finančnú slobodu dosiahnete, alebo či ju vôbec dosiahnete.

Na druhej strane, táto kniha je vhodná nielen pre ľudí, ktorých výlučným cieľom je dosiahnutie finančnej slobody. Nájdete v nej praktické postupy a rady aj takí, čo sa len chcú naučiť, ako efektívnejšie narábať s peniazmi.

Budem vám držať palce na ceste.

Tomáš Pieružek

Smart-Life.sk
THINK SMART

Časť prvá - O čom táto kniha je a ako s ňou pracovať

Lekcia 1.1 - Úvod

V prvom rade dovoľte mi poďakovať sa vám za dôveru, že ste si túto knihu kúpili. Sám veľmi dobre viem, aké ťažké je investovať do knihy, kde vám niekto ide radiť, ako sa stať finančne slobodným. V týchto prípadoch totiž ľudia väčšinou predávajú knihy o tom, ako oni sami zbohatli. Žiaľ, takýto prístup pre iných väčšinou nefunguje. A to z dôvodu, že títo ľudia žili v inej dobe ako vy, mali iné silné stránky ako vy, poznali iných ľudí ako vy, začínali s iným kapitálom ako vy...

Na začiatku mentorovania som tiež sám hovoril ľuďom, ako sa stať finančne slobodným, a to podľa môjho vzoru. Ako môžete tušiť, fungovalo to len niekedy. Až časom som prišiel na to, že ciest k finančnej slobode je nekonečné množstvo. Pre každého človeka je však len jedna správna cesta k finančnej slobode. Nie tá moja, nie tá niekoho iného, ale tá vlastná.

A preto cieľom tejto knihy je pomôcť vám nájsť tú vhodnú stratégiu k finančnej slobode pre vás. Ak má byť úspešná, musí byť postavená na vašich silných stránkach a vašej konkrétnej situácii (osobnej a finančnej).

Jedno upozornenie - väčšinu práce (úlohy ku kapitolám) budete musieť spraviť vy, ja vám môžem na tejto ceste len pomôcť a sprevádzať vás. Preto, ak očakávate, že v tejto knihe vymyslím váš Plán bohatstva za vás, potom pouvažujte nad tým, či je táto kniha vhodná pre vás.

Ak ste však pripravený investovať svoj čas a úsilie, verím, že táto kniha môže zmeniť váš život. Ak nie, platí moja 30 dňová záruka vrátenia peňazí. Bez otázok.

Podme sa ale teraz pozrieť na to, ako sú členené jednotlivé kapitoly a časti knihy!

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Cieľom tejto knihy je pomôcť vám nájsť vašu cestu k finančnej slobode.
- Bude to namáhavé, no s mojou pomocou to zvládnete, sľubujem.

Lekcia 1.2 - Prehľad kapitol

V každej Lekcii nájdete **úvodný text**, ktorý vás oboznámi s danou tematikou.

Pod týmto textom nájdete časť **“Najdôležitejšie body z lekcie”**, kde som spísal tie najdôležitejšie informácie z Lekcie. Preto ak si budete len chcieť narychlo prebehnúť niektorú tému, stačí, ak si pozriete túto časť a budete mať po ruke všetko podstatné.

Následne nájdete nižšie **‘Ďalšie študijné materiály’** k lekcii. V tejto časti nájdete odporúčané knihy, články, vzorové tabuľky, procesné mapy atď., ktoré vám doplnia vedomosti o danej téme.

V závere Lekcie nájdete **‘Úlohy k lekcii’**. Táto úloha vás praktickým príkladom/ úlohou prevedie danou témou.

Ako ma kontaktovať v prípade otázok?

Jednoducho mi napíšte na:

- **Mail – tomas@smart-life.sk alebo**
- **Facebook-
https://www.facebook.com/groups/1844983489068502/?ref=group_header**

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Prehľad lekcí:
 - o Úvodný text
 - o Študijné materiály
 - o Úlohy k lekcii
- Ako ma kontaktovať
 - o Mail – tomas@smart-life.sk
 - o Facebook - https://www.facebook.com/groups/1844983489068502/?ref=group_header

Ďalšie študijné materiály:

- Tu nájdete doplnujúce materiály ku každej lekcii. Linky na knihy, blogy, články, grafy, definície atď.

Úlohy k lekcii:

- Tu nájdete praktické úlohy k jednotlivým lekciam. Tieto úlohy vás postupne privedú k vašej ceste k Finančnej slobode.

Lekcia 1.3 - O čom táto kniha je a naopak, o čom nie je

V tejto lekcii si ukážeme, čo v knihe nájdete a naopak, čo v nej nenájdete.

Začnime ale s tým, čo v tejto knihe nenájdete.

- Táto kniha nie je o tom, ako si vytvoriť štandardný finančný plán (šetri 10% z platu, investuj do podielových fondov a v 65-ke choď do dôchodku), aj keď o ňom budeme v tejto knihe tiež hovoriť. Najmä o jeho obmedzeniach.
- Nie je o jednom finančnom pláne, ktorý síce fungoval pre mňa, ale pre vás bude nepoužiteľný. Ak má byť váš Plán bohatstva úspešný, musí byť ušitý vám na mieru.
- Nie je o tom, ako zázračne zbohatnúť cez noc.
- Nie je ani tom, že sa musíte stať veľmi bohatým, aby ste sa stali slobodným.
- Nie je to detailná kniha o tom, ako investovať do nehnuteľností alebo ako založiť svoj biznis. Nájdete v ňom však prehľad týchto aktív, ich výhody, nevýhody a kedy by ste ich mali resp. nemali zaradiť do svojho Plánu bohatstva.

O čom teda táto kniha je:

- Je o tom, ako krok po kroku vytvoriť váš individuálny Plán bohatstva a dosiahnuť finančnú slobodu.
- Je o vytváraní pozitívnych finančných návykov.
- Je o pochopení základných princípov, ktoré vás dovedú k finančnej slobode.
- Je o pokročilom Pláne bohatstva prostredníctvom biznisu, nehnuteľností, akcií, páky a manažovaniu rizika. Je teda o zrýchlenom pláne, ako dosiahnuť finančnú slobodu.
- Ale je aj o lepšom investovaní. Ak vaším cieľom nie je dosiahnuť finančnú slobodu, ale len' naučiť sa lepšie investovať, potom je táto kniha aj pre vás.
- A je aj o tom, ako to dať celé dohromady.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Táto kniha nie je o pláne - šetri 10% zo svojho platu, investuj do podielových fondov a v 65-ke budeš mať pekný dôchodok.
- Je o Pláne bohatstva - ako sa stať finančne slobodným do 10 rokov pomocou pokročilých stratégií.

Úlohy k lekcii:

1. Prihláste sa na mentoringovú konzultáciu.

Staňte sa členom [Smart-Life Clubu](#) a vyberte sa na cestu k finančnej slobode s mojou pomocou.

Lekcia 1.4 - Prehľad jednotlivých častí knihy

- Prvá časť - Úvod

V tejto časti sa pozrieme na základné informácie o tejto knihe a na to, ako ma môžete kontaktovať v prípade otázok.

- Druhá časť - Spoznajte sami seba

V druhej časti sa podrobne pozrieme na vás. Predtým než totiž začnete vytvárať svoj individuálny Plán bohatstva, musíte vedieť, kde sa nachádzate a kam smerujete. Pozrieme sa vaše životné ciele a vašu osobnú a finančnú situáciu.

Určite si túto časť pozorne prečítajte! Bez týchto kľúčových informácií totiž nebudete vedieť vytvoriť svoj Plán bohatstva, nakoľko, ako sa hovorí: "Ak neviete kam smerujete, každá cesta je tá správna (resp. nesprávna)". Napríklad vaše silné stránky (a aj slabé stránky) vám povedia, do ktorej triedy aktív (nehnuteľnosti, akcie a biznis) máte vôbec investovať a akým spôsobom. Každý spôsob je totiž vhodný pre iný typ človeka a vy musíte nájsť vašu jedinečnú cestu.

- Tretia časť - Finančné vzdelanie: základy

Po tom, ako budete poznať sám seba, obrátíme vašu pozornosť na základy finančnej gramotnosti a finančnej slobody. Pôjdem od najjednoduchších konceptov postupne ku komplexnejším. Naučíte sa o základných matematických výpočtoch, aktívach a pasívach, o ciele investovania a o základoch finančnej slobody. Taktiež sa pozrieme na základné princípy investovania, na jednotlivé triedy investičných aktív a na trhové cykly.

- Štvrtá časť - Štandardný finančný plán

V tejto časti sa pozrieme na štandardný finančný plán. Je to plán, ktorý vám pravdepodobne navrhol váš finančný poradca. Je postavený na šetrení 10-20% z vášho platu, na investovaní do podielových fondov, na poistení a na dôchodku v 65-ke. Žiaľ, tento plán bude fungovať len pre malé percento ľudí. Aj to je príčinou, prečo nevidíte okolo seba príliš veľa finančne slobodných ľudí.

Je však dôležité poznať tento prístup, aby ste vedeli odhaliť jeho nedostatky. K tým sa dostaneme v závere tejto časti.

- Piata časť - Pokročilý Plán bohatstva

Verím, že táto časť vás zaujme najviac. Budeme sa venovať tomu, ako si vytvoriť lepší, pokročilý finančný plán. Ušitý na mieru vám a vychádzajúci z vašich silných stránok. Najmä sa však budeme venovať plánu, ako dosiahnuť finančnú slobodu výrazne rýchlejšie ako pri štandardnom pláne.

Dotkneme sa aj investovania do nehnuteľností, biznisu, a rôznych foriem pákového efektu ako aj minimalizácii rizík.

- Šiesta časť - Premeňte myšlienky na činy

V šiestej časti sa zameriame na to, ako premeniť váš plán na konkrétne kroky. Kroky, ktoré vás s vysokou pravdepodobnosťou dovedú k vášmu cieľu. Budeme hovoriť o tom, ako načasovať váš plán, aby sa vyvíjal v súlade so zmenami vašej životnej situácie. Povieme si, ako prekonať prekážky, ktoré sa na tejto ceste vyskytnú a ako nezísť z cesty. Na záver si ukážeme ako reagovať v prípade, že sa vyskytnú neočakávané udalosti.

- Siedma časť - Ďalšie myšlienky na zamyslenie

V poslednej časti sa s vami podelím o chyby, ktoré som spravil na ceste za osobnou slobodou. Poviem vám z vlastnej skúsenosti, čo by som urobil inak a na čo by ste ani vy nemali zabudnúť.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Prvá časť - Úvod
- Druhá časť - Spoznajte sami seba
- Tretia časť - Finančné vzdelanie: základy
- Štvrtá časť - Štandardný finančný plán
- Piata časť - Pokročilý Plán bohatstva
- Šiesta časť - Premeňte myšlienky na činy
- Siedma časť - Ďalšie myšlienky na zamyslenie

Úlohy k lekcii:

1. Váš súčasný finančný plán.

Vašou prvou úlohou bude napísať si váš súčasný finančný plán. Aj keď žiadny nemáte! Nemusí to byť dlhý dokument, stačí to v bodoch. Ak žiadny plán nemáte, spíšte si aspoň to, aká je vaša súčasná predstava o vašich financiách, vašich finančných cieľoch, kam sa chcete dostať, dokedy a ako ste to plánovali zrealizovať. Opäť, cieľom tu nie je napísať podrobný dokument, skôr ide o to, aby ste zachytili vaše vnímanie toho, čo sa deje vo vašom finančnom živote.

NEPRESKOČTE TÚTO ÚLOHU!

Ak ju totiž preskočíte, pripravíte sa o zážitok, keď sa na konci knihy pozriete späť a zistíte, koľko ste sa skutočne naučili. Uvidíte, ako veľmi sa vaše vnímanie ohľadom financií a finančnej slobody zmenilo, ako sa zmenil váš pohľad na investovanie, ako aj to, ako by mal taký finančný plán resp. Plán bohatstva vyzerieť. Neoberte sa o tento zážitok!

Lekcia 1.5 - Ako získať maximum z tejto knihy

V tejto lekcii sa pozrieme na to, ako môžete (samozrejme z môjho pohľadu) získať maximum z tejto knihy.

- Nesnažte sa prejsť celou knihou čo najrýchlejšie

Neponáhľajte sa! Aj pri investovaní budete potrebovať trpezlivosť, VEĽA trpezlivosti. Pri tejto knihe ju budete potrebovať tiež.

Cieľom tejto knihy je naučiť vás základné princípy finančnej gramotnosti, finančnej slobody a investovania. Snažiť sa naučiť sa to za pár dní je nereálne, ale najmä nebezpečné. Pri konzultáciách s klientmi som sa častokrát stretol so situáciou, keď ich prvá otázka bola: "Kde sa teraz dajú kúpiť výhodné nehnuteľnosti na prenájom?". Keď som sa ho však spýtal, či má aspoň vytvorenú finančnú rezervu, stretol som sa s nechápavým pohľadom... Videl som aj to, ako ľudia spravili investíciu a až potom začali rozmýšľať, čo ňou vlastne chceli dosiahnuť. Správny postup funguje presne naopak. Najprv sa naučíte základy a celkovú stratégiu a len na konci sa rozhodnete, pomocou ktorej investície najlepšie dosiahnete svoje ciele.

Strávte preto dostatok času nad každou lekciou. Ak s investovaním len začínate, dajte si jeden mini-závazok: Najbližších 6 mesiacov (resp. minimálne kým dočítate túto knihu) nebudete do ničoho investovať! Áno, viem, že váš finančný poradca vám hovoril o zloženom úročení a že musíte investovať hneď, ako máte voľné nejaké peniaze, ale celá pravda to nie je. Zložené úročenie pri zlej investícii jednoducho nefunguje. Pod 'zlou' investíciou rozumiem aj investíciu, ktorá nie je v súlade s vaším Plánom bohatstva (pokročilý finančný plán, ktorý si počas čítania tejto knihy vytvoríte).

Jeden príklad - pri konzultácii mi jeden mladý človek ukázal svoje portfólio podielových fondov. Na konci konzultácie však zistil, že ho táto stratégia nedostane k jeho cieľu dostatočne rýchlo (finančná sloboda pred 35-kou). Naopak, prišiel na to, že jeho cestou je podnikanie a na jeho rozbehnutie potreboval pár tisíc. Medzičasom však prišlo k (našťastie len miernemu) prepadu na akciovom trhu, takže tieto peniaze nemohol vybrať bez straty. Čo by ste spravili vy? Držali by ste podielové fondy, aj keď to nie je pre vás vhodná stratégia, alebo by ste ich predali so stratou 20-30-40%? Pre toto je dôležité vedieť vopred, či vás váš plán dovedie tam, kam chcete.

- Nepreskakujte lekcie, aj keď danú tému už poznáte

Táto kniha je navrhnutá tak, aby jej porozumeli začiatočníci, ale aby mala pridanú hodnotu aj pre pokročilých investorov. Ak danú tému už poznáte, pokojne ju prejdite zrýchleným tempom. Čo vám však neodporúčam, je preskočiť ju celú. Dôvodom je, že v každej lekcii sú kúsky vedomostí, ktoré sa nakoniec spoja v piatej kapitole, kde budem hovoriť o pokročilom Pláne bohatstva.

- Preštudujte si 'Ďalšie študijné materiály'

Tieto materiály budú väčšinou články, videá a blogy, ktoré dokážete prečítať za pár hodín, maximálne dní. Nájdete tu však aj odkazy na odporúčané knihy. Moje odporúčanie je najprv prejsť celou knihou. Následne, keď budete mať predstavu o vašom Pláne bohatstva, vybrať si knihu, ktorá bude pre vás najdôležitejšia v prvej fáze vášho Plánu bohatstva.

- Spravte si domácu úlohu

Sám viem, aké ťažké je robiť si domáce úlohy pri takýchto knihách, no budem sa snažiť motivovať vás. Pri niektorých úlohách vám ponúknem možnosť spätnej väzby odo mňa. Ak mi danú úlohu pošlete, ja vám napíšem svoj pohľad na ňu. Ak bude táto spätná väzba pre vás užitočná, verím, že si budete poctivo plniť svoje domáce úlohy.

- Využite naplno mentoringové konzultácie

Táto časť je najdôležitejšia. Využite ju teda naplno. Teória, ktorú sa v tejto knihe naučíte, je veľmi dôležitá, no nemôže zohľadniť všetky vaše špecifiká. Predtým než začnete implementovať váš Plán bohatstva, prejdite ho s niekým, kto už touto cestou prešiel. So mnou, s niekým iným, komu dôverujete, ale určite si vypočujte názor niekoho druhého na váš plán.

- Prihláste sa do [Facebook-ovej skupiny](#)

I keď sa v tejto skupine ľudia väčšinou pýtajú otázky ohľadne investovania do nehnuteľností, nájdete tam mnoho ľudí, ktorí investujú do akcií, majú svoj biznis, bitcoiny... Ak teda máte otázku a odpoveď nenájdete v knihe alebo na konzultácii, môžete sa ju opýtať v tejto skupine.

Na záver len krátka poznámka. Váš úspech na ceste k finančnej slobode závisí predovšetkým od vás. Moje odporúčania samozrejme môžete ignorovať, ale potom z tejto knihy nezískate všetko, za čo ste zaplatili.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Nesnažte sa prejsť celou knihou čo najrýchlejšie.
- Nepreskakujte lekcie, aj keď danú tému už poznáte.
- Preštudujte si '**Ďalšie študijné materiály**'.
- Spravte si domácu úlohu.
- Využite naplno mentoringovú konzultáciu.
- Prihláste sa do [Facebook-ovej skupiny](#)

Časť druhá - Spoznajte sami seba

Lekcia 2.1 - Prečo finančná sloboda?

Definícia finančnej slobody je veľmi jednoduchá. **Ak je váš pasívny príjem (t.j. príjem, ktorý vyžaduje minimum vášho času) vyšší ako vaše mesačné výdavky, ste finančne slobodný.** Otázkou je, prečo by ste sa mali vôbec snažiť o jej dosiahnutie.

Verím, že každý z nás má v živote konkrétne poslanie. Poslanie každého človeka je iné. Preto sme pri narodení dostali špecifickú sadu silných (a aj slabých) stránok a vašou úlohou je zistiť, ako tieto silné stránky v živote čo najlepšie využiť.

Ak však chcete v živote naplniť svoje poslanie, musíte mať v prvom rade čas venovať sa mu. Práve čas je totiž tou najhodnotnejšou komoditou vo vašom živote. Nikdy ho už nebudete mať viac. Ak mi neveríte, predstavte si miliardára na smrteľnej posteli, ktorý vám ponúka: "Dám ti moje miliardy, ak mi dáš tvoju mladosť." Menili by ste?

Problémom je, že väčšina z nás žije život podľa niekoho iného. Nieкто iný vám hovorí, kde a ako by ste mali bývať, nieкто iný vám hovorí, aké auto máte vlastniť, nieкто iný vám hovorí, ako máte tráviť vaše dni... Kde sa stratil váš čas, ktorý žijete skutočne podľa svojich predstáv?

Predpokladám, že vaša predstava o živote bola nejakým spôsobom "nalinajkovaná" vašimi rodičmi a spoločnosťou vo vašom okolí. Aká to bola predstava? Choď do školy, dobre sa uč, nájdi si dobré zamestnanie, zober si hypotéku na bývanie, šetri si pár eur dodatočne na dôchodok a v 65-ke budeš mať pekný dôchodok, pretože štát sa o teba postará. Je toto v súčasnosti stále dobrý plán do života? Nemyslím si. Pozrite sa prečo.

Choď do školy/ Dobre sa uč - Aj vám občas napadlo, ako je možné, že ten spolužiak zo strednej, ktorý nikdy nemal lepšie známky ako trojky, je momentálne "za vodou"? Ľudia ako Mark Zuckerberg (zakladateľ Facebook-u) a Bill Gates nikdy nedokončili vysokú školu, no patria k najbohatším ľuďom na svete. Mojou najväčšou kritikou školského systému je, že vás:

- Naučí nerobiť chyby.
- Naučí, že učiť sa znamená naučiť sa niečo naspamäť a nie to, že učiť sa znamená vedieť nájsť to, čo potrebujete v spleti mnohých iných informácií.
- A že odpisovanie (=spolupráca), je zlé.

Predstavte si podnikateľa, ktorý sa bojí spraviť chybu, nevie kde nájsť potrebné informácie a myslí si, že všetko musí spraviť sám. Už asi začínate chápať, prečo máme toľko zamestnancov a tak málo podnikateľov.

Nájdi si dobré zamestnanie - cesta k finančnej slobode cez zamestnanie je jednou z možností, no je vhodná len pre veľmi málo ľudí.

Bola vhodná napríklad pre mňa. Podmienkou však bolo, že som bol ochotný výrazne znížiť svoje výdavky a môj príjem zo zamestnania bol výrazne vyšší ako bežný príjem na Slovensku. Preto som dokázal ušetriť 80% svojho platu a stať sa finančne slobodným pred 40-ťkou.

Pre priemerne zarábajúcich ľudí ale tento prístup fungovať nebude. Prinajlepšom môžete očakávať dôchodok v 65-ke a na úrovni súčasných dôchodkov (t.j. približne vo výške 30-50% priemernej mzdy) .

Šetri si pár eur na dôchodok v 65-ke - tak táto rada je asi najhoršia. Pár eur vám zvýši dôchodok o pár eur v 65-ke! Toto vám ozaj na dôchodku nepomôže. Taktiež, pri súčasnej miere starnutia populácie na Slovensku (aj v Európe) budete musieť pravdepodobne pracovať dlhšie, aby ste uživilí armádu dôchodcov. Momentálne je pomer pracujúcich k dôchodcom približne 1 ku 4, o 30 rokov to bude skôr 1 ku 3 až 1 ku 2. Samozrejme, politici môžu zastropovať vek odchodu do dôchodku, no čísla jednoducho nepustia. V takom prípade budú musieť byť dôchodky výrazne nižšie.

Celkovo je tento prístup postavený na spoliehaní sa na zamestnávateľa a štát, že sa o vás postarajú. Pravdepodobne sa o vás čiastočne postarajú, no otázne je, ako a či sa toho dožijete v plnom zdraví, aby ste mohli robiť to, čo vás skutočne baví.

Ja sám som sa rozhodol na to nespoliehať. Ak sa o mňa zamestnávateľ a neskôr štát postará, budem to brať ako fajn bonus. Budem si môcť dovoliť na dôchodku viac. Ak nie, bude to tiež fajn, pretože budem mať dostatočný pasívny príjem, aby som mohol žiť pohodlný život aj bez podpory štátu.

Existuje teda aj iná cesta. A o nej je táto kniha. Je to cesta finančnej slobody a života podľa vás, nie podľa niekoho iného.

Cesta finančnej slobody je o pasívnom príjme pokrývajúcim vaše náklady a o možnosti robiť čo chcete, kedy chcete. Je o získaní času, aby ste mohli robiť to, čo vás skutočne baví a zaujíma. Je o vašom Pláne bohatstva, postavenom na vašich silných stránkach, vašej konkrétnej situácii a vašich jedinečných cieľoch. Je o spoliehaní sa na vás a vaše schopnosti, nie na štát a jeho sľub, že sa o vás postará. Je taktiež o fungovaní mimo 'prúdu', t.j. inak ako väčšina. A v neposlednom rade je o slobode. O slobode narábať so svojím časom podľa svojho uváženia, teda o získaní vášho času späť pod vašu kontrolu.

Ak vás táto cesta oslovila, pustite sa do ďalšej lekcie.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- “Dobre sa uč, nájdí si dobrú prácu, šetri si na dôchodok.” Tento plán už nefunguje.
- Finančná sloboda je o robení toho, čo vás baví, kde chcete a kedy chcete.

Ďalšie študijné materiály:

- Starnutie obyvateľstva na Slovensku -
https://www.nbs.sk/img/Documents/komentare/AnalytickeKomentare/2018/AK59/Starnutie_obyvateľstva.pdf
- Na stránke Sociálnej poisťovne nájdete údaje o priemernom dôchodku. Skúste sa zamyslieť, či by vám takýto dôchodok stačil na život.
<https://www.socpoist.sk/646/1614s>

Lekcia 2.2 - Spoznajte sami seba - prečo je to dôležité

“Spoznajte sami seba” bolo podľa gréckych báji napísané pri vchode do Delfskej veštiarne. Bol som tam pred pár rokmi, ale nápis tam už nebol. V každom prípade, už v dávnej minulosti ľudia pochopili, že ak chcete prežiť úspešný, ale najmä šťastný život, musíte poznať sám seba. Zbytočne sa budete snažiť stať sa niekým alebo niečím, na čo jednoducho nemáte talent a príležitosti. Je omnoho jednoduchšie využiť vaše silné stránky a príležitosti, ktoré máte prirodzene v sebe a vo svojom okolí.

Táto zásada platí dvojnásobne v oblasti financií. Zbytočne sa budete snažiť stať sa druhým Billom Gatesom a založiť nový Microsoft, ak jednoducho nemáte vzťah k programovaniu. To je v poriadku. Ciest k finančnej slobode je nekonečné množstvo. Vašou úlohou je nájsť vašu jedinečnú cestu.

Aby ste sa však mohli vybrať na túto cestu, v prvom rade musíte spoznať sám seba. Aké máte silné stránky, aké máte naopak slabé stránky, koho poznáte, aké príležitosti práce sú okolo vás? Až keď poznáte odpovede na tieto otázky, môžete sa pustiť do hľadania vašej cesty. Váš Plán bohatstva totiž bude fungovať jedine v prípade, ak zladíte vašu osobnú situáciu s vašou finančnou situáciou a časom, ktorý máte na jeho dosiahnutie.

Mnoho ľudí si to neuvedomuje, ale vaším najväčším bohatstvom ste práve VY sám! Nie suma peňazí na vašom účte, ani počet investičných nehnuteľností, ani veľkosť vášho biznisu. Ste to Vy, nakoľko bez vás by sa akýkoľvek plán rozpadol ako domček z karát. Váš plán, ak je v súlade s vami, potom tvaruje to, ako bohatým sa stanete. Váš plán je v súlade s vami a vy ste v súlade so svojim plánom. Ak dosiahnete túto rovnováhu, už nebude váš plán niečím, na čo bude musieť stále myslieť a premáhať sa, aby ste na ňom pracovali. Stane sa vašou súčasťou.

Preto sa na tejto ceste stanete niečím ako výkonným riaditeľom vášho Plánu bohatstva. Najprv budete jeho architektom, ktorý tento plán vytvorí a následne budete zodpovedný za jeho realizáciu. Obe tieto úlohy budú len a len na vás. Nikto iný ich za vás spraviť nemôže. Ale nebojte sa, iní ľudia vám môžu pomôcť. Preto čítate túto knihu, nie?

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Váš Plán bohatstva musí byť postavený na vašom poznaní seba samého.
- Vaším najväčším bohatstvom ste práve VY.
- Ste architektom aj výkonným riaditeľom vášho Plánu bohatstva.

Lekcia 2.3 - Spoznajte sami seba - kam smerujete

“Ak nevíete kam smerujete, každá cesta je správna.”

Pri konzultáciách sa častokrát stretávam s ľuďmi, ktorých prvá otázka pri konzultácii je: “Do čoho mám investovať?”. A ja im väčšinou odpovedám: “Neviem, kam smerujete?”

Výber konkrétnej investície je totiž až tým posledným krokom, nie tým prvým. Predstavte si, že sa potrebujete dostať z Bratislavy do Tbilisi. Ako to spravíte? Najprv si pravdepodobne pozriete, kde sa vôbec Tbilisi nachádza. Následne si premyslíte, ako rýchlo tam potrebuje byť a aká je vaša situácia. Koľko máte peňazí? Poznáte niekoho, kto by vás tam zobral? Máte skúsenosti so stopom? Atd'.. Až potom sa rozhodnete, akým spôsobom sa do Tbilisi budete snažiť dostať.

S finančnou slobodou a investovaním je to podobne. V prvom rade musíte zistiť, kam vlastne smerujete, t.j. kam sa chcete investovaním dostať. Následne musíte vedieť, kde sa nachádzate a aká je vaša finančná a osobná situácia. Až následne viete definovať, akým spôsobom sa tam dostanete (= aký bude váš Plán bohatstva a konkrétne investície).

Váš vysnívaný život

Na ceste k finančnej slobode bude treba spraviť viacero ťažkých rozhodnutí. Väčšina ľudí však finančnú slobodu nikdy nedosiahne. Preto ak budete robiť len jednoduché rozhodnutia, ako všetci okolo vás, tiež sa nikdy finančne slobodným nestanete. Čo vás pri týchto ‘okamihoch pravdy’ bude motivovať, aby ste spravili to ‘správne’ rozhodnutie? Bude to vaše ‘Prečo’, teda ten hlavný dôvod, prečo to celé robíte.

Je vašim snom precestovať celý svet? Super, máte svoje Prečo. Je vašim snom pomáhať iným alebo spraviť z tohto sveta lepšie miesto na život? Výborne, máte svoje Prečo. Alebo len chcete odísť z práce, ktorá vás nebaví a začať sa venovať vašej vášni? Paráda, máte svoje Prečo.

Jedna krátka odbočka. Ak ste sám, bude vám stačiť vaše Prečo. Ak však máte partnera/partnerku, budete potrebovať spoločné “prečo”. Prečo?

Cesta k finančnej slobode väčšinou začína tak, že jeden z dvojice objaví túto možnosť a úplne ho táto cesta pohltí. Okamžite začne uvažovať o znižovaní nákladov, investovaní namiesto luxusnej dovolenky atd'.. Skúste sa teraz ale vžiť do situácie partnera takéhoto človeka. Jeho životným snom bolo cestovanie a užívanie si života a teraz príde partner, ktorý hovorí o zrušenej dovolenke a škrtaní výdavkov, aby mohol investovať. Toto zjavne fungovať nebude.

Ak ste teda vy ten, ktorý objavil túto cestu, musíte v prvom rade dostať na svoju stranu svojho partnera. Začnite sa spolu rozprávať o vašom spoločnom vysnívanom živote, ako aj o tom, ako by vám finančná sloboda mohla na tejto ceste pomôcť.

Cestovanie? Ak by ste boli finančne slobodní, mohli by ste cestovať celý rok namiesto 20 dní dovolenky. Chcete sa venovať pomáhaniu iným ľuďom? Ak by ste boli finančne slobodní, mohli by ste to robiť 365 dní v roku.

Keď si to váš partner uvedomí, začne vidieť dlhodobé výhody finančnej slobody a nebude si všímať len nevýhody zmien vo vašom živote, ktoré budete musieť na tejto ceste spraviť.

Pripravte sa ale, že na to budete potrebovať čas, VEĽA času. Odhadom tak 1-1.5 roka. Nesnažte sa zmeniť vášho partnera zo dňa na deň. Mne osobne najlepšie fungovalo "ísť príkladom". Napríklad som predal a povyhadzoval kopec nepotrebných vecí a zrazu som mal omnoho viac miesta v skriniach a pár eur navyše. To sa zapáčilo mojej manželke a skúsila to tiež (najprv len veľmi opatrne). Takto som ju postupne priviedol k myšlienke slobodného života bez nutnosti chodiť do zamestnania na 8 hodín denne, ak by sme trochu znížili naše náklady. Taktiež, keď som začal svoje podnikanie (písanie blogu), hovoril som jej o výhodách podnikania. O pár mesiacov začala aj ona sama podnikáť popri zamestnaní. Krok po kroku.

Podme ale teraz späť k vášmu vysnívanému životu.

Ako teda "vytvoriť" váš vysnívaný život? Veľmi jednoducho. Sadnite si za počítač alebo si zoberte do ruky pero a papier a začnite písať. Nazvite tento dokument "Môj život o desať rokov" a buďte tak detailný, ako to len pôjde. Kde budete bývať? V dome alebo v byte? V prenájme, vo vlastnom, po svete v Airbnb? Čo presne budete robiť, na čom budete pracovať (vaša vášeň)? Ako budete zarábať na vaše živobytie? Iba pasívny príjem alebo part-time práca a biznis? Kedy budete vstávať? Čo budete jesť? S kým sa budete stretávať? Čo budete robiť počas dňa? Koľkokrát za rok pôjdete na dovolenku, ako často budete športovať...?

Verím, že už máte predstavu o tom, čo hovorím. Buďte čo najšpecifickejší a uveďte čo najviac detailov. Čím detailnejšie uvidíte váš vysnívaný život, tým silnejšou motiváciou pre vás bude. Pre istotu vám ešte ukážem môj pôvodný "život o desať rokov":

- *Ja a moja rodina žijeme blízko prírody, ďaleko od veľkomesta.*
- *Venujem sa môjmu zmyslu života každý deň.*
- *Minimálne polovicu dňa trávim Flow aktivitami (viď. knihu Flow v odporúčaných knihách na konci tejto knihy).*
- *Každý deň spravím niečo zmysluplné a prejdem si (malou) ťažkosťou.*
- *Cvičím, hýbem sa povonku a konzumujem zdravé jedlá.*
- *Trávim väčšinu času s mojou rodinou a priateľmi.*
- *Mám pasívny príjem z nehnuteľností, akcií a biznisu, takže som finančne slobodný.*
- *Vytvárať a budujem veci a žijem s minimom vecí.*
- *Pomáham ostatným (finančná sloboda, pomocné práce, opravy..).*
- *Učím sa nové veci a rastiem ako človek.*
- *Vychutnávam si bežné denné činnosti a situácie, nielen vrcholové zážitky.*
- *Cestujem a spoznávam nové krajiny.*

Keď sa momentálne pozriem na svoj život, tak tento plán skoro do detailu popisuje ako žijem. Je to náhoda? Nie, nie je. Nepodceňujte silu napísaných cieľov. Budem o tom hovoriť v ďalších lekciami, ale ak si svoje ciele zapíšete, výrazne zvýšite pravdepodobnosť, že ich dosiahnete.

Vaša cieľová suma

Mať (veľmi konkrétnu) predstavu o vašom vysnívanom živote je dobrý prvý krok, avšak sám osebe nestačí. Pre dosiahnutie finančnej slobody potrebujete vedieť, koľko takýto vysnívaný život stojí. Mnoho ľudí pri otázke koľko by potrebovali, aby boli "za vodou" odpovedia niečo v zmysle: "Milión eur". Alebo dva milióny, alebo desať miliónov. Ak sa ich ale spýtate na to, ako k tej sume prišli, tak uvidíte prázdny výraz tváre. Avšak pri pomyslení, že by mali kedykoľvek takúto vysokú sumu ušetriť, im ako prvé napadne, že je to nemožné, a preto sa na túto cestu nikdy ani nevydajú. Škoda... Poďme teda späť k vášmu vysnívanému životu a jeho vzťahu k vašej Cieľovej sume.

V ďalšom kroku teda musíte preklopiť váš vysnívaný život do peňazí. Ako na to?

Predstavte si, že váš (a vašej partnerky) životný sen je žiť v dome na Slovensku, ísť dvakrát do roka na dovolenku, a pracovať maximálne 3-4 hodiny denne na niečom, čo vás baví. Koľko peňazí na to budete potrebovať?

Rozdelíme túto sumu na mesačné a ročné náklady.

MESAČNÉ VÝDAVKY (v eurách)

Hypotéka/ nájomné	350
Náklady súvisiace s bývaním (elektrina, plyn..)	170
*) Ročné výdavky (prepočet na mesiac)	346
Zdravotné poistenie (dobrovoľne nezamestnaný)	134 (= 2 x 67 eur)
Poplatky za telefón	25
Náklady na prepravu	50
Potraviny	300
Zábava (reštaurácia, kino..)	100

CELKOVÉ VÝDAVKY ZA MESIAC **1.475**

***) ROČNÉ VÝDAVKY**

Daňový poradca (daňové priznanie)	450
Dialničná známka	50
Poistka auto (zákonná)	150
Pravidelný servis auta	250
Poistka dom	100
Letná dovolenka	1.500
Zimná dovolenka	1.000
Vianoce (darčeky)	150
Rezerva	500
CELKOVÉ VÝDAVKY ZA ROK	4.150

Výpočet vašej cieľovej sumy je celkom jednoduchý. Vypočítate ju ako vaše celkové ročné náklady x 25. V príklade vyššie je to teda 1.475×12 (mesiacov v roku) x 25 = 442.500 eur.

Prečo práve x 25?

Detailne si to vysvetlíme v časti o štandardnom finančnom pláne, preto sa teraz na to pozrieme len v skratke. Ak totiž máte napríklad 100.000 eur, mali by ste ich vedieť zainvestovať tak, aby ste mohli z tejto sumy vybrať ročne 4%. Navyše chcete, aby vám po 30 rokoch ostalo vašich 100.000 eur. Znamená to, že budete žiť len z úrokov/ výnosov z tejto sumy a nikdy si svoj kapitál "neprežete". Nemusíte sa teda obávať, že si za 30 rokov prežete svoje úspory a nič vám nezostane. 25-násobok je teda len suma, ktorá vyjadruje koľko investícií potrebujete, aby ste mohli ročne vyberať 4% zo svojho kapitálu (+inflácia). Následne tieto 4% pokryjú vaše ročné náklady.

Jedno krátke upozornenie. Táto cieľová suma nikdy nebude presná. V podstate vaša cieľová suma nie je len jedno číslo. Je to dokonca len veľmi približné číslo, najmä na začiatku vašej cesty. Vy totiž momentálne neviete úplne presne odhadnúť, aké budú vaše výdavky, koľko budete zarábať zo svojho biznisu/hobby, koľko presne miniete na dovolenku atď. A to je v poriadku. V ďalších častiach si povieme o tom, ako pravidelne korigovať parametre vášho Plánu bohatstva.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Kam smerujete - vaše prečo a váš vysnívaný život.
- Premeňte svoj vysnívaný život na peniaze - to bude vaša Cieľová suma.
- Vaša Cieľová suma sa teda rovná: ročné výdavky x 25.

Ďalšie študijné materiály:

- Článok na mojom blogu - [Aká je vaša cieľová suma?](#)
- Vysvetlenie pravidla 4% alebo prečo potrebujete na dosiahnutie finančnej slobody práve 25 x ročné náklady <https://www.investopedia.com/terms/f/four-percent-rule.asp>. Detaily si vysvetlíme v časti o základoch finančnej slobody.
- Ešte jeden článok o pravidle 4% - <http://www.mrmoneymustache.com/2012/05/29/how-much-do-i-need-for-retirement/>

Úlohy k lekcii:

1. Napíšte si váš "Môj život o desať rokov".
2. Premeňte váš vysnívaný život na peniaze.

Lekcia 2.4 - Spoznajte sami seba - kde sa nachádzate

Teraz by ste už mali vedieť, kam smerujete a aké je vaše “Prečo”. Tieto dva kroky by mali byť dostatočne motivujúce, aby ste sa udržali na ceste. Aj keď prídu prvé problémy. Tie pravdepodobne prídu v tejto lekcii. V nej totiž zistíte, kde sa momentálne na ceste k vášmu vysnívanému životu nachádzate, a teda akú ďalekú cestu ešte máte pred sebou. Ak ste ako väčšina ľudí, tak táto cesta bude ešte veľmi ďaleká, ale nebojte sa, neskôr si ukážeme, ako túto vzdialenosť prekonať zrýchleným spôsobom.

Spoznajte vaše čísla

Pozrime sa teda na kľúčové čísla, ktoré by ste mali poznať. Najprv ich vymenujem, a potom sa pozrieme na detaily ako ich vypočítať.

- Príjmy
- Výdavky
- Miera úspor (Savings rate)
- Aktíva
- Pasíva
- Čistá hodnota (Net worth)
- Pasívny príjem z aktív

Príjmy

Je to jednoducho súčet všetkých vašich čistých príjmov zo zamestnania, investícií a biznisu. Vypočítať si príjmy zo zamestnania je jednoduché - je to váš čistý príjem, ktorý dostanete na váš účet. Problém môže nastať pri doplnkovom dôchodkovom poistení, ak si ho platíte. Započítať ho, alebo nie? Moje osobné odporúčanie je, že by ste ho mali započítať len v prípade, ak sa k týmto prostriedkom viete dostať pred 55-kou, ako je to v zákone. Ak sú tieto peniaze ‘zabetónované’, osobne by som ich nepovažoval za čistý príjem.

Pri investíciách do nehnuteľností počítam len s čistým mesačným cashflow, t.j. koľko mi zostane z nájomného po zaplatení všetkých nákladov (vrátane rezerv).

Pri biznise je to podobne - koľko vám ostane z príjmov po zaplatení všetkých výdavkov, odvodov a daní.

Ročné výdavky

Tento výpočet je jednoduchý - zoberte všetky vaše mesačné výdavky x 12 a pripočítajte vaše ročné výdavky.

Jedna poznámka k rozpočtom. Aby ste vedeli odhadnúť sumu vašich ročných výdavkov, mali by ste používať nejaký spôsob monitorovania vašich výdavkov.

Vo forme excelovskej tabuľky, kusu papiera, Spending reportu vo vašom internetovom bankovníctve...

Musíte mať rozpočet?

Asi nie, ale s ním je to jednoduchšie a presnejšie. Ja to robím tak, že každý mesiac, keď mi príde výplata (resp. pasívny príjem z nehnuteľností) na účet, alokujem každé euro na konkrétny výdavok. Presne viem, koľko miniem daný mesiac na nájom, stravu, dopravu, zábavu, dovolenku a zvyšok ide okamžite na kôpku s názvom investície.

Koncept zaplaťte najprv sebe.

Toto pravidlo hovorí, aby ste zaplatili najprv sebe, až potom ostatným. To znamená, že akonáhle vám príde výplata na účet, zaplatíte najprv sebe. Prevediete teda na svoj investičný účet sumu, ktorú plánujete tento mesiac ušetriť (= vaša savings rate). Následne musíte daný mesiac "vydržať" s tým, čo vám ostane. To, čo nechcete, je zaplatiť najprv všetky vaše výdavky na daný mesiac a len sumu, ktorá vám ostane, previesť na váš investičný účet. Takýto postup jednoducho nefunguje. Na konci mesiaca vám totižto s najväčšou pravdepodobnosťou neostane nič. Takto totiž funguje ľudská psychika.

To je môj prístup. Vy si zvolte váš vlastný, ktorý vám bude vyhovovať. Je teda na vás, ako si budete svoje výdavky monitorovať, ale mali by ste mať predstavu o tom, koľko mesačne/ročne míňate.

Miera úspor (Savings rate)

Teraz sa dostávame k prvej kritickej veličine na ceste k finančnej slobode - miera úspor. Jednoducho povedané, miera úspor je rozdiel medzi vašimi ročnými príjmami a výdavkami v pomere k ročným príjmom. Ak je teda váš mesačný príjem 1000 eur (=12.000 ročne) a vaše mesačne výdavky 800 eur (=9.600 ročne) + ročné výdavky 1000 eur je vaša miera úspor $(12.000 - 10.600) / 12.000 \times 100 = 11,7\%$.

Čo znamená toto číslo a prečo je dôležité?

Ak by som si mal vybrať zo všetkých ukazovateľov len jeden, ten najdôležitejší, bola by to práve miera úspor. Miera úspor vám totiž celkom presne napovie, kedy sa pri súčasných príjmoch a výdavkoch stanete finančne slobodný. Ak je vaša miera úspor 10%, tak sa finančne slobodným stanete o 51.4 rokov! Ak však zvýšite svoju mieru úspor na 50%, skrátime tento čas na 16.6 rokov. A keď zvýšite svoju mieru úspor na 80%, tak ste finančne slobodný za menej ako 7 rokov (detaily výpočtu si ukážeme v štvrtej časti).

Keď som začínal moju cestu za finančnou slobodou, mal som Savings rate na úrovni 20%. Keď som pochopil tento koncept, dokázal som takmer okamžite zvýšiť moju Savings rate na

40%, a to najmä znížením zbytočných výdavkov (kiná, reštaurácie, zbytočné nákupy potravín...). Prechod zo 40 na 50-80% už bol ťažší. Znamenalo to napríklad aj presťahovať sa z Rakúska do lacnejšieho bytu v Bratislave. Naučil som sa, ako hacknúť cestovanie, t.j. naučil som sa, ako cestovať za polovicu až tretinu bežných nákladov. Posledný krok k Savings rate na úrovni takmer 100% bol už jednoduchý - stačilo nám presťahovať sa do Banskej Štiavnice. Zabili sme tak dve muchy jednou ranou. V Banskej Štiavnici sme vždy chceli bývať (viď môj život o 10 rokov) a taktiež je tam všetko lacnejšie. Bývanie, plaváreň, reštaurácie, služby... Tak som dostal môj pasívny príjem na úroveň našich nákladov.

Asi najčastejšia výhrada, ktorú po predstavení tohto konceptu dostávam, je niečo v zmysle: "Ale ja nechcem žiť minimalistickým životom a šetriť na všetkom do konca svojho života!". Zbavme sa tohto 'strachu' hneď teraz, nech vás netrápi počas ďalšieho čítania.

1/ Ušetriť 80% z platu 1000 eur si vyžaduje extrémny minimalizmus, ušetriť 80% z 10.000 si nevyžaduje skoro žiadne obmedzenia.

To, že momentálne zarábate vo svojej práci 1000 eur neznamená, že v budúcnosti nemôžete zarábať 10.000 eur. Viac v lekcii o investovaní do biznisu.

2/ Čo by sa stalo, keby ste dokázali zázračne použiť každé euro 2x? Znamená to, že by vám stačilo jedno euro na kúpu niečoho, čo stojí 2 eurá. Až taký zázrak to ale nie je. Stačí, ak sa naučíte používať svoje peniaze efektívnejšie ako ostatní. Ja napríklad zaplatím za dovolenku, za ktorú bežný 'konzument' zaplatí 1.500 eur, maximálne 600-700 eur. Ak viete ako na to, tak dokázate získať veci a služby za polovičné až štvrtinové ceny. Viac v lekcii Výdavky.

3/ Čo je pre vás naozaj dôležité? Ľudia v súčasnosti spravili z nakupovania terapiu a používajú ju často bez ohľadu na to, či im prináša dlhodobé šťastie alebo nie. Ak sa naučíte kupovať len veci a služby, ktoré vám skutočne prinášajú radosť a robia váš život skutočne lepším, prestanete nakupovať zbytočnosti. A žiaľ, väčšina vašich súčasných nákupov sú zbytočnosti.

Ja napríklad míňam relatívne veľa peňazí na dovolenky a zdravý životný štýl. Tieto veci sú pre mňa dôležité, preto na nich nešetím. Na druhej strane, napríklad oblečenie alebo nový iphone sú pre mňa 'nezaujímavé'. Ak zladíte vaše míňanie s vašimi hodnotami, tak zistíte, koľko peňazí skutočne potrebujete.

Faktom je, že ak by ste ma porovnali (v časoch mojej aktívnej zamestnaneckej kariéry) s iným zamestnancom, mali by ste pocit, že som rovnaký ako oni. Bývam v peknom byte, mám auto, chodím na dovolenky k moru, občas idem do reštaurácie... Avšak, ako ste to videli vyššie, ja som šetрил 80% svojho platu, zatiaľ čo oni približne 0%.

Tieto tri body sú len krátkou ochutnávkou toho, čo preberieme do detailov neskôr. Mali by vám ale dať predstavu o tom, ako môžete výrazne zvýšiť svoju Savings rate bez toho, aby výrazne klesla kvalita vášho života.

Vráťme sa ešte na chvíľu naspäť k Savings rate. Verím, že už chápete, prečo je taká dôležitá. Iba ak dokázate ušetriť časť svojich príjmov, viete začať budovať svoje portfólio investícií,

ktoré vám bude prinášať pasívny príjem. Čím viac dokážete ušetriť, tým rýchlejšie dokážete takéto portfólio vybudovať.

Možno vám teraz napadlo, že vy nepotrebujete našetrené investície, aby ste sa stali finančne slobodným. Ved' sú tu ľudia ako Mark Zuckerberg alebo Bill Gates a tí zbohatli 'z ničoho'. Áno, môže sa to stať aj vám, ale osobne by som sa na to nespoliehal. Pravdepodobnosť, že vytvoríte nový Facebook alebo Microsoft je dosť malá. Vy potrebujete veľmi vysokú pravdepodobnosť, že sa stanete finančne slobodným. Ak popri tom naozaj vytvoríte druhý Facebook, super, to bude fajn bonus.

Aktíva

Keď už viete, ako ste na tom s príjmami a výdavkami, ostáva vám zistiť, koľko majetku už máte. Ak ste v minulosti úspešne dodržiavali pravidlo o pozitívnej Savings rate, pravdepodobne ste na tom dobre. Ak ste míňali viac ako ste zarábali, potom ste na tom asi zle. Nič si z toho ale nerobte, zmena je vo vašich rukách.

Aktíva sú teda všetok váš majetok. Nie sú to aktíva podľa Kiyosakiho (iba to, čo vám vkladá peniaze do peňaženky). Zahrňte sem váš byt/dom (byt/dom sem zahrnieme len pre účely výpočtu Net worth - viac nižšie), peniaze v podielových fondoch, nehnuteľnosti, ktoré prenajímate, zlato, diamanty, DDS, sporenie atď.

Pasíva

Pasíva sú protistranou aktív. Sú to vaše dlhy. Hypotéka, leasing, spotrebný úver, dlh na kreditnej karte, pôžička od rodičov atď. Uveďte tu všetky vaše záväzky.

Čistá hodnota alebo Net worth

Teraz príde na povestné lámanie chleba. Zistíte, koľko majetku naozaj máte. Výpočet Net worth (Čistej hodnoty) je opäť veľmi jednoduchý - od aktív odpočítajte vaše pasíva.

Pozrime sa napríklad, aby ste to lepšie pochopili:

Aktíva

Byt 120.000

Auto 5.000

Termínovaný vklad 10.000

Rezerva na účte 3.000

Dds sporenie 10.000

Spolu 148.000

Pasíva

Hypotéka 95.000

Spotrebný úver 5.000

Dlh na kreditnej karte 2.000

Spolu 102.000

V tomto prípade je čistá hodnota $148.000 - 102.000 = 46.000$. Net worth je druhým najdôležitejším ukazovateľom. Mali by ste sledovať jej vývoj. Ak rastie, je to fajn, ak klesá, je to veľmi zle.

Pasívny príjem z aktív

Tento ukazovateľ je pomocný. Hovorí vám, akú časť svojho príjmu (zo zamestnania) ste už nahradili príjmom pasívnym. Ak teda zarábate 1.000 eur a investičná nehnuteľnosť, ktorú ste kúpili, vám mesačne generuje pozitívny cashflow vo výške 100 eur, tak váš pasívny príjem je 100 eur. Nahradili ste teda $100/1000 \times 100 = 10\%$ vášho aktívneho príjmu pasívnym príjmom.

Tento ukazovateľ je dôležitý z jedného dôvodu. Čistá hodnota totiž automaticky neznamená pasívny príjem. Z príkladu vyššie vidíte, že 25.000 eur ($120.000 - 95.000$) je v nehnuteľnosti, kde táto rodina býva. Tieto aktíva ale negenerujú žiadny pasívny príjem. Details tejto logiky si môžete prečítať v mojom článku v Doplňujúcich materiáloch.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Miera úspor a Net worth sú vaše najdôležitejšie ukazovatele.
- Čím vyššia je vaša miera úspor, tým skôr sa stanete finančne slobodným.
- Vaša Net worth musí medziročne rásť!
- Pasívny príjem je doplnkový ukazovateľ.

Ďalšie študijné materiály:

- [Net worth a cieľová suma - aký je medzi nimi rozdiel?](#)
- Príklady výpočtu Savings rate/ Net worth jedného mladého páru:-
<https://smart-life.sk/financna-analyza-citatela-mladi-s-kryptonitom/>

Úlohy k lekcii:

- Vypočítajte si vašu Savings rate a vašu Net worth.
- Zaznamenajte si do kalendára pripomienku, že si máte pozrieť vašu Net worth (polročne/ročne) a vašu Savings rate (mesačne).

Lekcia 2.5 - Spoznajte sami seba - vaše silné stránky

Predtým, než sa rozhodnete, ako postavíte svoj Plán bohatstva, musíte zistiť, aké sú vaše silné stránky a aká je vaša osobná situácia. Vaša finančná situácia je totiž len jednou časťou vašej celkovej situácie.

Aj ak ste neboli pri tvorbe Net worth doteraz veľmi úspešný, môžete byť veľmi úspešný vďaka vašim silným stránkam. Čo presne by ste teda mali spoznať? Pozrime sa na to!

1/ Vaše silné stránky

Ste analytický introvert, či naopak, komunikatívny extrovert? Ide vám dobre manuálna práca, alebo ste skôr 'počítačový' typ? Radi a rýchlo sa učíte nové veci, či máte radšej rutinu? Ste spoločenský a ľahko nadväzujete kontakty, alebo máte radšej len pár blízkych priateľov?

Pri odpovediach na tieto otázky neexistuje správna a nesprávna odpoveď. Jediné, čo je dôležité, aby ste vedeli je, čo vám ide, a čo vám naopak, nejde. Podľa toho budete vedieť, či sa máte napríklad púšťať do biznisu, kde musíte aktívne oslovovať zákazníkov. Na druhej strane, môžete zvoliť radšej online biznis, bez fyzického kontaktu so zákazníkmi. Ako som povedal, neexistuje správna a nesprávna odpoveď, len súlad alebo nesúlad medzi silnými stránkami a konkrétnou stratégiou (cestou k finančnej slobode).

Najlepším testom silných stránok, ktorý som našiel (a sám sa ním riadim), je pravdepodobne Strengthfinder 2.0. Je to test, ktorý vám na základe množstva otázok určí vaše 3 najsilnejšie stránky. Tie moje sú napríklad Learner (rád sa učím nové veci); Analytical (rád analyzujem) a Discipline (mám silnú disciplínu).

Aj preto ma oslovilo najmä investovanie do nehnuteľností a zamestnanie v oblasti zlepšovania procesov. Tieto dve aktivity sú plne v súlade s mojimi silnými stránkami, preto som v nich úspešný. Tento prístup je omnoho jednoduchší, ako snažiť sa zlepšiť vaše slabé stránky, aby ste mohli robiť niečo, na čo nemáte talent. V takej situácii budete vždy len priemerný aj napriek maximálnemu úsiliu, ktoré do tejto činnosti vložíte.

2/ Čo vás baví?

Čo vás baví tak veľmi, že by ste to robili aj zadarmo? Čo vás naopak, absolútne nebaví? Viete niečo, čo vám ide a pritom je dôležité pre iných ľudí? Možno máte prvý zárodok svojho nového biznisu.

Opäť tu ale neexistuje dobrá a zlá odpoveď. To, čo vás nebaví, môžete outsourcovať a nechať to robiť iných ľudí, no musíte sa poznať. Na to, ako využiť čas iných ľudí, aby ste nemuseli robiť činnosti, ktoré vás nebavia, sa pozrieme v piatej časti knihy.

3/ Vaši priatelia a známi

Poznáte niekoho, kto robí to, čo vás zaujíma? Máte v rodine podnikateľa, ktorý vás môže mentorovať? Je váš kamarát stavebník a vyzná sa v prerábkach bytov? Je váš známy broker na akciovom trhu? To sú kontakty na nezaplatenie! Aktívne hľadajte vo vašom okolí ľudí, ktorí robia to, čo chcete robiť aj vy!

O budovaní siete kontaktov si povieme tiež v piatej časti, teraz sa ale zamyslite nad tým, koho už poznáte a kto by vám mohol pomôcť mentoringom, spoluprácou, spoločným biznisom...

4/ Koľko času máte

Musíte vedieť, koľko času vlastne na dosiahnutie vašich cieľov máte. Máte 20 rokov a kopec času, alebo ste 50 - ročný a so svojimi financiami musíte niečo spraviť v najbližších 5-10 rokoch? Kedy sa chcete stať finančne slobodným? Za 10, alebo za 30 rokov?

Už sa opakujem, ale ani tu neexistuje správna odpoveď. Existujú stratégie, ktoré vás dostanú k finančnej slobode za 5 rokov, ale vyžadujú obrovské množstvo úsilia. Na druhej strane, existujú stratégie, ktoré vás tam dostanú pohodlne a bez stresu za 15-20 rokov.

5/ Miera rizika, ktorú dokážete akceptovať

Koľko rizika dokážete akceptovať? Ak sa hodnota vašich investícií prepadne o 50%, budete kludne spávať? Ak nie, potom je pravdepodobné, že investovanie na akciovom trhu s vysokým podielom akciovej zložky nebude pre vás. To najhoršie totiž, čo môžete spraviť počas prepadu trhov, je predať svoje investície. A naopak, prepad je práve tou najlepšou príležitosťou na kúpu. Ak vám to váš rizikový profil dovolí.

Miera rizika, ktoré ustojíte, je absolútne kľúčový faktor. Žiaľ, asi jediným spôsobom, ako ho otestovať, je zažiť to. Ak ste prežili rok 2009 a cena vašej nehnuteľnosti padla o 30-60%, potom viete, ako na tom ste.

Cieľom investovania totiž nie je zbohatnúť čím skôr a byť čo najbohatším. Cieľom investovania je spoľahlivo dosiahnuť váš cieľ v horizonte, ktorý ste si určili. Zbytočne riskovať je preto nezmysel.

6/ Koľko času môžete venovať investovaniu/ podnikaniu popri zamestnaní?

Voľba konkrétnych investícií a dizajn vášho Plánu bohatstva do obrovskej miery závisí od toho, koľko času vôbec môžete investovaniu venovať. Je rozdiel, či ste právnik/manažér a trávite v práci 10-12 hodín alebo ste študent so zamestnaním na polovičný úväzok, ktorý má kopec voľného času.

7/ Aké máte zamestnanie?

Baví vás vaša práca a nerobí vám problém, ak ju budete robiť najbližších 15-20 rokov alebo svoju prácu doslova nenávidíte a viete si predstaviť ostať v nej maximálne 3-5 rokov? Aký príjem v nej viete dosiahnuť? Taktiež sa zamyslite, akú máte flexibilitu práce. Musíte sedieť v kancelárii od 9-tej do 17-tej, alebo si viete vybaviť aj pár obhliadok investičných bytov počas pracovnej doby?

8/ Aký výnos potrebujete?

Bude vám stačiť reálny výnos (t.j. nominálny výnos očistený o infláciu) vo výške 3% p.a.? Alebo potrebujete na dosiahnutie svojho cieľa v danom časovom horizonte výnos vo výške 15% p.a. a viac? Prvá cesta je relatívne jednoduchá a pohodlná, no tá druhá si bude od vás vyžadovať omnoho viac času a energie.

Tieto otázky by vám mali pomôcť začať spoznávať samých seba. Je to však len začiatok. Časom a skúsenosťami sa budete meniť. Pravdepodobne nie vo vašich silných a slabých stránkach, ale napríklad v tom, koho poznáte, resp. koľko času chcete venovať investovaniu. Mnoho poznání navyše objavíte, až keď bude neskoro. To je v poriadku, to je súčasťou učenia sa.

Ja sám som mal plán stať sa druhým Warrenom Buffetom a naučiť sa vyberať tie najlepšie akcie. Našťastie, bol som len vo fáze testovania (mal som iba virtuálne portfólio), keď prišiel rok 2008 a moje virtuálne portfólio sa prepadlo o 50%. A to som veľmi nezvládal. Preto som sa rozhodol akcie nevyberať a zvoliť radšej inú stratégiu investovania.

V ďalšej Lekcii sa už pozrieme na základy investovania a finančnej slobody.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Spoznajte samých seba! Aké sú vaše silné stránky, koľko rizika znesiete, koľko času máte, aký výnos potrebujete?
- O sebe sa budete učiť celý život a neznalosť samého seba vás pripraví o peniaze. To je v poriadku, to je súčasťou procesu.

Ďalšie študijné materiály:

- Prečítajte si o rôznych typoch talentu! Pomôže vám to pri práci s inými ľuďmi. Ak pochopíte, ako fungujú ostatní, budete omnoho lepšie vedieť, ako s nimi spolupracovať - <https://www.gallupstrengthscenter.com/home/en-us/cliftonstrengths-themes-domains>

Úlohy k lekcii:

- Identifikujte svoje silné stránky! Odporúčam vám Strenghtfinder 2.0 - <https://www.gallupstrengthscenter.com/product/en-us/10108/top-5-cliftonstrengths-access?category=assessments> alternatívne tu je voľná verzia najznámejšieho Mayers-Briggs testu <http://www.humanmetrics.com/cgi-win/jtypes2.asp>
- Vytvorte si svoj osobný profil na základe otázok vyššie a zapíšte si odpovede! Tento profil bude súčasťou vášho Plánu bohatstva, do ktorého sa o chvíľu pustíme. Váš Plán bohatstva bude vychádzať z tohto vášho osobného a finančného profilu. Ak totiž s nimi nebude v súlade, váš plán jednoducho nebude fungovať.

Časť tretia - Finančné vzdelanie: základy

Lekcia 3.1 - Úvod

V tomto kroku si predstavíme základné koncepty finančnej gramotnosti a finančnej slobody. Keďže je táto kniha určená tak pre začiatočníkov, ako aj pre pokročilých, niektoré časti budú pre tých skúsenejších už známe. Ak sa teda v týchto oblastiach považujete za 'pokročilého', pokojne tieto časti len prebehnite. Neodporúčam vám však preskočiť ich úplne. Vedomosti z tejto kapitoly totiž neskôr použijem pri vysvetľovaní komplexnejších konceptov.

Podme sa najprv pozrieť na základy finančnej gramotnosti!

Lekcia 3.2 - Základné pojmy

Aktívny príjem a pasívny príjem

Aktívny príjem je príjem, kvôli ktorému musíte pracovať. Ak pracovať prestanete, príjem sa zastaví. Tento príjem je väčšinou priamo úmerný času strávenému pracovaním. Čím viac pracujete, tým vyšší príjem dosahujete. Problém je však ten, že váš čas je obmedzený. Jednak počtom hodín, ktoré zvládnete odpracovať za deň, jednak je obmedzený aj váš celkový čas tu na zemi. Ak ho celý "prepracujete", už vám ho veľa na jeho užívanie neostane.

Preto jedinou možnosťou, ako túto priamu úmeru prerušiť, je vaša schopnosť generovať pasívny príjem. Pasívny príjem je príjem, ktorý dostávate bez ohľadu na to, či pracujete alebo nie. Môžeme polemizovať, či pri pasívnom príjme nepracujete vôbec alebo len pracujete výrazne menej, ale to nie je dôležité. Dôležité je, že ste pretrhli závislosť medzi odpracovanými hodinami a príjmom, ktorý získavate.

Medzi základné typy pasívneho príjmu patrí:

- úroky z vašich investícií na termínovaných účtoch,
- príjem z prenájmu nehnuteľností,
- úroky z dlhopisov,
- dividendy z akcií resp. kapitálový rast akcií,
- príjem z biznisu (ak je do maximálnej miery automatizovaný - viď 5. časť),
- kombinácia týchto príjmov.

Pri týchto príjmoch je jedno či spíte, sedíte na pláži alebo manuálne pracujete v dobročinnnej organizácii, tieto príjmy vám jednoducho prídu na účet. Ak dosiahnete pasívny príjem vo výške vašich nákladov, už aktívny príjem (= zamestnanie) potrebovať nebudete.

O tom, koľko aktív potrebujete, aby pokryli vaše náklady, si povieme o chvíľu, teraz je dôležité len to, aby ste porozumeli rozdielu medzi aktívnym a pasívnym príjmom.

Aktíva a pasíva

Tento koncept pochádza z Kiyosakiho knihy "[Bohatý otec, chudodobný otec](#)". Je to teda iný prístup k Aktívam a Pasívam, ako sme si ukazovali vyššie pri výpočte vašej Net worth.

Na to, aby ste mohli získavať pasívny príjem, potrebujete tzv. aktíva. Definícia aktív (podľa Kiyosakiho) je veľmi jednoduchá - aktíva vám vkladajú peniaze do vašej peňaženky, zatiaľ čo pasíva vám ich z nej vyberajú. Nenechajte sa teda oklamať, že váš byt/dom je aktívum!

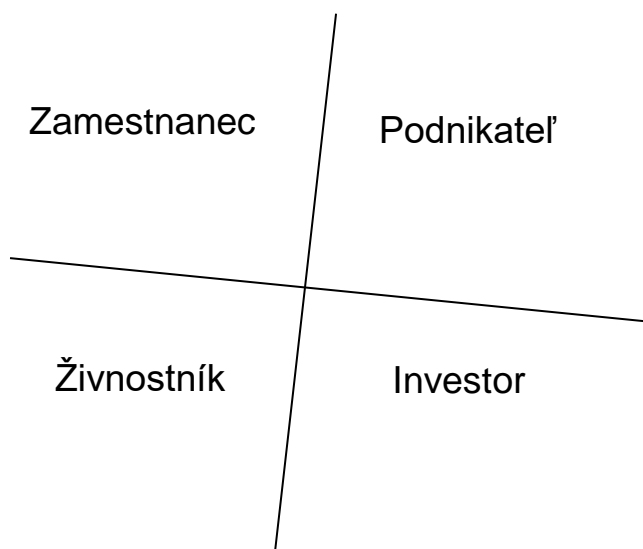
Pochopiť tento jednoduchý koncept je z môjho pohľadu kľúčové. Keď som bol mladý, nevedel som úplne presne, čo to znamená investovať a kde vlastne tie investície nachádzať. No vždy

som sa vnútorne zastavil, keď som mal kúpiť nové pasívum - nové auto, väčší byt, luxusnejšiu dovolenku... Netvrdím, že som ich občas nekúpil, no vždy som vedel, či kupujem aktívum alebo pasívum.

Ak sa chcete stať finančne slobodným, budete potrebovať aktíva, veľa aktív. Čím viac budete mať aktív a čím efektívnejšie ich budete využívať (výnos z aktív), tým rýchlejšie sa stanete finančne slobodným. Naopak, čím viac pasív budete kupovať, tým menej vám ostane na kúpu aktív a tým dlhšie vám cesta za finančnou slobodou potrvá.

Cashflow kvadrant - zamestnanec, živnostník, podnikateľ, investor

Opäť si pomôžem Kiyosakiho knihou s rovnomenným názvom "[Cashflow kvadrant](#)". V tejto knihe ponúka čitateľom jednoduchý obrázok:



Väčšina ľudí sa celý život hýbe v kvadrante "Zamestnanec". Žiaľ, tento je ten najnevhodnejší kvadrant, čo sa týka rýchlosti, akou dosiahnuť finančnú slobodu. V tomto kvadrante vymieňate svoj čas (rozumej svoj život) za peniaze. Väčšinou celý život. Navyše, v tomto kvadrante nemáte nárok na skoro žiadne daňové výhody. Štát si z vašej výplaty najprv zoberie dane, zdravotné a sociálne odvody a len zvyšok dostanete na účet. Z toho, čo vám zostane, musíte potom zaplatiť všetky vaše náklady. Ani najlepší daňový poradca vám túto situáciu nezlepší.

Druhý kvadrant "Živnostník" je síce trochu lepší, ale stále má svoje nevýhody. Stále totiž vymieňate svoj čas za peniaze. Ak prestanete pracovať, príjem sa zastaví. Na druhej strane máte už pár daňových výhod, kde si NAJPRV odpočítate svoje náklady a až potom vám štát vypočíta, koľko mu máte zaplatiť na daniach a odvodoch.

Tretí kvadrant "Podnikateľ" je už veľmi výhodný. Ak ste sa naučili používať rôzne formy páky (viac v piatej časti), je váš biznis pasívnym príjmom. Ak odídete na mesiac na dovolenku, nič zásadného sa nestane a váš príjem budete generovať ďalej. V tomto kvadrante chce mať štát čo najviac ľudí, pretože vie, že tento kvadrant generuje nové pracovné miesta, rast HDP

(Hrubý domáci produkt) atď. Preto tento kvadrant výrazne podporuje daňovými úľavami, dotáciami...

Posledný kvadrant "Investor" je ten najefektívnejší kvadrant. V tomto kvadrante používate na generovanie vášho príjmu peniaze iných ľudí a ich rast je úplne odstrihnutý od času, ktorý trávite prácou. Rast vášho bohatstva je v tomto kvadrante zvyčajne exponenciálny. Ak je teda v kvadrante "Zamestnanec" vaším hlavným problémom nedostatok peňazí, tak v tomto kvadrante je to prebytok peňazí a vaším problémom je nachádzať nové investície. Daňové zákony v tomto kvadrante používate tak, že dane jednoducho neplatíte. Legálne.

Pravidlo 72

Ak si chcete vypočítať, za ako dlho zdvojnásobíte svoje peniaze, môžete použiť pravidlo 72. Ak je napríklad vaša ročná miera výnosu 10%, potom svoje peniaze zdvojnásobíte za $72 / 10 = 7,2$ roka. Ak je váš výnos len 5%, potom vám to potrvá $72 / 5 = 14,4$ roka.

Toto pravidlo nie je úplne presné, no stačí vám na rýchly odhad výnosnosti konkrétnej investície.

Investičný cieľ - výnos po zdanení

Vaším cieľom pri investovaní je dosiahnuť finančnú slobodu vo vami určenom časovom horizonte. Jedným z dôležitých parametrov tejto rovnice je výnos, aký dosahujú vaše investície. Tu sa dostávame k problému - dane (a rôzne odvody). Štát si chce v každom prípade zobrať časť vášho zisku vo forme daní. Niektoré investície vám poskytujú lepšiu a iné horšiu ochranu pred zdanením.

Napríklad termínovaný účet je z pohľadu daní absolútne bez ochrany. Banka vám automaticky stiahne daň tzv. zrážkou a vy s tým nemôžete nič urobiť. Naopak, pri príjme z prenájmu nehnuteľností máte viaceré možnosti, ako si zisk znížiť (napr. prostredníctvom odpisov) a daň zaplatiť až z tejto zníženej sumy. Vaším cieľom je preto dosahovať čo najvyšší výnos po zdanení.

Jedno upozornenie. I keď vám v tejto knihe ukážem príklady, ako si znížiť daňovú a odvodovú povinnosť, dane sú komplikovaná oblasť, ktorú naši zákonodarcovia navyše radi a často menia. Z toho dôvodu je situácia ohľadom daní pre každého iná. Ak ste podnikateľ, niektoré výdavky si môžete uplatniť, ak ste zamestnanec, máte takpovediac smolu. Táto kniha nemá kapacitu vysvetliť všetky detaily daňových zákonov vo vašej konkrétnej situácii, preto je najlepším riešením mať vo svojom teame daňového poradcu/ účtovníka, ktorý vám s touto oblasťou poradí. A verte mi, z vlastnej skúsenosti viem, že zaplatiť za služby takéhoto človeka sa opláca.

Keď som začínal s nehnuteľnosťami, netušil som, že si môžem nehnuteľnosti zaradiť do tzv. obchodného majetku a odpisovať ich. Aj ako fyzická osoba. Prvý rok som preto zaplatil (zbytočne) daň z príjmu. Ďalší rok som hľadal na internete daňového poradcu, keďže som už mal rôzne príjmy a daňové priznanie sa mi skomplikovalo. Keď sa pozrel na moje čísla, jeho prvá poznámka bola, prečo si nehnuteľnosti nezaradím do obchodného majetku. Odvtedy všetky daňové otázky riešim s ním. Čokoľvek ma počas roka ohľadne daní napadne, môžem mu zavolať a spýtať sa ho. Dane totiž musíte riešiť počas roka. Nie až na jeho konci, keď už nemáte veľa príležitostí ich zoptimalizovať.

Finančné plánovanie a investičná stratégia

Mnoho ľudí si tieto dva pojmy pletie, resp. považuje za synonymá. Medzi nimi je však obrovský rozdiel. Investičná stratégia hovorí o tom, ako budete investovať svoje prostriedky. Aké aktíva budete kupovať, za akých podmienok a ako ich budete diverzifikovať (ak vôbec).

Finančné plánovanie je komplexnejšie. Investičná stratégia je len jednou z jeho súčastí. Finančné plánovanie pokrýva oblasti ako:

- Príjmy a výdavky.
- Rozpočet.
- Čistá hodnota.
- Poistenie majetku/ života.
- Plánovanie dedičstva.
- Daňové poradenstvo.
- Investičná stratégia.
- A iné.

Budem preto používať tieto pojmy v knihe podľa definície uvedenej vyššie.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Aktíva vám vkladajú peniaze do peňaženky a pasíva vám ich z peňaženky vyberajú!
- Pasívny príjem je príjem, pri ktorom zarábate bez ohľadu na čas strávený prácou.
- Môžete byť zamestnanec, živnostník, podnikateľ alebo investor. Čím ďalej sa posúvate, tým rýchlejšie viete zarábať peniaze a chrániť ich pred daňami a odvodmi.

Ďalšie študijné materiály:

- Ak ste ešte nečítali Kiyosakiho knihu "[Bohatý otec, chudodobný otec](#)" a "[Cashflow kvadrant](#)", potom to určite urobte. Pochopíte z nich základy finančnej gramotnosti a iný pohľad na financie, ako vám ponúkajú v novinách a televízii.

I keď vám veľmi odporúčam prečítať si tieto knihy, mám k nim svoje výhrady. Sú totiž veľmi vseobecné a po ich prečítaní sa budete sami seba pýtať: „A ako to mám vlastne spraviť?“. To bol aj môj prípad. Z Kiyosakiho kníh pochopíte koncept, no sú veľmi skúpe na konkrétny obsah. Táto kniha je skôr na opačnom spektre – je veľmi praktická a menej filozofická. Mojim cieľom je ukázať vám konkrétne kroky, ktoré vás dovedú k finančnej slobode.

Úlohy k lekcii:

- Pozrite sa na obrázok Cashflow kvadrant a vypočítajte si, koľko príjmu generujete v jednotlivých políčkach. Ak ste teda iba zamestnanec, bude 100% vášho príjmu v prvom kvadrante. Ak máte popri zamestnaní aj biznis, uveďte zisk po zdanení do kvadrantu dva resp. tri atď.. Teraz si spočítajte, koľko daní a odvodov ste zaplatili zo svojho “zisku” v každom kvadrante. Ak ste zamestnanec, bude to okolo 40% (dane + odvody).

Je dôležité uvedomiť si, koľko skutočne platíte na daniach a odvodoch, a najlepšie to pochopíte na svojej výplatnej páske. Toto vám pomôže pochopiť, prečo je biznis a efektívne investovanie rýchlodráhou k finančnej slobode.

Lekcia 3.3 - Základy finančnej slobody

Cieľová suma - koľko peňazí vlastne potrebujete?

V prvom kroku ste si vypočítali, koľko peňazí stojí váš vysnívaný život. Mali by ste tiež mať aspoň približný odhad vašich mesačných a ročných výdavkov. Vaša cieľová suma sa bude odvíjať práve od týchto dvoch parametrov.

Jednoducho povedané - vaša cieľová suma, t.j. suma investícií, ktoré vám budú prinášať pasívny príjem, je vo výške 25 x vaše celkové ročné náklady. Ukážme si to na príklade!

Ak sú vaše mesačné náklady 1000 eur a k tomu máte ešte jednorazové ročné náklady vo výške 2.000 eur, potom je vaša cieľová suma: 1000×12 (mesačné výdavky premenené na rok) + 2.000 (ročné výdavky) $\times 25 = (12.000 + 2.000) \times 25 = 14.000 \times 25 = 350.000$ eur.

Asi vás zaujíma prečo práve x 25. Odpoveď nájdete v tzv. Trinity study.

(https://en.wikipedia.org/wiki/Trinity_study).

V tejto štúdii sa analytici pozreli na akciový trh v USA (v rámci celého sveta toto pravidlo platí veľmi podobne) a snažili sa nájsť odpoveď na otázku: "Koľko peňazí môžem zo svojho portfólia ročne vybrať, aby mi vydržalo minimálne 30 rokov?" Portfólio, o ktorom hovoríme, bolo zostavené z mixu akcií a dlhopisov amerického trhu a analytici sa pozerali na viaceré 30-ročné obdobia v rozmedzí rokov 1925 až 1995. Prvé obdobie teda bolo rozmedzie rokov 1925 až 1955, druhé 1926 až 1956, tretie 1927 až 1957 atď. Niektoré 30-ročné obdobia boli pre takéto portfólio veľmi dobré a naopak, niektoré veľmi zlé (napr. Veľká hospodárska kríza resp. Druhá svetová vojna). Preto ste v niektorých obdobiach mohli zo svojho portfólia vybrať viac peňazí, no napriek tomu vám vydržalo spomínaných 30 rokov. Naopak, v niektorých obdobiach ste museli byť veľmi opatrný.

Výsledok celej štúdie bol, že ak by ste z tohto portfólia vybrali 4% ročne a každoročne navyšovali tento výber o infláciu, v 95% prípadov by vám vaše portfólio vydržalo 30 rokov. Toto pravidlo sa preto volá aj pravidlo 4% (4% rule). Ak teda máte aktíva vo výške 25 násobku vašich ročných nákladov, t.j. napríklad 350.000 eur, ročne môžete vybrať 14.000 eur (4%) a po 30 rokoch budete mať svoje portfólio 350.000 nedotknuté (dokonca navýšené o infláciu). Budete teda žiť takpovediac zo zlatých vajec a nikdy nebude musieť zabiť svoju zlatú hus.

Ako je možné, že keď akciový trh rástol za toto obdobie približne 8% p.a., môžete reálne vybrať len 4%? Odpoveďou je volatilita. Pri akciovom trhu musíte počítať s vysokou volatilitou. Znamená to, že hodnota vášho portfólia sa prudko prepadne a potom sa vráti späť. Ak by ste teda vybrali 8% a hodnota vášho portfólia by sa prepadla o 50% (áno, to sa na akciových trhoch pravidelne deje), vybrali by ste už 16% zo svojho portfólia a kým by sa trh zotavil, vy by ste prejedli celé svoje portfólio.

Toto pravidlo však má viacero obmedzení. Čo v prípade, keď dokážete bezpečne dosahovať výnos vyšší ako 4% napríklad prenajímaním nehnuteľností? Alebo, keď plánujete žiť zo svojho portfólia dlhšie ako 30 rokov? Alebo sme práve na začiatku obdobia, ktoré v Trinity study skončili práve v kategórii období, v ktorých portfólio jednoducho neprežilo 30 rokov?

Znamená to, že toto pravidlo je nepoužiteľné? Nemyslím si. Toto pravidlo, ako aj väčšina iných pravidiel, nie je absolútne presné, ale je dostatočne presné. Poskytne vám dobrú predstavu o tom, kam sa asi musíte dostať.

Budeme ho teda používať na výpočet vašej Cieľovej sumy. Dôležitou súčasťou vášho plánu však bude pravidelné (každoročné) korigovanie vašej cesty. Budete tak mať istotu, že budete mať zainvestovaných dostatok peňazí, aby vám vydržali 30 a viac rokov.

Cieľová suma - ako sa k nej dostanete?

Vedieť, koľko peňazí potrebujete, je dôležité, no ešte dôležitejšie je vedieť, ako sa k tejto sume dostanete.

Odpoveď je opäť relatívne jednoduchá.

“Míňajte výrazne menej, než zarábate a zvyšok rozumne investujte!”

To je všetko.

Cieľová suma - kľúčové parametre

Aké parametre teda majú vplyv na to, kedy sa stanete finančne slobodným? Ak sa pozriete na vetu vyššie, môžete si všimnúť tri parametre - míňanie, zarábanie a investovanie. Posledný parameter, ktorý chýba, je čas. Ako rýchlo sa teda dostanete k vašej Cieľovej sume, závisí od toho, koľko zarábate, koľko míňate, ako efektívne (výnosne) vaše investície zarábajú a ako dlho necháte tento princíp pracovať.

Vášim cieľom je teda maximalizovať rozdiel medzi vašimi príjmami a výdavkami, čo najvýnosnejšie tento rozdiel investovať a nechať vaše investície čo najdlhšie pracovať. Problém s časom je však taký, že sa nedá získať späť. Ak vám teda cesta k finančnej slobode bude trvať veľmi dlho, užívať si ju budete len veľmi krátko. Logické, nie?

Vaše možnosti, ako sa dostať čo najrýchlejšie k finančnej slobode, sú teda nasledovné (ak nechcete čakať do 65-ky):

- Buď zvýšite váš príjem, alebo
- znížite vaše výdavky alebo
- sa naučíte efektívnejšie investovať.

Krátko k pojmu efektívnejšie investovať. Neskôr v knihe strávime dosť veľa času analýzou rizika. Preto efektívnejšie investovať neznamena investovať do aktív, ktoré vám sľubujú najvyšší výnos! Efektívne investovať znamená nachádzať investície, pri ktorých je výnos vynásobený možnou odplatom najvyšší. Pozrime sa na príklad. Máte 10.000 eur na investovanie. Pozeráte sa na viacero možností, do čoho investovať. Akciový trh - dlhodobo viazané peniaze a reálny výnos 5-6%p.a. po inflácii. Pravdepodobnosť, že dosiahnete tento výnos je pri veľmi dlhom časovom horizonte (>20 rokov) veľmi vysoká. Povedzme 95%.

Vašou druhou alternatívou je zapojenie sa do biznisu s vašim známym. Odplata, ak tento biznis bude fungovať, je extrémne vysoká, no pravdepodobnosť úspechu je výrazne nižšia, ako pri prvej investícii. Pre ktorú variantu by ste sa rozhodli vy? V piatej časti knihy si ukážeme, ako vyhodnocovať takéto investície, ale nateraz stačí pochopiť, čo znamená výnosnosť investície. Pre istotu to zopakujem - pravdepodobnosť úspechu vynásobená veľkosťou odplaty.

Úrovne finančnej slobody

Finančná sloboda neznamena pre každého to isté. A to je v poriadku. Niektorí chcú ostať pracovať aj po tom, ako odíde do finančného dôchodku, pretože ho to jednoducho baví. Iní zase budú chcieť mať na dôchodku úplný pokoj a nepohnúť ani prstom. Samozrejme, Cieľová suma týchto ľudí bude značne odlišná. Na toto sa pozerajú jednotlivé úrovne finančnej slobody.

Pozrime sa teda na úrovne finančnej slobody:

1. Finančná závislosť

Na začiatku svojej cesty ste finančne závislý – najčastejšie od svojich rodičov. Dúfam, že v tejto fáze ste ostali, len pokiaľ to bolo absolútne nevyhnutné. Je fajn ušetriť pár eur na ubytovaní, ak žijete s rodičmi, ale je to absolútne proti vášmu ďalšiemu rozvoju a posunu v živote. Spoliehať sa na rodičov, je krok k finančnej závislosti do konca vášho života.

Ak ste v tejto fáze (a už nie ste študent), veľmi, veľmi, veľmi rýchlo to zmeňte.

2. Finančná bezpečnosť

Znamená, že dokážete platiť všetky svoje záväzky načas – nájomné, hypotéku, splátky spotrebných úverov atď. Znamená to, že váš príjem sa rovná vašim výdavkom. Problémom je, že ak by ste náhodou nedostali čo i len jednu výplatu, hrozí vám návrat na úroveň č. 1 vyššie.

Väčšina ľudí je v tomto štádiu a žiaľ, nikdy sa z neho nedostane.

3. Finančná stabilita

Finančná stabilita znamená, že máte finančnú solventnosť, ale navyše máte aj finančnú rezervu, ktorá pokryje 6-12 mesiacov vašich mesačných výdavkov. Znamená to, že ak náhodou ostanete bez príjmu, bez problémov dokážete z rezervy prežiť 6-12 mesiacov.

Ak ste mladý, bez záväzkov a dokážete si rýchlo nájsť novú prácu, stačí vám rezerva na 3-6 mesiacov. Ak ste starší, máte deti, prípadne žijete v oblasti, kde je problém s nájdením práce, vaša rezerva by mala byť aspoň 6-12 mesiacov.

4. Sloboda od dlhov (FU money)

Ak ste začali s dlhmi, toto by malo pre vás byť dôvodom na väčšiu oslavu. Hovoríme o situácii, kedy ste splatili všetky svoje spotrebné úvery. Kreditné karty, spotrebné úvery, leasingy, pôžičky od nebankoviek, študentské úvery – čokoľvek okrem hypotéky.

FU money alebo "Fuck you money". Neslušný ale presný výraz. Na tejto úrovni finančnej slobody už máte kontrolu nad svojim životom. Ak sa čokoľvek stane, viete bez problémov prežiť 6-12-24... mesiacov bez príjmu, pretože máte rezervu, nemáte žiadne spotrebné úvery a máte aj malý pasívny príjem.

Ak teda príde za vami váš šéf s úlohou, ktorá vás vytáča do nepríčetnosti, ste v pozícii povedať mu "FU, ja to robiť nebudem!". Viete totiž, že ak aj v tejto práci skončíte, nič tragické sa s vašim životom nestane. Preto "FU money"..

5. Finančná sloboda - minimalistická verzia

V tejto situácii dokážete pokryť vaše základné finančné potreby vašim pasívnym príjmom. Ak by ste sa výrazne uskromnili (menší byt/ nájom, minimálne náklady na stravu, žiadne cestovanie atď.), dokázali by ste odísť na finančný dôchodok už teraz.

Viac si o tejto fáze povieme neskôr, ale toto je ideálny čas začať uvažovať o "polo-finančnej slobode". Čo tým myslím?

Ak napríklad pracujete v zamestnaní, ktoré z duše nenávidíte, je čas začať uvažovať o kombinácii čiastočného úväzku/ začatiu podnikania v niečom, čo vás baví. Vy už totiž nepotrebuje plný príjem, pretože máte pasívny príjem, ktorý vám pokrýva vaše základné potreby.

Treba si však uvedomiť, že skok medzi krokom 4 a 5 je dosť veľký. Úvery by ste mali dokázať splatiť za 1-3 roky v závislosti od ich výšky. Na dosiahnutie finančnej slobody však budete potrebovať značné portfólio, ktoré vám bude prinášať pasívny príjem.

Stanovte si preto v rámci kroku 5 aj medzikroky, napr. portfólio vo výške 10/ 25/ 50/ 100 tisíc eur... atď. a oslávte každý úspech.

6. Finančná sloboda

Všetky vaše finančné výdavky sú pokryté z vášho pasívneho príjmu. Gratulujem – zvládli ste to! Teraz už len musíte naplniť svoj život niečím zmysluplným. K tomu sa dostaneme v závere knihy.

7. Finančná hojnosť

Je ďalším krokom, keď už je váš pasívny príjem výrazne vyšší, ako vaše náklady. Je úplne na vás, či sa chcete do tejto úrovne prepracovať. Faktom však je, že ak si udržíte svoje náklady pod kontrolou a na finančnom dôchodku sa budete venovať niečomu, čo vás baví a čo vám navyše bude prinášať aj nejaký príjem, pravdepodobne chtiac-nechtiac dosiahnete aj toto štádium.

V nasledujúcej kapitole sa vrátíme k parametrom finančnej slobody. Príjmy, výdavky a výnos investícií.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Cieľová suma = 25 x vaše ročné náklady.
- Ako ju dosiahnuť - "Míňajte výrazne menej, než zarábate a zvyšok rozumne investujte!"
- Parametre k jej dosiahnutiu - Príjmy, výdavky, výnos z investícií a čas.
- Existujú rôzne úrovne finančnej slobody.

Ďalšie študijné materiály:

- Podcast o úrovniach finančnej slobody - <https://www.choosefi.com/032-milestones-fi/>

Úlohy k lekcii:

- Pozrite sa na úrovne finančnej slobody vyššie a zadefinujte si, na ktorej úrovni sa teraz nachádzate. Stanovte si ako jeden z cieľov (viac o cieľoch vid'. 6. časť) dosiahnutie ďalšej úrovne. Ak je to príliš vzdialený cieľ, stanovte si kľudne medzicieľ, napr. splatené všetky úvery a 10 tisíc eur zainvestovaných podľa vášho Plánu bohatstva.

Lekcia 3.4 - Príjmy

Z mojich predchádzajúcich úvah ste už asi pochopili, že zamestnanecký príjem nie je môj najobľúbenejší. Napriek tomu nedávajte ešte výpoveď a nezakladajte svoju prvú s.r.o..

Ak ste zamestnaný, máte obrovskú výhodu. Máte pravidelný príjem, na ktorý sa môžete spoľahnúť. Prvý krok pri zvyšovaní príjmu by mal byť práve vo vašom súčasnom zamestnaní.

Krok 1 - využívate všetky zamestnanecké výhody? Príspevok zamestnávateľa na doplnkové dôchodkové sporenie (DDS) mi napadá ako prvý. Vy vložíte 50 eur a zamestnávateľ vám automaticky pridá 50 eur. 100% výnos bez rizika. Ak teda nevyužívate tento benefit, pravdepodobne vám niečo uniká.

Rôzni zamestnávatelia poskytujú rôzne benefity. Asi nie je rozumné zmeniť zamestnanie kvôli benefitom, ale uistite sa, že naplno využívate všetky možnosti - darčkové poukážky, zľavy u obchodníkov v okolí, plaváreň zadarmo...

Krok 2 - Zarábate na svojej pozícii maximum, čo sa na tejto pozícii dá zarobiť? Spôsob, ako to zistiť, je jednoduchý. Zavolajte 2-3 recruiterom (ľuďom z personálnej agentúry) a spýtajte sa ich, v akom platovom rozmedzí sa hýbe vaša pozícia a či majú niečo zaujímavé v ponuke. Vaším cieľom nie je okamžite zmeniť pozíciu, ale vedieť, ako na tom ste. Ak vám povedia sumu výrazne vyššiu, než akú vidíte na svojej výplatnej páske, je čas zamyslieť sa.

Porozprávajte sa so svojím šéfom o možnostiach (a podmienkach) kariérneho rastu. Pouvažujte nad zvýšením vašej kvalifikácie a produktivity na danej pozícii. Ak všetko zlyhá, je čas poobhliadnuť sa po novom zamestnávateľovi.

Krok 3 - ak zarábate menej ako je priemerná mzda na Slovensku (marec 2019 - cca. 1000 eur), začnite uvažovať nad zmenou kariéry. Povedal som vám, že to bude jednoduché, no nie ľahké. Ukážem vám jeden príklad, ako by som postupoval ja. Nebude vyhovovať každému, no snažte sa pochopiť jeho princíp.

Nikdy v minulosti nebolo jednoduchšie naučiť sa niečo nové. Internet liberalizoval prístup k informáciám a prístup k vzdelaniu. Online sa môžete naučiť takmer čokoľvek, bez potreby chodiť do školy a platiť kopec peňazí za drahé kurzy.

Aká je momentálne najžiadanejšia a jedna z najlepšie platených prác na Slovensku a vôbec na svete? Programátor. Možno si myslíte, že je to extrémne komplikované a že na to musíte chodiť na vysokú školu, no nemusíte. Všetko je online a ak máte základy logického a matematického myslenia, mali by ste to zvládnuť. Vygooglite si "online html training" a okamžite nájdete kopec kurzov, zadarmo, ktoré vás naučia základy budovania web stránok.

Html je programovací jazyk, ktorý tvorí štruktúru každej web stránky. Následne jazyk CSS pridáva stránke farby, obrázky, pekné hlavičky atď. Tretím jazykom je Javascript, ktorý už dokáže zo stránky spraviť interaktívny web s animáciami, posuvnými menu atď.

Základy týchto troch jazykov by ste sa mali naučiť za 3-6 mesiacov. Nástupný plat takéhoto programátora je 1.200-1.400 eur mesačne. Ak sa postupne naučíte aj ako pracovať s databázami atď., bude váš plat dvoj-, troj- a viacnásobný. Bude niekoho zaujímať, že na to nemáte školu? Ak mu ukážete svoj projekt (napr. vašu web stránku), absolútne nie.

Ako som už vyššie spomenul, toto je len jedna ukážka, ako zmeniť svoju kariéru. Práca programátora má viaceré výhody, ktoré sú kompatibilné s finančnou slobodou (napr. práca z domu, resp. práca formou freelance), ale to nie je podstatné. Ak ste mladý a máte svoj život ešte pred sebou, nenechajte si nahovoriť, že musíte robiť to, čo ste vyštudovali. Ak vám vaša súčasná práca nevyhovuje, jednoducho ju zmeňte.

Ak ste skôr manuálne zručný, poobzerajte sa po praxi inštalátora, elektrikára, automechanika. Zárobky nie sú také vysoké, ako pri programovaní, no máte výborný začiatok na založenie svojho vlastného biznisu. A nebojte sa, vlastný biznis v tomto prípade neznamená, že budete do konca života opravovať elektrické zástrčky. V piatej časti knihy si povieme, ako zautomatizovať váš biznis a spraviť z neho pasívny príjem.

Krok 4 - Čiastočný úväzok

Privyrobenie si počas víkendov, začatie vášho biznisu popri zamestnaní (viac o chvíľu) sú ďalšie možnosti, ako zvýšiť váš príjem.

Krok 5- vycestujte do zahraničia.

Nemám rád túto voľbu, no niekedy je tou najlepšou a najrýchlejšou cestou. Osobne som skôr zástancom hľadania uplatnenia a lepšej práce doma ako v zahraničí, no niekedy je to najvýhodnejšia voľba. Ak sa rozhodnete pre túto cestu, môžete za pár rokov zarobiť to, čo by vám na Slovensku trvalo desiatky rokov. Ak si udržíte náklady v zahraničí pod kontrolou, môže táto cesta fungovať.

Verím, že vás tieto tipy naviedli na cestu, ako zvýšiť váš zamestnanecký príjem. Toto je však len prvý krok. V piatej časti sa pozrieme na omnoho efektívnejšie spôsoby, ako zvýšiť svoj príjem. A áno, tušíte správne, bude to o biznise.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Zamestnanecký príjem vám poskytuje stabilitu, ale len obmedzené možnosti rastu.
- Predtým ako sa pustíte do hľadania iných možností (napr. iná kariéra), mali by ste si overiť, či využívate všetky benefity u súčasného zamestnávateľa!
- Recruiter z personálnej agentúry vám pomôže zistiť, či vás platia vo vašej súčasnej práci dostatočne!
- V súčasnosti je zmena kariéry jednoduchšia ako kedy predtým!
- V poslednom rade môžete vycestovať za lepšou prácou do zahraničia, ale dobre si to ale premyslite!

Ďalšie študijné materiály:

- Na tejto stránke si môžete porovnať svoj plat s ľuďmi v podobnej pozícii a vo vašom regióne - <https://www.platy.sk/platy>
- Stránky s online kurzmi:
 - <https://www.learn2code.sk/> - najmä programovanie.
 - <https://www.lynda.com/> - aj napríklad hranie na ukulele.
 - <https://www.coursera.org/> - podobne ako Lynda.
 - <https://www.udemy.com/>

Úlohy k lekcii:

- Stretnite sa s vaším HR zástupcom a spýtajte sa ho na všetky benefity, ktoré váš zamestnávateľ ponúka
- Zavolajte 2-3 recruiterom a porozprávajte sa o vašej pozícii a možnostiach.
- Zamyslite sa nad tým, čo vás baví, ale momentálne na to nemáte formálne vzdelanie. Skúste nájsť na internete príslušné vzdelanie a informácie o tom, koľko by to stálo!

Lekcia 3.5 - Výdavky

Tak toto bola moja cesta. V kombinácii s maximalizáciou príjmov zo zamestnania. Táto cesta pre mňa fungovala práve preto, že som mal schopnosť veľmi dobre zarobiť v zamestnaní a bolo mi prirodzené nemíňať. Vaša kombinácia je pravdepodobne iná, preto snažiť sa ísť tou cestou nebude pre väčšinu z vás fungovať.

Faktom ale je, že výdavky sú zabijakom väčšiny snov o finančnej slobode. Poznáte to, zvýšia vám plat a prvé nad čím začnete uvažovať je, na akú lepšiu (drahšiu) dovolenku pôjdete, akú novú elektronickú hračku si kúpite atď. Je to prirodzené. Volá sa to "lifestyle inflation", v preklade niečo ako inflácia životného štýlu. Ja sám poznám viacero ľudí, ktorí zarábajú skoro dvakrát toľko ako ja, no ich Net worth je niekde okolo nuly. Každé zvýšenie platu úspešne pretavia do nového telefónu, auta, dovolenky... Ja som naopak všetky navýšenia platu a bonusy automaticky premenil do vyššej Savings rate, nie do lifestyle inflation. Ak sa mi plat zvýšil napríklad o 100 eur, 80 eur išlo do Savings rate a len 20 do lifestyle inflation. Ročné odmeny som rozdelil podobným spôsobom. Vďaka týmto krokom som dokázal postupne navyšovať svoju Savings rate.

Keď hovorím o výdavkoch a ich znižovaní, častokrát počujem reakciu, že ten daný človek nechce znižovať svoje výdavky, prípadne, že nechce žiť ako mních. Jednu časť argumentov som vysvetlil už vyššie, teraz sa pozrieme na tú druhú.

Nikto vám nekáže znižovať vaše výdavky. Je to len jedna z možností, ktoré máte. V časti o parametroch rovnice k Cieľovej sume som hovoril o štyroch parametroch - príjmy, výdavky, výnos investícií a čas. Ak teda nechcete obmedzovať svoje výdavky, fajn, no budete musieť zabráť výrazne viac v ostatných parametroch. Toto rozhodovanie bude tvoriť základ vášho Plánu bohatstva. O tom ale viac v štvrtej a piatej časti, poďme preto teraz späť k výdavkom.

Niekde som čítal vetu: "Ak neviete, kde na ceste k finančnej slobode začať, začnite s výdavkami" a úplne s ňou súhlasím. Výdavky sú ten najjednoduchší krok. Ušetriť euro je dokonca efektívnejšie, ako ho zarobiť. Pri zarobenom eure totiž automaticky stratíte časť na daniach a odvodoch. Preto na jedno euro príjmu musíte zarobiť 1,2 eur a viac. Výdavky viete zmeniť už dnes, ak budete chcieť. Predtým sa však na chvíľku zastavme a pozrime, čo sú vo zvyčajnej domácnosti tie najväčšie položky rozpočtu. Sú to:

- Bývanie
- Strava
- Doprava
- "Zábava" (dovolenky, kiná, aquaparky...)

Ak teda chcete spraviť zásadnú zmenu, mali by ste sa orientovať na prvé dve - tri položky.

Začnime teda bývaním.

Bývanie

Aké podmienky by malo spĺňať bývanie?

Kedže môj blog je najmä o investovaní do nehnuteľností, určite viete, že je to – lokalita, lokalita, lokalita a cena.

V tomto prípade sa jedná o bývanie a nie investíciu, preto je lokalita dôležitá najmä z nasledovných hľadísk:

- vzdialenosť od vašej práce
- vzdialenosť od obchodu s potravinami
- vzdialenosť od školy/ škôlky (ak máte deti)

Ideálne bývanie je v pešej dostupnosti alebo dostupnosti bicyklom od vyššie uvedených zariadení. Vo väčších mestách máte možnosť využívať aj relatívne lacnú mestskú hromadnú dopravu. To všetko sú dobré alternatívy.

Ak teda hľadáte vhodné bývanie, poobhliadnite sa najprv po niečom vo vzdialenosti 3-5 km od vašej práce. Alebo si hľadajte zamestnanie v blízkosti vášho bydliska. Áno, prácu zmeniť môžete, no väčšina zamestnávateľov pre vašu pozíciu sa nachádza aj tak v jednej, dvoch oblastiach vo vašom meste. Ak nič nenájdete, skúste rozšíriť túto oblasť na 5-10km.

V žiadnom prípade by ste však nemali dochádzať do práce autom. Na to, koľko vás skutočne stojí dochádzanie do práce, sa pozrieme o chvíľu v časti doprava.

Aká by mala byť cena vášho bývania? Max. 200-300 EUR na osobu (vrátane energií). Nespadnite do priepasti s názvom "Kúpte si najväčšiu nehnuteľnosť, na akú vám banka požičia". Každá izba navyše vás stojí mesačne 100-200 eur (vyššie nájomné/ hypotéka, poistenie, kúrenie, upratovanie atď). Kúpa vs. prenájom závisí najmä od cenovej hladiny v danom meste. Napríklad v centre Bratislavy sa momentálne (2019) viac opláti prenájom ako kúpa – za rovnakú cenu dostanete "viac" bytu. Nižšie sa pozrieme na detaily kúpy vs. nájmu.

Aký veľký byt?

Minimálny, ktorý splní vaše potreby bývania – miesto na spanie, miesto na varenie/jedenie, miesto na trávenie voľného času. Nie viac, nie menej. Nesnažte sa predvídať budúcnosť a myslieť príliš dopredu. Ak teda nemáte deti, neuvažujte o štvorizbovom byte, pretože plánujete mať dve deti. Skôr voľte postup - ak to už ozaj nejde v súčasnom bývaní, až potom hľadajte niečo nové.

Toto je dôležité! Bývanie bude pravdepodobne vo vašom živote najväčšou výdavkovou položkou. Práve na bývanie miniete najväčšiu časť vášho príjmu a ako viete, byt/ dom je pasívum (podľa Kiyosakiho a ja s ním súhlasím). Ak tému bývania zvládnete s minimálnymi nákladmi, budete mať veľkú časť svojich nákladov pod kontrolou. Dobré si preto túto voľbu premyslite! Existujú totiž lepšie spôsoby, ako sa realizovať, než to, že budete do konca svojho života splácať hypotéku na zbytočne veľký dom alebo byt.

Bývanie vo vlastnom či prenájom

Táto téma je veľmi polarizujúca. Asi preto, že väčšina ľudí si myslí, že ich byt je aktívum. Vy už viete, že nie je. Častokrát čítam články, ktoré (dokonca vraj na základe čísiel) tvrdia, že nájom je z ekonomického hľadiska v porovnaní s kúpou absolútne nevýhodný (napr. <https://www.aktuality.sk/clanok/574378/spocitali-ci-sa-viac-oplati-byt-kupit-alebo-prenajat/>).

Pozrime sa teda na pár dôležitých faktov!

Kúpa nehnuteľnosti na bývanie je výbornou investíciou.

To vám budú tvrdiť realitní makléri, predajcovia hypoték v bankách, predajcovia poistenia, vaši známi...

Je to naozaj tak? Predstavte si, že ste skúsený investor a uvažujete, čo by ste považovali za strašidelnú investíciu. Za investíciu, do ktorej by ste za žiadnu cenu nechceli investovať. Po chvíľke rozmýšľania by ste asi prišli na niekoľko bodov:

- Táto 'investícia' by vám mala od začiatku ťahať peniaze z vašej peňaženky.
- Mala by byť nelikvidná. Jej predaj by mal trvať aspoň pár týždňov alebo ešte lepšie, pár mesiacov.
- Poplatky pri jej kúpe a predaji by mali byť pekne vysoké – povedzme 2.000 eur a viac?
- Jej kúpa by mala byť taktiež pekne komplikovaná – komplikované zmluvy, kopec dokladov a potvrdení, na ktorých môžu právnici, banky a úrady zarobiť.
- Jej výnos by mal ledva prekonať infláciu.
- Na jej kúpu si v zásade musíte požičať a to na riadne dlho, aby ste to utiahli! Povedzme 30 rokov? Ak teda cena tejto investície trochu stúpne, váš pákou posilnený výnos sa zväčší (o páke viac v piatej časti). To ľudí presvedčí, že je to výborná investícia. Mnohí si ani neuvedomia, že páka funguje oboma smermi a že pri poklese ceny nehnuteľnosti môže byť váš dlh vyšší ako hodnota nehnuteľnosti. Nehovoriac o riziku rastu úrokov.
- Samozrejmosťou je, že počas svojho života by vám nemala táto investícia zarábať a platiť žiadne úroky, dividendy, výnosy, skrátka nič!
- Mala by byť nemobilná, preto váš okruh záujemcov pri predaji by mal byť limitovaný konkrétnou lokalitou. Ak by sa táto lokalita od času kúpy z nejakého dôvodu zhoršila, tak vašu investíciu príliš ľudí chcieť nebude.
- Mala by byť drahá, takže by mala tvoriť obrovské percento vášho čistého majetku. Zbohom diverzifikácia.
- Taktiež by malo byť vlastníctvo tejto investície drahé – jej udržiavanie, opravy atď. by mali pravidelne ťahať ďalšie peniaze z vašej peňaženky.
- Mala by byť zničiteľná / náchylná na škody – oheň, vytopenie, záplavy..
- Výnos pri jej predaji by mal byť poriadne zdanený a možnosť oslobodenia od dane dosť komplikovaná. Samozrejme vaše mesačné výdavky by mali byť daňovo neuplatniteľné na zníženie dane.
- A samozrejme štát by mal byť jej skutočným vlastníkom a mal by mať právo každoročne si od vás vypýtať svoje nájomné (=dane).

Zabudol som na niečo?

Nájom sa ekonomicky neoplatí.

V [tomto článku](#) autor pekne zhrnul porovnanie nákladov na bývanie pri kúpe a pri nájme – z pohľadu človeka, ktorý má záujem o predaj nehnuteľností (výpočet robili ‘odborníci’ z portálu nehnuteľnosti.sk).

Kde sa stala chyba vo výpočte?

V prvom rade mi tento prepočet jednoducho nevychádza. Autor píše, že pri prenájme zaplatí človek na nájomnom za 20 rokov až 233 tisíc eur. $233.000 / 20 \text{ (rokov)} / 12 \text{ (mesiacov)} = 970$ eur mesačne. Odborníci asi žijú v inom meste ako ja, ale dostať za prerobený dvojizbový byt nájomné 970 eur mesačne je zlý žart. Takýto byt si dokážete prenajať za 580-600 eur (podobný prenajímam sám). Takže vaše náklady za 20 rokov sú $580 \times 12 \times 20 = 139$ tisíc. Rozdiel 94 tisíc.

Taktiež ‘odborníci’ asi zabudli, že pri prenájme nemusíte zložiť 20% z kúpnej ceny nehnuteľnosti v hotovosti a že tieto peniaze môžete investovať. V príklade z článku je to 23 tisíc eur. Skúsme tieto peniaze dlhodobo (15 rokov) investovať na akciovom trhu. Pri konzervatívnom odhade rastu 6% p.a. bude mať nájomník po 15-tich rokoch 47 tisíc eur.

A to nehovorím o kúpe a opravách zariadení v byte, ak ste vlastník – pokazená chladnička, práčka, televízor, nábytok... Tieto výdavky platí za vás pri prenájme váš prenajímateľ. A samozrejme, celková rekonštrukcia po 15 rokoch – autor uvádza 10 tis. eur. V Bratislave to je skôr 20 tis.eur, ak počítame aj s výmenou kuchynskej linky, prerábke kúpeľne atď.

Suma sumárum:

“V súčasných podmienkach je teda výhodnejšie vziať si hypotéku a platiť mesačné splátky banke ako platiť nájomné,“ zhrnul analytik portálu Nehnuteľnosti.sk.

A ja hovorím, že si máte dávať veľký pozor na to, kto vám radí! Ako totiž povedal Warren Buffet “*Nikdy sa nepýtajte kaderníka, či potrebujete ostrihať.*“

Teda bývať vo vlastnom, alebo prenájom?

Táto časť nie je o hádaní sa, či je niekoho výpočet správny alebo nie. Táto kapitola je o princípe, o ktorom budem hovoriť v tejto knihe často. Nikdy sa nespoliehajte na to, čo vám hovoria iní. Vždy si spravte váš vlastný prepočet a nenechajte sa ovplyvniť reklamou, kolegami, rodinou... Potom sa pozrite aj na nefinančné výhody/nevýhody! V nájme napríklad nemôžete bez súhlasu prenajímateľa robiť stavebné úpravy a vymaľovať si izbu vašou obľúbenou ružovou farbou.

Je to ale ťažké. Už od malička sa snažíme niekam patriť, zapadnúť, veľmi nevybočovať. Táto kniha je aj o “contrarianisme”, neviem nájsť vhodný preklad do slovenčiny, ale je to asi niečo, ako ísť proti prúdu. Ak totiž nechcete skončiť ako ľudia okolo vás, nemôžete robiť to, čo robia oni. Preto budete musieť v živote spraviť viacero rozhodnutí, ktoré vaše okolie jednoducho nepochopí a dá vám to patrične najavo. Vlastná skúsenosť. Ustáť to si vyžaduje dosť veľa

mentálnej sily, sebavedomia a viery vo vlastné schopnosti. Po prečítaní tejto knihy by ste ich mali mať.

Vráťme sa teraz k pôvodnej otázke. Je teda výhodnejší prenájom alebo kúpa? Ako vo väčšine prípadov, tak aj tu platí, že to závisí od viacerých faktorov.

Pár mojich odporúčaní:

- Ak ste mladý a nevíete, kde budete pracovať a žiť o tri roky, voľte podnájom. Byť si kúpte, len ak máte istotu, že v danej nehnuteľnosti ostanete aspoň 10-15 rokov.
- Naopak, ak máte rodinu a deti, pravdepodobne budete chcieť mať istotu svojho bývania. Tu už nejde v prvom rade o peniaze, ale o istotu, preto voľte radšej svoje bývanie.
- Ak si zvolíte vlastné bývanie, kúpte si niečo, čo vyhovuje vašej súčasnej situácii maximálne + 1 dieťa (ak ho plánujete). Počas vášho života sa toho veľa zmení a kým budete mať tie dve/ tri deti, je veľmi pravdepodobné, že už budete bývať niekde úplne inde, ako ste plánovali. Opäť vlastná skúsenosť.
- Ak chcete ostať flexibilný a mať možnosť presťahovať sa, prípadne odísť cestovať po svete, určite voľte podnájom.
- Ak sa rozhodnete pre kúpu, veľmi dobre si to spočítajte – hypotéka je len jedna časť nákladov. Taktiež počítajte s rastom úrokových sadzieb! Ďalej sú to poplatky správcovi, energie, internet/TV, poistenie, opravy, rekonštrukcia, kúpa nábytku/elektroniky, dane, poplatky pri kúpe (kataster, znalec), poplatky realitnej kancelárii...
- A samozrejme 'opportunity cost' – keďže pri nájme nemusíte vložiť do kúpy vlastné zdroje, môžete tieto prostriedky investovať a začať si tak budovať pasívny príjem. Taktiež všetko, čo ušetríte znížením nájomného, môžete taktiež postupne investovať.
- Zopakujem to ešte raz – dávajte si veľmi dobrý pozor na to, kto vám radí!!! Pracovník v banke, hypotekárny maklér, realitný maklér, vaši rodičia? To asi nebudú najlepší poradcovia.
- Ak sa rozhodnete pre kúpu, uvažujte aspoň o tom, či môžete časť tejto nehnuteľnosti (napr. jednu izbu) prenajať niekomu ďalšiemu (tzv. house hacking). Získate tak skúsenosti s prenájomom nehnuteľností a taktiež vám nájomník pomôže so splácaním úveru.

Ja sám som býval vo viacerých podnájmoch, ale aj v niekoľkých vlastných bytoch. Rozhodoval som sa vždy podľa mojej aktuálnej situácie. Ak som vedel, že na jednom mieste neostanem dlhšie ako 2-3 roky, volil som nájom. Respektíve som kupoval byt, no prepočítal som si, či by to bol dobrý byt na prenájom. Tento prístup však veľmi neodporúčam, pretože ak kupujete byt na bývanie, vstupujú do toho emócie a nielen čísla. Môže sa teda stať, že kúpite nevhodný byt na bývanie a rovnako nevhodný aj na prenájom.

Toľko k téme bývania. Pozrime sa teraz na druhú položku - doprava.

Doprava

Druhou najväčšou položkou po nákladoch na bývanie bývajú náklady na dopravu. Ako sa dostanete do práce, do potravín, do najbližšej knižnice (áno, mali by ste chodiť do knižnice namiesto kupovania nových kníh).

Ak ste sa držali rád uvedených v časti o bývaní, položka doprava vás bude stáť približne 0,- eur. Ak bývate v pešej dostupnosti od vašej práce, potravín atď., nemusíte platiť za auto alebo mhd.

Druhým najlacnejším dopravným prostriedkom, ako som spomínal, je bicykel.

Argumenty typu - bicykel sa dá používať len v lete, je to nebezpečné, musím nosiť do práce oblek atď., neobstoja. Bicykel sa dá na Slovensku používať počas väčšiny mesiacov, ľudia totiž vymysleli zázračný prostriedok proti chladu/ zlému počasiu – oblečenie. O tom, ako vyriešiť problém s potením sa počas horúcich mesiacov alebo so snehom, nájdete bez problémov na internete.

Podme teraz k tomu najväčšiemu požieračovi peňazí, ktorým je auto. Osobne používam auto len na cesty medzi mestami. Nie na cesty v rámci jedného mesta.

Cesta do práce - pešo/ mhd. Nákupy - pešo/ bicyklom. Väčší turistický ruksak, resp. vozík za bicykel vám pomôže odviezť aj ťažšie nákupy. Potrebujem niečo vybaviť v meste? Idem opäť bicyklom alebo pešo.

Odkedy som začal jazdiť bicyklom a chodiť peši, stali sa tri zásadné veci - moje náklady klesli mesačne cca o 80-100 eur, mám omnoho lepšiu kondíciu a nemusím tráviť čas kardio cvičením, keďže ho mám all inclusive v rámci nákupov.

No približne 100 eur mesačne za benzín je len časť nákladov súvisiacich s autom. Pozrime sa, koľko skutočne stojí prevádzka auta pre rodinu, ktorá býva v domčeku za Bratislavou vo vzdialenosti povedzme 20km od Bratislavy.

Palivo - 20km x 2 (cesty denne do a z práce) x 20 (pracovných dní za mesiac) x 11 mesiacov (1 mesiac dovolenky) = 8.800km za rok x 8 litrov na 100km v cene 1.2e / l = 844 eur ročne

Poistka - 150 eur ročne (iba zákonná poisťka)

Ročný servis + opravy, ak sa niečo pokazí - 250 eur ročne

Váš čas!!! - cesta do Bratislavy z okolia trvá v rannej špičke cca 45 minút x 2 x 20 x 11 = 330 hodín za rok!!! V ďalších článkoch budeme hovoriť o tom, že veľa vecí si viete opraviť/ spraviť sami, t.j. bez potreby volať "odborníka", ak máte na dané veci čas. Znamená to, že každú ušetrenú hodinu môžete využiť na ušetrenie/ zarobenie ďalších peňazí. Povedzme, že dokážete zarobiť / ušetriť za hodinu len 7 eur, takže za rok "miniete" vozením sa v aute 330 hodín x 7eur = 2.310 eur ročne!!!

Nové auto – navyše, ak uveríte reklamám a kúpite si nové auto, bude vaša situácia ešte horšia. Nové auto stratí na hodnote počas prvých 5 rokov cca 50% svojej hodnoty. Ak si teda

kúpíte auto za 15.000 eur, po piatich rokoch ho predáte za cca 7.500eur. Jeden rok používania auta vás stál $(15.000 - 7.500) / 5 = 1.500$ eur.

Ak si však kúpíte ojazdené auto (5 ročné) za 7.500 eur, tak po piatich rokoch bude mať stále hodnotu 4-5 tisíc eur. Jeden rok používania vás v tomto prípade bude stáť $(7.500 - 5.000)/5 = 500$ eur. Ak by ste teda minuli za opravy staršieho auta navyše 500 eur ročne, stále získate 500 eur ročne.

Na chvíľu sa zastavím pri koncepte ročných nákladov. Vyššie som uviedol prepočet ročných nákladov podľa nákupnej a zostatkovej ceny. Vašou snahou by malo byť znížiť vaše ročné náklady na väčšinu vecí na minimum. Všimnite si ten obrovský rozdiel, ak si kúpíte nové auto a následne ďalšie o päť rokov a ak si kúpíte použité auto. Alternatívne, ak si aj kúpíte nové auto, ale používate ho 15-20 rokov $(15.000 / 20 = 750$ eur).

Tento koncept môžete použiť pri akomkoľvek nákupe produktov s dlhou dobou spotreby. Ak si chcete vypočítať ročné náklady, jednoducho zoberte kúpnu cenu, odpočítajte predajnú cenu a vydeľte rokmi používania. Spravte si tento prepočet pre viacero scenárov - kúpa nového, kúpa použitého, prenájom a až potom sa rozhodnite. O chvíľu si povieme o získavaní vecí "zadarmo", potom budete mať ešte viac alternatív. Späť k autu.

Úver na auto - predtým než budem pokračovať. Ak potrebujete úver na to, aby ste si kúpili auto, tak jednoducho na auto nemáte! Používajte nohy, bicykel, MHD, SAD, Blablacar, Uber ale nikdy si úver na auto neberte! A vlastne ani na nič iné okrem bývania. Ak dodržiavate pravidlá z tejto knihy, tak už máte na účte značnú hotovosť. Pri spotrebnom úvere na 5 rokov, sadzba 7% p.a. preplatíte na úrokoch 2.800 eur (560 eur ročne)!

Spolu za nové auto na úver: $844e + 150e + 250e + 2.310e + 1.500e + 560e = 5.614$ EUR ročne. Tieto údaje nie sú úplne presné, ale sú dostatočne presné, aby ste si kúpu auta dobre premysleli. Ak by ste tieto peniaze ročne investovali pri výnose 6% (napr. do indexového fondu), mali by ste za 10 rokov 78.000 EUR!!! Ak by ste mali za 10 rokov 78tis, mali by ste pasívny príjem 260e mesačne (pravidlo 4%)!

Častokrát vidím, ako sa ľudia presúvajú 100 metrov autom. Chýba nám mlieko? Skočím do auta a idem ho kúpiť. Zamysleli ste sa niekedy, aký vplyv má takéto správanie na vašu finančnú situáciu a na životné prostredie? Chodenie a jazda na bicykli vás spraví šťastnejšími, zdravšími a menej 'škodiacimi'. Skúste to nabudúce!

Ak vás ani tento argument nepresvedčil, vypočítajte si koľko CO2 vypustíte ročne do ovzdušia. Na stránke (<http://www.carbonfootprint.com/calculator.aspx>) si môžete vypočítať, ako zaťažujete našu planétu. Následne môžete hneď aj prispieť na vykompenzovanie tejto záťaže.

Ozaj si môžete vaše auto dovoliť?

Samozrejme, nie som úplne proti autám a rozhodnutie o jeho kúpe je na vás. Ja sám auto vlastním. Čo sa vám ale snažím ukázať, je dlhodobý dopad vašich rozhodnutí na vašu finančnú situáciu. Opäť sa budem opakovať, ale ak sa chcete stať finančne slobodným, budete musieť spraviť pár nepopulárnych rozhodnutí. Nejazdíť všade autom je jednou z možností.

Ak sa teda rozhodnete "jazdiť", robte to aspoň rozumne. Ak napríklad cestujete do vzdialeného mesta, použite aplikáciu Blablacar a zoberte niekoho so sebou. Naučte sa jazdiť ekonomicky, t.j. nie spôsobom plyn-brzda. Ak sa stanete expertom, môžete skúšať, ako minúť minimum paliva na 100 kilometrov.

Potraviny a "veci"

Ďalšou veľkou položkou v rozpočte domácností sú potraviny a bežné veci, ktoré pravidelne nakupujete. Pozrime sa teda najprv na prvú položku.

Potraviny

Ak ešte nie ste finančne slobodný (= chodíte denne do práce), mali by ste zvážiť chodenie na obedy/večere do reštaurácií!

Ak vás to aspoň trochu baví, začnite si variť doma a skúste si spočítať, o koľko menej vás bude strava stáť. V Bratislave si môžete kúpiť 'menučko' za cca 5 eur. Ak si obed uvaríte sami, bude vás stáť približne 2 eurá. Ak chodíte na obed denne počas celého mesiaca, len na tejto položke môžete mesačne ušetriť 20 (dni) x 3 eurá (rozdiel medzi cenou v reštaurácii a cenou doma uvareného obeda) = 60 eur! Ročne 720 eur!

Ak chodíte do reštaurácie aj niekoľkokrát cez víkend, je táto suma výrazne vyššia. Naučte sa variť jedlá na úrovni dobrého kuchára v reštaurácii a máte rovnako muziky za polovicu až štvrtinu peňazí.

Taktiež vám odporúčam kúpiť si kvalitný tlakový hrniec (napr. Kuhn Rikon - asi najkvalitnejší tlakový hrniec na svete) – ušetrný čas je na nezaplatenie.

Nákupy potravín

Ako na to? Ak ste začiatčovník, máte v lepšom prípade nákupný zoznam, no nakoniec aj tak nakúpíte viac, ako ste chceli. Následne skončí značná časť tohto nákupu v odpadkovom koši = vyhodené peniaze (doslova).

Ak ste pokročilejší, máte zoznam, ktorý zahŕňa len potraviny, ktoré naozaj spotrebujete daný týždeň/deň. V obchode nakúpíte len to, čo máte na zozname a následne v koši končí len minimum ostatkov.

Ak ste expert v šetrení, máte zoznam receptov, ktoré pravidelne varíte. Viete naspamäť, aké potraviny na ich prípravu potrebujete a viete, za akú najnižšiu cenu ste ich za posledný polrok nakúpili. V obchode následne nájdete produkty, ktoré sú aktuálne v zľave (obchod sa ich snaží zbaviť) a nákupný zoznam si vytvoríte priamo na mieste. Osobne na tejto úrovni ešte nie som, poznám len ceny potravín, ktoré často kupujem a ak sú v daný moment drahšie, ako za posledný polrok/ 3 mesiace, kúpim len toľko čo potrebujem na týždeň. Ak je niektorý tovar v zľave a ja ho pravidelne používam, kúpim ho 'do zásoby'.

Tento prístup funguje pre mňa. Taktiež pre mňa fungoval (v Bratislave) nákup potravín online s dovozom. Ušetrilo mi to kopec času a vždy som nakúpil len to, čo bolo na zozname. Vy musíte nájsť váš spôsob.

Celkovo by vás mala strava na mesiac stáť 130-150 eur na osobu (stav rok 2019). Ak sa chcete dostať na túto úroveň, budete musieť viac variť doma, kupovať základné suroviny (nie polotovary), jesť viac zeleniny a strukovín a menej mäsa. Wau, to znie ako popis zdravej výživy.

Ak potrebujete inšpiráciu, vygooglite si '2 dollar meals' – dostanete zoznam jedál, ktoré stoja 2 doláre a menej. Uvidíte, ako pestrá škála jedál sa dá pripraviť za menej ako 2 doláre. V žiadnom prípade nebudete hladovať a jesť len špagety s kečupom.

Krátko k zostatkom jedál.

Nevyhadzujte ich! Zamraziť sa dá drvivá väčšina jedál - polievky, hlavné jedlá, chlieb, marmelády, dochucovadlá, cesto... Rozmrazené chutia skoro rovnako ako čerstvé, je to otázka zvyku. V našej domácnosti varíme veľké porcie, deň-dva jeme navarené jedlo a následne zvyšok zamrazíme. Uvaríme ďalšie jedlo, jeme ho pár dní a zvyšok zamrazíme. Takto máme zmrazené viaceré jedlá, ktoré stačí vybrať deň vopred a samé sa rozmrazia.

Nehovorím, že už nikdy nesmiete vstúpiť do reštaurácie. Aj v tomto prípade platí - správajte sa rozumne. Ak idete na obed s mentorom, je to úplne v poriadku. Ísť na obed do reštaurácie, lebo sa mi nechce variť, v poriadku nie je. Najmä ak večer strávite na Facebooku.

Veci

V prvom rade si uvedomte, koľko vecí (oblečenie, elektronika, obuv, skrinky, bytové doplnky...viete čo myslím) vlastníte. Pravdepodobne si uvedomíte, že ich už máte dost. Už pravdepodobne nepotrebujete viac vecí, ktoré vás navyše budú držať v práci do vašej 65-ky!

Potrebujete preto skôr menej vecí. Ak máte svoj byt/dom preplnený vecami, je načase to zmeniť. Najmä, ak si uvedomíte, ako dlho vás tieto veci robia šťastnými. Spomeňte si, čo ste si naposledy kúpili a ako dlho ste mali z danej veci radosť – osobne mi to trvá pár minút, maximálne 1 deň! Potom sa daná vec zaradí medzi "bežné" veci. Teraz si spočítajte, koľko ste za danú vec museli pracovať. Vymieňate efektívne svoj čas za peniaze?

Pozrime sa na to, ako prakticky začať znižovať počet vecí vo vašom okolí.

Minimalizmus je postoj, kde sa snažíte minimalizovať počet vecí, ktoré vlastníte a maximalizovať svoje osobné šťastie. Nechcem od vás, aby ste sa teraz stali minimalistom. Chcem vám ukázať niektoré princípy minimalizmu, ktoré môžu byť pre vás užitočné.

Tu sú:

- pravidlo 90 dní. Ak ste danú vec nepoužili za posledných 90 dní (resp. v predchádzajúcej sezóne napr. leto/ zima), zbavte sa jej. Kludne si toto pravidlo upravte na 180 alebo 365 dní, ale ak ste niečo nepoužili rok, zbytočne vám to zaberá miesto.
- “Len Pre Prípad, že to budem potrebovať”. Ak takto pomenujete akúkoľvek vec, je načas sa jej zbaviť.
- Ak sa neviete rozhodnúť, či sa danej veci zbaviť alebo nie, použite pravidlo 20/20. Ak daná vec stojí menej ako 20eur a viete ju zohnať za menej ako 20 minút, zbavte sa jej!

“Zbaviť” sa vecí znamená:

- predáť cez aplikáciu Letgo, na stránke <https://www.bazos.sk/> atď. Ja sám ale predávam len veci, ktoré majú zostatkovú hodnotu aspoň 5e. Zvyšok darujem.
- darovať na: <http://za-odvoz.sk/> prip. na <http://www.podajdalej.sk/>
- nechať pri kontajneri s nápisom ‘Darujem’

Zbavovanie sa vecí nie je samoučelné. Vedie vás k (šťastnejšiemu) životu s menej vecami. Uvidíte, aký dobrý pocit budete mať, keď si takto vytriedite čo i len jednu skriňu.

Je samozrejme dôležité zastaviť prísun nových vecí do vášho bytu. Ak dostanete silnú túžbu kúpiť si niečo nové, najprv si dajte danú vec na ‘Zoznam’ a pridajte si dátum, kedy ste danú vec chceli. Pravidlo je, že si môžete kúpiť iba veci, ktoré na zozname sedia minimálne 24-72 hodín! Tento postup vás ochráni pred impulzívnymi nákupmi. Po pár dňoch totiž zistíte, že väčšinu vecí zo zoznamu už buď nechcete alebo nepotrebuje.

Ak danú vec stále chcete aj po pár dňoch, postup kúpy je nasledovný:

- snažte sa získať vec zadarmo (viď stránky vyššie)
- ak sa jedná o vec, ktorú potrebujete len jednorazovo, snažte sa danú vec si len požičať od známych, kamarátov, z požičovne
- snažte sa kúpiť použitú vec na Letgo, Bazos.sk atď (viď ročné náklady na vec vyššie)
- až teraz si vec môžete kúpiť ako bežný ‘konzument’

Krátka odbočka k požičiavaniu vecí od kamarátov a známych. Táto schopnosť je súčasťou schopnosti, ktorá sa volá “sociálny kapitál”. Sociálny kapitál je iná forma peňažného kapitálu. Jeden príklad.

Predstavte si človeka, ktorý má taký široký okruh známych, že si dokáže väčšinu svojich potrieb (strava, ubytovanie...) zabezpečiť bez potreby peňazí. Možno máte takých ľudí vo svojom okolí, ak nie, stačí sa ísť pozrieť na budhistických mníchov v Thajsku. Koľko peňazí potrebujú títo ľudia, aby sa stali finančne slobodnými? Skoro nič. Netvrdím, že toto je cesta pre každého, ale mať vo svojom okolí silné sociálne zázemie je obrovskou pomocou na ceste k finančnej slobode.

Dodržiňte pritom základné pravidlá požičiavania. Najmä pravidlo - vždy vrátiť požičanú vec v rovnakom, ideálne lepšom stave, ako ste si ju požičali. Taktiež by ste vždy mali za požičanie zaplatiť. Nehovorím tu len o peniazoch, ale aj napríklad o protislužbe v rovnakej, ideálne vyššej hodnote, ako ste dostali.

Krátka poznámka. Cieľom tejto kapitoly nie je spraviť z vás strýka Držgroša. Cieľom je ukázať vám, že konzumný život s kupovaním stále viac, lepších, väčších vecí, ako vám ho ponúka televízia a iné médiá, vás nemusí automaticky urobiť šťastnými. Dôvodom je, že tieto veci vás nútia viac a dlhšie pracovať v práci, ktorá vás možno ani nebaví. Finančná sloboda (=nemusieť chodiť do práce na 8 hodín denne), čas na rodinu a priateľov, zmysluplná práca, ktorá vás teší, sú lepšie ciele.

Ak ste začali zavádzať postupy uvedené v týchto lekciách, mala by výrazne rásť miera vašich úspor. Ako si ukážeme neskôr, vaším cieľom bude dostať sa na Savings rate 50-80% vášho platu. Buď znížením nákladov alebo výrazným zvýšením príjmu. Táto miera úspor vás dostane na úroveň finančnej slobody (t.j. vaše investície budú zarábať viac, ako sú vaše mesačné náklady) do 10 rokov.

Ako som však spomínal v úvode tejto časti, finančná sloboda prostredníctvom minimalizácie nákladov je len pre špecifický typ ľudí. Mali by mať prirodzený sklon k šetrnosti a relatívne dobre zaplatené zamestnanie.

To bola aj moja cesta. Mal som šťastie na veľmi dobré (= dobre platené) zamestnanie. Taktiež mi bola prirodzená šetrnosť a hľadanie spôsobov, ako „hacknúť“ systém. Spojte tieto vlastnosti a máte veľmi účinnú cestu k finančnej slobode. To však neznamená, že by ste mali skúšať spraviť to isté. Pravdepodobne by to nefungovalo a akurát by ste z takého života boli nešťastný. No mám pre vás dobrú správu. Ak nie ste šetrný a nemáte výborný plat v zamestnaní, nezúfajte.

V rovnici k finančnej slobode máte ešte iné parametre, ktoré môžete ovplyvniť – príjem, efektívnosť investovania a čas. Najmä vyšší príjem (napr. prostredníctvom podnikania) a efektívnosť investovania dokážu poraziť „šetrnosť“ extrémne rýchlo. Na tieto parametre sa pozrieme v piatej časti.

Teraz sa ešte pozrime na jednu dôležitú položku pri nákladoch - úvery.

Úvery

Ak vám niečo dokáže spoľahlivo predĺžiť cestu k finančnej slobode, sú to úvery. Hovorí vám to človek, ktorý má úvery vo výške niekoľko sto tisíc. Opäť si pomôžem Kiyosakim a jeho rozdelením úverov - existujú zlé úvery a dobré úvery. Tie zlé splácať vy sami, tie dobré za vás spláca niekto iný. Moje úvery sú v kategórii dobré úvery, preto mi na ceste k finančnej slobode pomáhali, nie naopak.

Ak máte akékoľvek spotrebné úvery, leasingy, dlhy na kreditnej karte, prečerpanie na účte atď., vašim prvým krokom by malo byť ich splatenie. Predtým, než začnete do čohokoľvek investovať. Alternatívne, ak sa rozhodnete použiť 50% ušetrených peňazí na splácanie úverov a zvyšných 50% na investovanie, na konzultácii vám to veľmi vyčítať nebudem. Matematika je v tomto prípade ale veľmi jednoduchá - na týchto úveroch platíte úroky vo výške 8-15% ročne. Ak chcete používať úvery na investície, musí vám vaša investícia zarobiť výrazne viac, ako vás stojí úver na jej kúpu. V našom príklade by ste teda museli nájsť investíciu s veľmi vysokou pravdepodobnosťou úspechu, ktorá by zarobila viac ako 8-15% ročne. Ak takú nájdete, dajte mi vedieť - rád do nej investujem všetky svoje peniaze!

Táto matematika je neúprosná. Ak je zložené úročenie ôsmym divom sveta, potom splácanie úverov a úrokov z úverov je spôsob, ako tento div použiť proti vám. Ak máte teda akékoľvek vyššie uvedené úvery, zabudnite na investovanie a začnite ich okamžite splácať. Buď začnite od toho najmenšieho, aby ste po splatení získali dôveru v seba a s odvahou sa pustili do splácania väčších úverov (psychologicky najsprávnejší prístup), alebo začnite od toho s najvyššou úrokovou sadzbou (matematicky najsprávnejší prístup). Akokoľvek sa rozhodnete, začnite a neprestaňte, pokým všetky úvery nesplatíte.

Zobrať si úver na auto alebo na dovolenku z môjho pohľadu znamená, že jednoducho na túto dovolenku a auto nemáte. Ak teda niečo z toho chcete, zvýšte svoj príjem, alebo znížte svoje náklady, ale určite si neberte úver.

Ak s cestou k finančnej slobode len začínate, potom je postupnosť krokov (ak máte úvery) nasledovná:

- V prvom rade si vytvorte mini-rezervu vo výške 100-500 eur na najbežnejšie problémy.
- Následne začnite splácať všetky úvery, okrem hypotéky.
- Po ich splatení si vytvorte finančnú rezervu vo výške 6-12 x vaše mesačné náklady (viď vyššie).
- Až teraz môžete začať uvažovať o investovaní.

A čo hypotéka?

O tom, či je výhodnejší nájom alebo vlastné bývanie, sme si povedali už vyššie. Ak sa rozhodnete pre vlastné bývanie, pravdepodobne si budete musieť zobrať hypotéku. V súčasnosti viete získať hypotéku za 1.5% p.a. (stav v roku 2019). Ceny nehnuteľností by mali dlhodobo rásť minimálne s infláciou, preto má zmysel zobrať si úver a nechať ho postupne 'rozožrať' infláciou. Ak teda viete, že v danom byte ostanete dlhodobo, pokojne si hypotéku zoberte. Nebudem vám to pri osobnom stretnutí vyčítať. Nenechajte sa ale naviesť na kúpu najväčšieho bytu/domu, aký si môžete dovoliť (ako vám to povedia v banke či realitnej kancelárii).

Častá otázka, ktorú dostávam potom - splácať zrýchlene hypotéku alebo investovať. A odpoveď je - to závisí od viacerých faktorov, teda najmä od dvoch.

Matematický - ak dočítate túto knihu do konca, mali by ste vedieť (bezpečne) získať výnos zo svojich investícií vo výške minimálne 3% p.a.. Ak teda budú vaše náklady na hypotéku nižšie

ako to, čo dokážete bezpečne zarobiť, matematicky správne riešenie je radšej investovať, ako splácať.

Emocionálny - ľudia však nie sú stroje a majú emócie. Niektorí ľudia nedokážu večer spať, ak majú dlhy a iní sú s tým úplne v pohode. Ak patríte do prvej skupiny, mali by ste sa snažiť svoju hypotéku čo najskôr splatiť a len následne začať investovať. Ak patríte do druhej skupiny, pokojne začnite investovať a splatenie hypotéky nechajte na infláciu a minimálne splátky.

Iné výdavky

Sem patria dovolenky, reštaurácie, návšteva posilňovne...

Ja riešim tieto výdavky ako hru. Hru, či dokážem hacknúť tento systém a získať rovnakú hodnotu za polovičnú až štvrtinovú cenu.

Napríklad cestovanie - v čase, keď píšem túto kapitolu, sa chystám na dovolenku na Cyprus. Keďže viem ako na to, letenka ma stála 40 eur. Cesta z Bratislavy do Viedne na letisko 1 euro. Ubytovanie niečo cez 20 eur na noc, pretože je mimo sezóny (prelom apríl/máj). Bývať budeme v apartmáne s kompletne vybavenou kuchynkou, strava nás teda bude stáť asi 10 eur na deň. Auto z požičovne na dva týždne nás bude stáť 80 eur. Ideme na tri týždne. Koľko by ste zaplatili za takúto dovolenku s cestovkou?

To je len jeden z príkladov, ako "hacknúť" systém. Ak sa neuspokojíte s prvým riešením (napr. ísť okamžite do obchodu a kúpiť niečo, čo vyrieši váš aktuálny problém) začnete nachádzať neštandardné riešenia. Staňte sa majstrom v hackovaní a každé euro vám prinesie hodnotu 2-4 eur.

Tento princíp môžete aplikovať na reštaurácie (zľavada/ happy hours), posilňovne (cvičenie doma?), úspora energií vo vašom byte (nízkoenergetické žiarovky), prípadne mesačný poplatok za TV/internet. A ozajstným Majstrom v hackovaní sa stanete, keď na svoje túžby zareagujete: "Ozaj to potrebujem? Počkám pár dní a uvidím."

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Mať svoje výdavky pod kontrolou je prvým krokom na ceste k finančnej slobode.
- Platí to aj v prípade, že sa rozhodnete ísť cestou maximálneho príjmu a vysokých výdavkov.
- Vaše najväčšie výdavky v živote pravdepodobne budú:
 - Bývanie
 - Strava
 - Doprava.

Venujte im preto maximálnu pozornosť.

Ďalšie študijné materiály:

- Ak ste ešte nečítali knihu od Jacob Lund Fisker [Early Retirement Extreme](#). Je to najlepšia kniha o skorom odchode do finančného dôchodku formou znižovania nákladov. Je to extrémna verzia postavená na extrémnom šetrení a po jej prečítaní sa vám vaše šetrenie bude zdať ako slabý odvar toho, čo sa dá dosiahnuť. Je to ale veľmi poučné čítanie.
- Kniha od Mrs. Frugalwoods - najmä o znižovaní nákladov, finančnej slobode a osobnom šťastí - [Meet the Frugalwoods](#)
- Prečo je zameranie na šetrenie efektívnejšie ako zameranie sa na zvyšovanie výnosov? To však platí len v prípade, že pre vás bude fungovať štandardný finančný plán - viac v štvrtej a piatej časti - <https://www.mrmoneymustache.com/2011/04/26/why-hardcore-saving-is-much-more-powerful-than-masterful-investing/>
- Článok o znižovaní nákladov na stravu - <http://www.mrmoneymustache.com/2012/03/29/killing-your-1000-grocery-bill/>
- A ešte jeden on Mr.Moneymustache na tému hackovania a hedonizmu - <https://www.mrmoneymustache.com/2018/04/10/hacking-hedonic-adaptation/>

Úlohy k lekcii:

Už čochvíľa vás prepadne ďalšia túžba. Túžba niečo si kúpiť, aby ste uspokojili svoju potrebu. Dajte si záväzok, že sa pokúsite túto túžbu uspokojiť:

- až potom ako bude sedieť na zozname 48 hodín a
- za cenu maximálne 25-50% bežnej ceny v obchode.

Lekcia 3.6 - Investovanie - základy

V tejto lekcii sa pozrieme len na základné koncepty investovania. Konkrétne investičné stratégie si ukážeme v štvrtej a piatej časti.

Finančná rezerva

Predtým, ako začnete do čohokoľvek investovať, musíte mať finančnú rezervu. Finančná rezerva slúži na pokrytie menších výdavkov, ktoré sa vám pritrafia. Pokazená práčka, defekt na aute, neočakávaná výpoveď v práci, dlhšia PN-ka... V takýchto situáciách nechcete okamžite siahnuť po spotrebných úveroch, ktoré sú veľmi drahé.

Finančná rezerva slúži na riešenie neočakávaných problémov. Dovolenka nie je neočakávaný problém. Keďže budete túto rezervu potrebovať okamžite, keď nastane nejaký problém, musí byť uložená v likvidných aktívach, t.j. sporiaci účet/ termínovaný účet ale len za podmienky, že viete takýto termínovaný účet zrušiť v priebehu pár dní, nie napr. 6 mesiacov.

V akej výške by mala byť vaša rezerva?

To závisí od vašej situácie. Ak ste sám, ste mladý a dokážete si rýchlo nájsť nové zamestnanie, mala by vám stačiť rezerva vo výške trojnásobku až šesťnásobku mesačných výdavkov. Ak ste už starší, máte deti a viacero výdavkov, potom by ste mali mať rezervu minimálne vo výške dvanásťnásobku mesačných výdavkov.

Základné investičné triedy

Existujú rôzne členenia investícií pre "bežných" ľudí, no ja mám rád jednoduchosť, preto ich delím na:

- Papierové aktíva (akcie, ETF - Exchange Traded Fund (viac o chvíľu), dlhopisy, podielové fondy...)
- Investičné nehnuteľnosti (prenájom nehnuteľnosti na bývanie)
- Biznis

Každá z týchto investičných tried má svoje špecifiká. Rizikovosť, výnosnosť, náročnosť na čas, komplexnosť atď. Preto je každá (resp. ich podiel v "mixe") vhodná pre iný typ investora. V štvrtej a piatej časti sa pozrieme na detaily týchto tried a či/ako budú pasovať do vášho Plánu bohatstva.

Základný princíp investovania (od Warrena Buffetta osobne)

"I could improve your ultimate financial welfare by giving you a ticket with only twenty slots in it so that you had twenty punches - representing all the investments that you got to make in a lifetime. And once you'd punched through the card, you couldn't make any more investments at all.

Under those rules, you'd really think carefully about what you did, and you'd be forced to load up on what you'd really thought about. So you'd do so much better."

"Mohol by som výrazne zvýšiť vašu šancu, že nadobudnete veľký majetok tým, že by som vám dal lístok s dvadsiatimi 'pokusmi'. Tieto pokusy by reprezentovali všetky investície, ktoré môžete v živote spraviť. A akonáhle by ste si minuli všetky pokusy, už by ste žiadne ďalšie investície spraviť nemohli.

Za týchto podmienok by ste veľmi pozorne premýšľali, čo/ako urobiť a prinútilo by vás to stavať (investovať) väčšinu do toho, čo ste naozaj dobre premysleli. Takže by ste si počínali oveľa efektívnejšie."

-- Warren Buffett

Čo vám týmto chce Warren Buffett povedať? Mnoho ľudí, skáče od jednej investície k ďalšej bez toho, aby sa zamyslelo. A keď príde tá veľká príležitosť, buď nemajú dostatok kapitálu na investovanie, alebo k nej pristúpia ako k ostatným investíciám - investujú trochu, aby boli "diverzifikovaní". Diverzifikácia má svoje miesto, no ak sa chcete dostať rýchlo k vašej Cieľovej sume, budete musieť spraviť niekoľko veľmi koncentrovaných stávk. Ak majú byť tieto stávky úspešné, mali by ste venovať maximum času ich nájdeniu, vyhodnoteniu a následne zainvestovaniu.

O tom, kedy by ste mali koncentrovať vaše stávky a kedy by ste mali skôr diverzifikovať vaše stávky, si povieme v piatej časti. V skratke - ak ešte len budujete svoje portfólio, budete musieť spraviť pár koncentrovaných investícií (ak nechcete čakať na finančnú slobodu desiatky rokov). Naopak, keď už dosiahnete svoju Cieľovú sumu, nemá zmysel príliš riskovať a budete voliť diverzifikáciu.

Trhové cykly

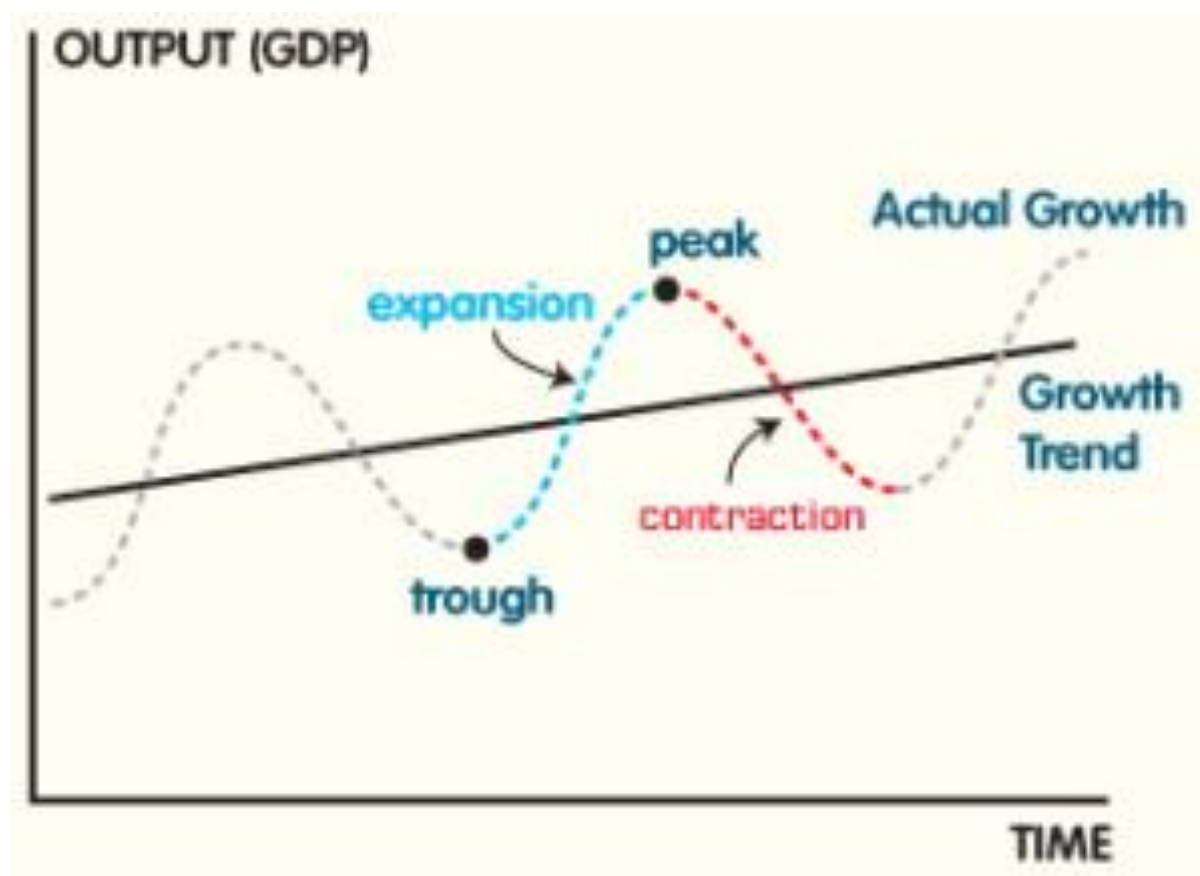
Trhový cyklus je pre investorov nesmierne dôležitý. Dokáže vám povedať, kedy máte agresívne investovať a naopak, kedy máte prepnúť na defenzívnu stratégiu. A áno, hovorím o časovaní trhu i keď sa vám ľudia budú snažiť nahovoriť, že sa to nedá.

Táto časť je sumárom tých najzaujímavejších myšlienok z knihy od autora Howarda Marksa (detaily ku knihe sú v Ďalších študijných materiáloch na konci tejto Lekcie).

Trhové cykly tu vždy boli a pokiaľ sa ľudia zásadne nezmenia, vždy tu aj budú. Ak ich dokážete rozoznať, kde sa približne v cykle nachádzame, budete vedieť, čo bude nasledovať (skôr alebo neskôr).

Čo je to trhový cyklus?

Trhový cyklus je pojem, ktorý sa používa, ak určité situácie počas dostatočne dlhého obdobia vykazujú pravidelne sa opakujúci vzorec správania. Pri trhových cykloch, napr. na príklade GDP (HDP - hrubý domáci produkt) vyzerá tento trend nasledovne:



Ako vidíte, dlhodobý trend je rastúci, no počas krátkych období vidíte silnú osciláciu okolo tohto dlhodobého trendu. Faktom je, že v skutočnosti však situácia ostane na úrovni dlhodobého trendu (priemeru) len veľmi krátko. Práve naopak – väčšinu času trávi buď v panike (contraction) alebo mánii (expansion).

Typy cyklov

Existujú viaceré typy cyklov – ekonomický, úverový, realitný atď. a aj keď každý má svoje špecifiká, vo svojich charakteristikách sa veľmi nelíšia. Navyše, viaceré spolu súvisia a vidíte ich v ekonomike súbežne. Napríklad úverový cyklus je skoro vo všetkých prípadoch spúšťačom rastovej fázy iných cyklov. Ako hovorí Howard Marks – “Za každou krízou môžete nájsť zlé úvery.” Spomeňte si na krízu v roku 2007 – v Amerike sa doslova rozdávali úvery na bývanie. Vrchol dosiahli, keď banky ponúkali tzv. ‘Ninja úvery’ – No Income, No job, No assets (žiadny príjem, žiadne zamestnanie, žiadne aktíva)... V Európe to boli najmä úvery štátom resp. bankám, ktoré ich v žiadnom prípade nemohli splatiť (situácia na Islande resp. PIGS krajiny).

Fázy cyklov

Howard Marks definuje tri fázy býčieho (rastového) trhu:

- Fáza, keď len minimum ľudí verí, že situácia sa zlepší
- Fáza, keď väčšina ľudí verí, že situácia sa zlepší
- Fáza, keď všetci 'vedia', že dobrá situácia bude trvať navždy

Kedy by ste investovali vy?

Ak ste totiž ako väčšina ľudí, investovali by ste práve v tom najhoršom možnom okamihu, t.j. v tretej fáze. Ak však rozumiete trhovým cyklom, viete, že musíte agresívne investovať práve v prvej fáze a naopak, prepnúť na defenzívnu stratégiu v tretej fáze.

Časovanie cyklov

Cieľom poznania cyklov však nie je predpovedať, kedy presne príde ďalšia kríza či naopak, rýchly rast. To je žiaľ nemožné, pretože v ekonomii nefunguje jednoduché pravidlo príčina → následok, ako to funguje napr. vo fyzike. V ekonomike sa totiž do tohto miešajú ľudia a ich emócie. Znamená to, že ak nastane A, neznamená to vždy, že nastane B.

Ako teda môžete časovať cykly? Jednoducho tak, že nebudete predpovedať, čo sa stane, ale bude sledovať, čo sa deje práve teraz. Pozrite sa na tieto situácie a zakrúžkujte si pre seba tú, ktorá je podľa vás momentálne pravdivejšia.

A/ ľudia sú optimistickí ohľadne budúceho vývoja v ekonomike	B/ ľudia sú pesimistickí
A/ banky relatívne voľne poskytujú úvery	B/ banky nepožičiavajú, resp. požičiavajú len po splnení prísnych podmienok
A/ trh rástol a ľudia veria, že porastie ďalej	B/ trh klesá a ľudia veria, že bude klesať ďalej
A/ ceny väčšiny aktív sú vysoké	B/ ceny sú nízke
A/ v správach sa hovorí o nových investíciách, developerských projektoch, akciovom trhu, klesajúcej nezamestnanosti	B/ hovorí sa o bankrotoch, prepúšťaní a ochrane peňazí
A/ ľudia míňajú, kupujú si nové autá, dovolenky	B/ ľudia obmedzili svoje výdavky a snažia sa tvoriť si radšej rezervu

Pozrite sa teraz, kde máte viac zakrúžkovaných odpovedí. Bez toho, aby ste akokoľvek predpovedali budúcnosť, ste zistili, kde približne sa v cykle nachádzame. Ak ste zakrúžkovali väčšinou prvé odpovede, pravdepodobne sme bližšie k situácii "všetci 'vedia', že dobrá

situácia bude trvať navždy” a je načas začať uvažovať defenzívne a snažiť sa ochrániť svoje portfólio. Naopak, ak ste zakrúžkovali väčšinou druhé odpovede, pravdepodobne sme bližšie k situácii “len minimum ľudí verí, že situácia sa zlepší” a je čas agresívne zainvestovať.

Ako využiť znalosť trhových cyklov?

Ak teda viete, kde približne sa v cykle nachádzame, viete upraviť svoju stratégiu. Ak sa nachádzame v spodnej časti cyklu, je čas agresívne investovať. Naopak, ak sa nachádzame vo vrchnej časti cyklu, je čas premeniť čas ziskov na hotovosť, prípadne iné bezpečnejšie stratégie (viď. štvrtá a piata časti knihy).

Jedno dôležité upozornenie. To, že sa nachádzame v určitej časti cyklu vôbec nehovorí o tom, keď príde ďalšia fáza cyklu. Tá môže (najmä kvôli psychológii ľudí) prísť výrazne neskôr, než by vám čísla napovedali. Ako som spomínal vyššie, cieľom poznania cyklov je zvýšenie pravdepodobnosti, že sa vyhnete nakupovaniu počas výrazne predraženého trhu (riziko straty kapitálu) a že sa vyhnete ničnerobeniu počas výrazne zlacneného trhu (riziko straty príležitosti).

Investovanie v súlade s trhovým cyklom je ťažké. Mnoho ľudí preto hodilo flintu do žita a tvrdí, že trh sa časovať nedá, a preto musíte investovať, keď máte peniaze. Toto je Štandardný finančný plán, o ktorom budem hovoriť vo štvrtej časti. Naopak, o možnostiach, ako investovať v súlade s cyklami, budem hovoriť v piatej časti.

Manažment rizika

“Pravidlo č. 1 - Nikdy neprídite o peniaze.

Pravidlo č. 2 - Nikdy nezabudnite na Pravidlo č. 1”

-- *Warren Buffett*

V piatej časti (Pokročilý Plán bohatstva) si ukážeme, ako využiť rôzne druhy pák na zrýchlenie vašej cesty k finančnej slobode. Na opačnej strane páky je ale riziko. Ak ho budete ignorovať, potom vás páka môže vrátiť na začiatok hracej plochy.

Manažment rizika je to, čo chýbalo Sean Quinnovi, najbohatšiemu mužovi Írska s Net worth vo výške 6 miliárd dolárov. Po skončení finančnej krízy z roku 2008 dĺžil 3 miliardy dolárov a musel vyhlásiť osobný bankrot. Toto sa stane, ak používate finančnú páku bez adekvátneho manažmentu rizika.

Bez ohľadu na to, či používate finančnú páku alebo nie, musíte mať riziko pod kontrolou. I keď riziko nikdy nedostanete úplne pod kontrolu (efekt Čiernej labute - jednorazová, neočakávaná udalosť, ktorá sa vymyká akejkol'vek pravdepodobnosti), mali by ste sa snažiť spoznať známe riziká a mať stratégiu na minimalizovanie ich dopadu.

Pozrime sa na konkrétny príklad pri kúpe investičných nehnuteľností. Jedno z rizík je, že stúpnu úrokové sadzby na hypotéke, ktorú ste si zobrali na kúpu takejto nehnuteľnosti. Ak ste si napríklad zobrali hypotéku vo výške 100.000 eur pri sadzbe 1.5 % p.a. (na 30 rokov) je vaša mesačná splátka približne 345 eur. Ak však táto sadzba po skončení fixácie vzrastie povedzme na 3% p.a., vaša mesačná splátka vzrastie na 421 eur, čo je rozdiel takmer 100 eur. Ak ste teda pri nižšej sadzbe išli takpovediac “na doraz” a nemáte vo vašom cashflow žiadnu rezervu, budete musieť každý mesiac vytriahnuť z peňaženky 100 eur a doplatiť ich. To nezní ako dobrá investícia.

Ako som teda postupoval pri tomto riziku?

Je to známe riziko. Viem, že môže nastať, a preto sa naň viem pripraviť. Ak by nastala takáto situácia, mám postupnosť krokov, ktoré by som mohol zrealizovať, resp. ktoré by mali utlmiť dopad tejto zmeny. Pozrime sa na pár z nich:

- Výrazný rast sadzieb európskej centrálnej banky pravdepodobne nie je v krátko- resp. strednodobom horizonte na pláne dňa. V takom prípade by museli zadĺžené štáty (Grécko, Taliansko, Španielsko...) splácať vyššie splátky štátneho dlhu. To by mohlo vyvolať ďalšiu finančnú krízu v Európe. A ak nenarastie sadzba ECB (Európska Centrálna Banka), potom pravdepodobne výrazne nenarastú sadzby hypoték.
- Ak by narástli úrokové sadzby, pravdepodobne by to znamenalo, že sa ekonomike darí a že rástla inflácia. Inflácia je fajn pre dlžníkov, pretože rozožiera úvery.
- Pravdepodobne by teda narástla cena nehnuteľností, resp. by sa zvyšovalo nájomné
- Pred kúpou investičnej nehnuteľnosti si vždy robím tzv. worst case scenario (negatívny scenár). Je to scenár, kde si simulujem práve nárast úrokových sadzieb. Nehnuteľnosti potom kupujem, len ak mi cashflow dokáže pokryť takéto navýšené splátky úveru.
- Hotovostná rezerva - ak všetko ostatné zlyhá, mám rezervu, ktorá mi umožní ustáť takéto zvýšené splátky pár mesiacov, pokiaľ niečo nevymyslím (predaj, Airbnb...).

Toto je len jeden príklad konkrétneho rizika. Rizík pri investovaní (do akejkoľvek investičnej triedy) je viacero, a preto potrebujete podobnú analýzu každého z nich. Ako teda postupovať pri analýze rizík? Tu je niekoľko základných otázok, ktoré by ste si mali položiť predtým, ako do niečoho investujete.

0/ Dáva táto investícia zmysel z biznis pohľadu? (test “sedliackeho rozumu”)

Ako môže táto investícia zarobiť peniaze? Dáva to zmysel? Naozaj rozumieme, ako táto investícia funguje? NAOZAJ?! Nikdy neinvestujte do toho, čomu nerozumieme. NIKDY!

Ďalšie otázky, ktoré by ste si mali položiť, sú už z kategórie eliminácie možnosti podvodu (napr. investičné fondy z 90-tych rokov):

- Aký biznis zmysel má táto investícia pre toho, kto ju predáva? Prečo ten človek investuje kopec času predajom malých podielov vám, keď by mohol jednoducho na tej investícii zarobiť sám?
- Ako môže táto investícia (biznis, ktorý stojí za touto investíciou) zarobiť taký vysoký výnos bez toho, aby ho konkurencia nenapodobnila a tým pádom aj výrazne neznížila?

- Čo je skutočne za ponúkanou 'zárukou' (napr. pri dovolenkových apartmánoch je to záruka, že apartmán bude prenajatý) a čo presne táto záruka vlastne garantuje?

Na otázku: "Nie je táto investícia predražená?" je odpoveďou cit pre biznis a koncept ceny a hodnoty. Cena je to, čo za investíciu zaplatíte, pričom hodnota je to, čo dostanete.

V 2008 boli nehnuteľnosti na Slovensku extrémne predražené (ja, vtedy neskúsený, som to ale nevedel), preto všetci, vrátane mňa, kupovali. Zaplatil som cenu a dostal som hodnotu o 20-30% nižšiu, než za akú som zaplatil. Jednoduchý prepočet s trochou biznis pohľadu mi mohol zachrániť pár desiatok tisíc eur. Stačilo by napríklad, aby som si porovnal cenu nájmu s cenou nehnuteľnosti a zistil by som, že ako investícia táto nehnuteľnosť nedáva zmysel. Mohli by ste namietat', že to bol byt na bývanie, preto toto kritérium nedáva veľmi zmysel. Fajn, potom si stačilo pozrieť dlhodobý vývoj cien nehnuteľností v porovnaní s vývojom mzdy v Bratislave. Zistil by som, že tieto nožnice sa od roku 2005-2006 začali extrémne otvárať.

Každá investícia má iné kľúčové čísla. Pri nehnuteľnostiach je to Cap rate (pomer nájomného k cene nehnuteľnosti), pri akciách je napr. P/E ratio (pomer ceny akcie a zisku na akciu), pri biznise je to cena biznisu v pomere k ročným ziskom atď. Je na vás, aby ste zistili, približne aká je hodnota investície, ktorú kupujete a či je táto hodnota vyššia alebo nižšia ako cena, ktorú platíte.

Podme teraz späť k riziku a krokom, ako ho minimalizovať (nie eliminovať, inak by to nebola investícia s potenciálom výnosu).

1/ Známe riziká

Vymenujte si všetky riziká, ktoré s danou investíciou súvisia! Pýtajte sa dokola: "Čo sa môže pri tejto investícii pokaziť?" resp. "Ako môžem pri tejto investícii prísť o peniaze?".

Týmto spôsobom by ste mali dostať zoznam rizík.

Následne si určite, aká je pravdepodobnosť toho, že toto riziko nastane. Presné číslo vedieť nebudete. Vám však stačí približná pravdepodobnosť. Riziko, že vám vypadne nájomník jeden mesiac v roku je vysoké. Riziko, že vám nájomník vašu nehnuteľnosť kompletne zničí je relatívne nízke.

Teraz začnite od rizika s najväčšou pravdepodobnosťou.

Premyslite si, ako by ste dané riziko vedeli eliminovať, resp. znížiť. Pri niektorých rizikách vám to pôjde jednoduchšie, pri niektorých ťažšie. To je v poriadku. Dôležité je ale uvedomiť si, že pri eliminácii rizík máte obrovské množstvo možností a spôsoby ich použitia sú limitované len vašou predstavivosťou.

2/ Neznáme riziká

Teraz trochu alchýmie. Keďže sú tu riziká, ktoré nepoznáte, nemôžete ani vedieť, ako ich eliminovať.

Pri týchto rizikách si položte otázku: “Ak o túto investíciu prídem, aký dopad to bude mať na moju celkovú finančnú situáciu?”

Odpoveďou je diverzifikácia. Ak napríklad investujete do akcií, potom diverzifikácia v tomto zmysle neznamená diverzifikáciu v rámci jednej triedy aktív (napr. akcie z iného sektoru), ale úplne iný typ investície, napr. biznis, prípadne nehnuteľnosti alebo umelecké obrazy.

Konečnou stratégiou minimalizácie rizika je predaj danej investície. Preto by ste sa mali zamyslieť aj nad tým, ako rýchlo dokážete investíciu predat' a v akom prípade je táto stratégia najvhodnejšou. I keď sa hovorí, že by ste mali kupovať len investície, ktoré by ste chceli vlastniť navždy, mali by ste mať stanovenú exit stratégiu (stratégia opustenia/ predaja investície), t.j. vopred si stanoviť, za akých okolností vašu investíciu predáte.

Krátka odbočka k Bezpečnostnému vankúšu (Margin of safety).

Tento koncept predstavil prvýkrát Ben Graham - praotec tzv. Value investing. Jeho najlepším žiakom bol práve Warren Buffett. Jeho princípom je investovať len do aktív, kde získavate výrazne vyššiu hodnotu ako cenu, ktorú platíte. Ak napríklad stanovíte hodnotu akcie (na základe P/E ratio, P/B ratio atď) na 100 eur, mali by ste ju kúpiť jedine v prípade, že jej cena klesne na 50 eur. Ak ste sa aj mierne pomýlili a hodnota akcie je ‘len’ 80 eur, stále máte bezpečnostný vankúš a teda neprídete o svoje peniaze.

3/ Je táto investícia v súlade s mojím Plánom bohatstva?

Na túto otázku si detailne odpovieme v piatej časti. Teraz je dôležité uvedomiť si, že najväčšie riziko je investovať do niečoho, čo nie je v súlade s vaším Plánom bohatstva. Takáto investícia môže priniesť príliš veľa (zbytočného) rizika do vášho portfólia, či byť v nesúlade s vašou osobnou situáciou. Uvedomte si, že nemusíte investovať do všetkého, čo sa okolo vás mihne. Práve naopak, mali by ste investovať len do toho, čo vás dostane k vášmu celkovému cieľu (viď Základ investovania od Warrena Buffetta vyššie).

4/ Rozhodnite sa, či investujete

Po tom, ako ste identifikovali riziká a spôsoby ich minimalizácie, musíte sa rozhodnúť, či takúto investíciu (napriek všetkým rizikám) akceptujete alebo nie. Ak budete dodržiavať Buffettovo odporúčanie vyššie, mali by ste v tejto fáze vedieť dosť o danej investícii. V Amerike majú jednu peknú poučku: “Either it’s “Hell YES:” or it is “No, thanks.” Buď je daná investícia: “Absolútne, určite ÁNO” alebo poviete tej investícii: “Nie, ďakujem.”

Neinvestujte do priemerných ani podpriemerných investícií! Radšej sporte svoje peniaze na termínovanom účte, a potom, keď príde tá správna príležitosť, investujte vo veľkom! V niektorých obdobiach je totiž najlepšie investičné riešenie - sedieť si na rukách a nič nerobiť.

To robím momentálne aj ja (rok 2019), pretože papierové aktíva sú predražené, nehnuteľnosti tiež. Jediná zaujímavá investičná trieda je momentálne biznis, preto do neho investujem maximum môjho času. Pravdepodobne časom príde korekcia na akciovom trhu, vtedy sa začnem naň pozeráť bližšie. Mojou výhodou však je, že už mám zainvestované, preto si môžem dovoliť čakať pokojne aj niekoľko rokov. Počas tohto obdobia budú moje existujúce investície rásť.

Na druhej strane je tu aj koncept, že trh sa skutočne presne časovať nedá. Ako sme si ukázali vyššie, je možné len povedať, kde približne sa nachádzame v cykle. Preto čakať na pokles (cien nehnuteľností, cien akcií atď.) môže trvať roky. Ja sám poznám vo svojom okolí ľudí, ktorí pred siedmimi rokmi hovorili, že nehnuteľnosti na Slovensku sú predražené a svetové akcie tiež. Čo sa stalo odvtedy - obidve triedy rástli výrazne nahor. Preto je čakanie na pokles rizikovou stratégiou (ak neviete veľmi presne, prečo to robíte).

Ak ste si to nevšimli, tak som vám práve predstavil dve úplne protichodné stratégie - čakať na výbornú príležitosť vs. nečakať a investovať teraz. Asi si myslíte, že pomaly dostávam sklerózu a zabúdam, čo som napísal o pár riadkov vyššie. Nezabúdam. Presne takto to totiž bude aj s vašimi investičnými rozhodnutiami. Budete mať skvelé argumenty, prečo danú investíciu kúpiť a taktiež výborné argumenty, prečo danú investíciu nekúpiť. Možno ste sa už s takou situáciou stretli. Kľúčom k úspešnému investovaniu je rozhodnúť sa NAPRIEK tomu.

Požičiam si opäť jeden koncept od Roberta Kiyosakiho. Hovorí, že pri rozhodovaní chcete stáť na hrane mince, t.j. tak, aby ste videli obe strany mince a napriek protichodným argumentom sa dokázali rozhodnúť.

Ešte jeden koncept. Autorom tohto výroku je údajne John Maynard Keynes (britský ekonóm):

“Ak sa zmenia fakty, zmením svoj názor.”

Nikdy by ste sa nemali “oženiť” s konkrétnou investíciou. Mnohokrát počujem, ako ľudia hovoria, že oni investujú len do akcií alebo len do nehnuteľností. Úspešné investovanie je postavené na číslach a konkrétnej situácii. Ak je v súčasnosti výhodné investovať do akcií, pretože sú lacné, fajn. Investujem do akcií. Ak je to naopak biznis, fajn, investujem do biznisu.

Konkrétny príklad. Od roku 2016 som nevedel v Bratislave nájsť nehnuteľnosti, ktoré by spĺňali moje kritéria. Rozhodol som sa preto investovať mimo Bratislavu, konkrétne v Žiline. Tam mi čísla ešte vychádzali. No v rokoch 2017/2018 som už ani v Žiline nevedel nájsť vhodné nehnuteľnosti.

Odkedy som začal investovať do nehnuteľností, postupne som investoval aj na akciovom trhu. Avšak v rokoch 2018/2019 boli už aj akcie výrazne predražené podľa viacerých kritérií. Stál som teda pred dilemou - investovať do priemerných investícií alebo čakať na lepšiu príležitosť.

Keďže som mal v tom čase už “zainvestované”, nemal som príliš silnú motiváciu investovať do priemerných investícií. Navyše, mal som rozbehnutý môj blog, ktorý mierne zarábala, no bol tam potenciál navýšiť tieto príjmy. Investoval som preto práve do tohto biznisu, pretože bola na to vhodná doba (veľa ľudí chcelo investovať do nehnuteľností). Väčšinu peňazí som však nechal na termínovanom účte. Štandardná rada - Investuj, keď máš peniaze - preto nebola pre mňa vhodná.

Toto je len jeden príklad rozhodovania sa, napriek protichodným informáciám. Ani len netvrdím, že môj postup bol optimálny, no umožňoval mi v noci kludne spať a viem, že ma s vysokou pravdepodobnosťou dovedie k môjmu cieľu. A presne o to ide. Vy nemusíte dosahovať najvyšší možný výnos pri danom riziku. Vy sa chcete dostať spoľahlivo k svojmu cieľu.

Cieľ investovania - čo najvyšší výnos po zdanení

Tento princíp sme si už v skratke vysvetlili vyššie, no je veľmi dôležitý, preto ho tu zopakujem. Vaším cieľom je dosiahnuť čo najvyšší výnos po zdanení. Slovenské zákony, podobne ako je to aj vo väčšine trhov orientovaných ekonomikách, podporujú podnikanie - napríklad formou daňových zvýhodnení.

Našťastie, aj ako fyzická osoba môžete na Slovensku dosiahnuť určité daňové výhody.

Uvediem dva príklady (platné v roku 2019):

- Zaradenie prenajímanej nehnuteľnosti do tzv. Obchodného majetku a následný odpis vo výške 2.5% z ceny nehnuteľnosti ročne. Aj ako fyzická osoba.
- Oslobodenie od dane z príjmu z kapitálového výnosu pri predaji akcií obchodovaných na regulovanej burze po viac ako jednom roku.

Najmä za tú druhú výhodu by napríklad v Amerike dali investori takmer čokoľvek, pretože táto daň je v Amerike jednou z najvyšších. Slováci však do akcií veľmi neinvestujú, žiaľ.

Daňové zákony sú veľmi komplexné a v tejto knihe nemám priestor na ich detailné vysvetlenie. Navyše, závisia od vašej konkrétnej situácie - počet detí, druhy príjmov (zamestnanec, živnosť), typy investícií atď. Ak ste len zamestnanec a investujete len do papierových aktív, vaša daňová situácia je relatívne jednoduchá. Ak však už máte živnosť, prípadne investujete do nehnuteľností, určite vám odporúčam porozprávať sa s dobrým daňovým poradcom. Nemusíte si u neho nechať spraviť aj daňové priznanie, ak to zvládnete sami, ale zaplaťte si 1-2 hodiny s takýmto odborníkom (mimo prvého kvartálu v roku, kedy čas nemajú) a porozprávajte sa s ním o vašej situácii, prípadne o plánovaných investíciách.

Tvorba bohatstva, prenos bohatstva, rast bohatstva

Tento princíp popisuje cestu vášho bohatstva. Ak ste bežný zamestnanec, pracujete v práci a za to dostávate plat. Ten sa k vám ale dostane až po zaplatení všetkých daní a odvodov. Následne máte svoje náklady na život (bývanie, strava, doprava, oblečenie do práce atď.) a až to, čo vám ostane, presuniete na kôpku s názvom investície. Tieto investície potom (v optimálnom prípade) rastú.

Práve sme si popísali jeden z najneefektívnejších spôsobov tvorby, presunu a rastu bohatstva. Všetci vám zoberú časť vašich peňazí predtým, než ich môžete vôbec investovať. Nehovoriac o tom, že aj výnos vašich investícií je riadne zdanený.

Existuje lepší spôsob? Áno, existuje. Predstavte si, že ste začali podnikat' a vytvorili ste aplikáciu na iphone, ktorá sa dobre predáva. Vytvárate bohatstvo takmer z ničoho. Všetky svoje výdavky si dáte samozrejme do nákladov. Zisk si nevypláca (načo, veď máte svoje náklady pokryté), a teda ani neplatíte dane a odvody. Všetky zarobené peniaze nechávate vo vašej firme, takže vaše bohatstvo rastie bez daní (ak máte samozrejme dostatok nákladov, čo pri startupe nebýva problém).

Toto je len hypotetický a veľmi zjednodušený príklad, no ukazuje, ako sa dá tvoriť, prenášať a zveľaďovať bohatstvo omnoho efektívnejšie, ako v prípade zamestnanca. Pri akejkoľvek investícii alebo práci sa pýtajte sami seba - ako efektívne prenášam bohatstvo cez tieto jednotlivé fázy a koľko peňazí stratím, kým sa dostanú do mojej Net worth (Čistej hodnoty)?

Investovanie = vložiť kapitál do rizikových aktív s neznámou budúcnosťou

Ľudia sa ma často pýtajú, či nie je riziko mať toľko hypoték, ako mám ja. A ja odpovedám: "Samozrejme, že je. Ukážte mi investíciu, kde riziko nie je!"

Investovanie totiž znamená vkladať váš (ťažko zarobený) kapitál do rizikových aktív s neznámou budúcnosťou. Nikdy totiž neviete, čo sa môže v budúcnosti stať. Máte však pár pomôcok, ktoré môžete pri investovaní použiť tak, aby ste zvýšili pravdepodobnosť pozitívneho výnosu. Všimnite si, že nehovorím o istote, ale o pravdepodobnosti.

Prvou pomôckou je Manažment rizika (viď vyššie).

Druhou je história.

50-100 ročná história je celkom dobrý ukazovateľ, že tento typ (pozor, nie táto konkrétna investícia) má vysokú pravdepodobnosť pozitívneho výnosu. Akcie, nehnuteľnosti aj biznis túto podmienku spĺňajú. Čo Kryptomeny?

Treťou je riziko vs. Výnos.

Mnoho ľudí vám bude tvrdiť, že vyšší výnos sa dá dosiahnuť jedine s väčším rizikom. Tento bod je extrémne dôležitý, preto nižšie uvádzam upravený prepis jedného článku z môjho blogu. Je práve o vzťahu medzi rizikom a výnosom.

Riziko a výnos pri investovaní

Od viacerých investičných poradcov som počul vetu: “Vyšší výnos sa dá dosiahnuť len s väčším rizikom. Ak ostanete zainvestovaný dostatočne dlho, riziko je minimálne.” Pozrime sa teda, čo vlastne riziko pri investovaní znamená a aký má vzťah k výnosom.

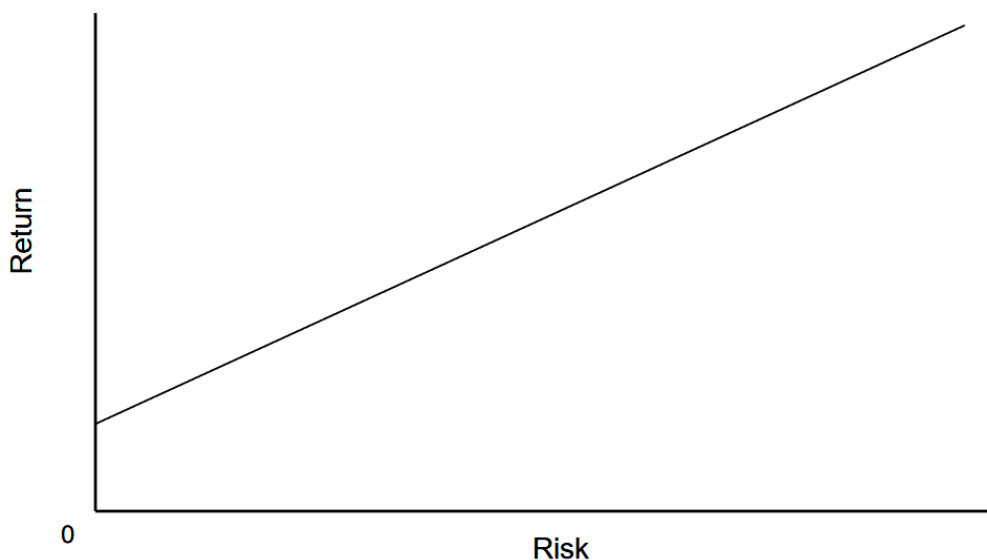
Keď čítam články o investovaní, väčšinou čítam najmä o výnosoch, teda o ofenzíve. Len veľmi málo čítam o defenzíve - ochrane pred rizikom. A už skoro vôbec nečítam o výnose upravenom o riziko, t.j. vzťahu medzi výnosmi a rizikom.

Prečo je tento vzťah dôležitý?

Nič nezodpovedá trhovým princípom viac ako vzťah medzi rizikom a výnosom, pretože:

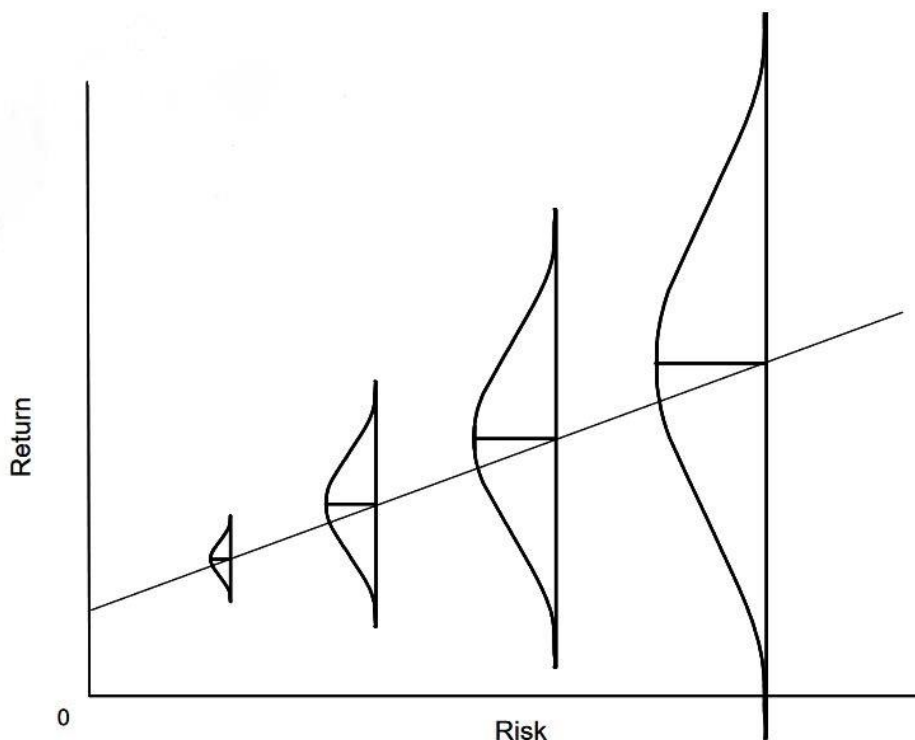
- Ľudia sú averzní voči riziku. Ak teda majú podstúpiť vyššie riziko, požadujú vyšší výnos.
- Šikovní investori by mali vedieť dosiahnuť vyšší výnos na rizikovejších aktívach.
- Výnos, ktorý však investor dosiahol, je len jedna polovica príbehu. Tou druhou je miera rizika, ktorú investor musel akceptovať, aby daný výnos dosiahol (výnos upravený o riziko). Premýšľajte o ruskej rulete! Zverili by ste svoje peniaze niekomu, kto dosiahol výnos 200%, pretože v ruskej rulete 2x za sebou ‘vyhral’?

Zo vzťahu medzi rizikom a výnosom vznikol tento graf, ktorý pravdepodobne poznáte:



Tento graf je zdrojom mnohých problémov investorov. Najmä v dobrých časoch počujete ľudí hovoriť: “Rizikové investície prinášajú vyšší výnos”. Ak teda chcete vyšší výnos, musíte akceptovať vyššie riziko. Avšak rizikovejšie investície absolútne nemôžu garantovať vyšší výnos!!! Prečo nie? Je to úplne jednoduché – ak by to tak bolo, tak jednoducho tieto investície by neboli rizikovejšie. Stačilo by do nich investovať a každý by dosiahol vyšší výnos. Tak to žiaľ nefunguje.

Správna formulácia tejto vety je : “Rizikovejšie investície môžu ponúknuť vyšší očakávaný výnos!”. A teda správny graf je tento:



Zdroj: <https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2006-01-19-risk.pdf?sfvrsn=2>

Strávte dostatok času nad týmto jedným obrázkom. Čím vyšší výnos investícia ponúka, tým väčšia pravdepodobnosť je, že môžete dosiahnuť:

- lepší výnos ako menej riziková investícia, ale aj
- horší výnos ako menej riziková investícia, ale aj
- absolútnu STRATU!!!

Čo je teda riziko

Častokrát počujem, že ľudia definujú riziko ako – volatilita, t.j. že cena investície kolíše. Ja som však nikoho nepočul povedať, že sa bojí, že cena bude kolísať. Skutočné riziko je totiž STRATA VAŠICH PEŇAZÍ. Toho sa ľudia boja. Preto je pre mňa volatilita ťažko akceptovateľná ako hlavný ukazovateľ rizikovosti investície.

Problém s touto definíciou rizika je, že riziko sa nedá odmerať. Dokonca ani potom, ako udalosti nastanú. Dosiahla vaša investícia výnos, pretože ste akceptovali obrovské riziko, (ruská ruleta) alebo preto, že ste rozumne investovali. Ak si pri vašich investíciách myslíte, že to bolo najmä vašou šikovnosťou, potom vám odporúčam knihu [“Fooled by randomness” od Nicholassa Taleba](#), v ktorej vás autor veľmi rýchlo z tohto omylu vyvedie.

Nemôžete predpovedať, môžete sa ale pripraviť.

I keď táto veta znie ako protirečenie, v skutočnosti ním nie je. Áno, predpovedať budúcnosť je nemožné. Môžete sa však pripraviť na rôzne scenáre, ktoré môžu nastať! Taktiež im môžete priradiť pravdepodobnosť, že sa stanú. Znamená to, že si musíte predstaviť rôzne budúcnosti (opäť z knihy Fooled by randomness) a priradiť im vyššiu či nižšiu pravdepodobnosť. Ak sa viete pripraviť tak, aby vás žiadna z týchto budúcností “neknokautovala”, máte riziko pod kontrolou. Aby to ale nebolo také jednoduché, je veľký rozdiel medzi pravdepodobnosťou a tým, čo sa naozaj stane - vid' 2001 a dot.com bublina (bublina akcií internetových spoločností) a pravdepodobnosť, že internetové akcie budú len rásť. Taktiež v roku 2007 všetci vedeli, že ceny nehnuteľností budú len rásť.

Záver

V súčasnosti (rok 2019) vidím, ako investori v honbe za vyššími výnosmi naháňajú rizikovejšie aktíva (junk bonds, kryptomeny, emerging markets, investície do dovolenkových apartmánov atď.). Upokojujú sa tým, že vyšší výnos sa dá dosiahnuť len s vyšším rizikom a že ak ostanú zainvestovaní dostatočne dlho, daný výnos dosiahnu. Ak ste práve súhlasne pokývali hlavou, pozrite sa opäť na graf vyššie. Pri vyššom riziku môžete dosiahnuť vyšší výnos, nižší výnos ale aj STRATIŤ svoj kapitál. Sú obdobia, kedy jednoducho vyšší výnos nedosiahnete a ak investujete do rizikovejších aktív, akurát zvyšujete svoju pravdepodobnosť straty vášho kapitálu. Vtedy je najlepšie sedieť si na rukách a pripravovať sa na najbližšiu krízu.

Psychológia investora

Vedci a psychológovia sa už dlhšie snažili vysvetliť, prečo ľudia pri investovaní konajú tak, ako konajú. V neskorších častiach si ukážeme, že investori strácajú 30-60% možných výnosov práve kvôli emóciám a psychológii. V tejto časti sa pozrieme na základné psychologické chyby, ktoré pripravujú investorov o výnosy.

Aj vy sa s nimi stretnete a častokrát im aj podľahnete (vlastná skúsenosť). Ak ich však budete poznať, budete vedieť v danej situácii posúdiť, čo sú emócie a čo sú fakty.

Tu ponúkam len krátky popis týchto predsudkov, no v “Ďalších študijných materiáloch” nájdete linky na detailné popisy.

Loss aversion (Vyhybanie sa stratám)

Držanie stratových investícií príliš dlho a predaj ziskových investícií príliš rýchlo.

Recency Bias (Predsudok “nedávnosti”)

Preceňovanie udalostí a zistení, ktoré sa stali nedávno oproti tým, čo sa stali dávnejšie. Napríklad 10 rokov rastu akciového trhu vedie k nesprávnemu úsudku, že trhy budú rásť ďalších 10 rokov.

Overconfidence (Prílišná dôvera vo vlastné schopnosti)

80% ľudí si myslí, že sú lepšími vodičmi ako ostatní. Vďaka tomuto predsudku napr. ľudia držia príliš koncentrované portfóliá (veria, že dokážu lepšie vyberať tie správne akcie) a príliš aktívne obchodujú.

Illusion of control (Ilúzia kontroly nad udalosťami)

Precenenie pravdepodobnosti úspechu a podcenenie pravdepodobnosti straty kvôli tomu, že danú investíciu človek pozná. Príklad - zamestnanci držiaci veľké portfólio akcií ich zamestnávateľa. Veria totiž, že túto firmu dobre poznajú, a preto majú veci pod kontrolou.

Representativeness bias (Povrchnosť)

Posudzovanie rizika a výnosu investícií podľa povrchných charakteristík. Napríklad investícia do firiem vyrábajúcich výrobky, ktoré má človek rád. S odôvodnením, že to musí byť dobrá investícia. Pamätajte, že cena je to, čo platíte a hodnota je to, čo dostávate.

Confirmation Bias (Predsudok potvrdzovania vlastných názorov)

Je to tendencia hľadať, interpretovať a pamätať si informácie, ktoré potvrdzujú existujúce vnímanie daného človeka. Vďaka tomuto predsudku ľudia ignorujú zjavné fakty, ktoré hovoria opak toho, čomu oni sami veria.

Bandwagon Effect (Stádovitosť)

Viera, že niečo je pravdou, pretože tomu veria ostatní ľudia.

Sunk Cost Effect (Efekt utopených nákladov)

Tendencia vložiť do investície dobré peniaze po tom, ako ste do nej vložili zlé peniaze (už ste ich stratil).

Táto tendencia vás dovedie k tomu, že investujete do projektu (investície), ktorý je zjavne zlý, len preto, že ste do neho investovali už v minulosti. Máte v ňom teda “utopené” peniaze.

Anchoring (Ukotvenie)

Vedie investorov k podvedomému ukotveniu ceny investície k určitému referenčnému bodu (napr. prvá cena, ktorú vidia) a následne vždy vidia zmenu ceny v súvislosti s touto prvou referenčnou hodnotou.

Endowment Effect (Efekt prirasteniu k srdcu)

Aktíva, ktoré už vlastníte, považujete za hodnotnejšie ako tie, ktoré nevlastníte, napriek evidentným dôkazom, že to tak nie je.

Regret aversion (Averzia k oľutovaniu)

Vedie k tomu, že nespravíte ťažké rozhodnutie zo strachu, že sa rozhodnutie nevyvinie vo váš prospech. To môže viesť k paralýze analýzou, keď napríklad počas prepadu akciového trhu nenájdete odvahu agresívne nakúpiť akcie vo výpredaji, i keď máte štatisticky vysokú pravdepodobnosť vysokého výnosu.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Vytvorte si finančnú rezervu predtým, než začnete investovať!
- Dôkladne si vyberajte, do čoho budete investovať! Drvivá väčšina investícií, ktoré sa k vám dostanú, by mala skončiť v odpadkovom koši.
- Trhové cykly sa vždy opakujú. Naučte sa posúdiť, kde sa v cykle momentálne nachádzame.
- Manažment rizika je vašou úlohou číslo jeden pri investovaní.
- Spoznajte najčastejšie psychologické predsudky, aby ste sa im pokúsili vyhnúť.

Ďalšie študijné materiály:

- [“Fooled by randomness” od Nicholass Taleb](#)
- [“The most important thing” od Howard Marks](#)
- [“Mastering the market cycle” od Howard Marks](#)
- [“Memá” od Howard Marks najmä tieto](#)
 - <https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2006-01-19-risk.pdf?sfvrsn=2>
 - [https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2015-06-08-risk-revisited-again.pdf?sfvrsn=2;](https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2015-06-08-risk-revisited-again.pdf?sfvrsn=2)
 - <https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2015-09-09-its-not-easy.pdf?sfvrsn=2>
 - <https://www.oaktreecapital.com/docs/default-source/memos/2006-03-27-it-is-what-it-is.pdf?sfvrsn=2>
- [The Little Book of Behavioral Investing: How not to be your own worst enemy.](#)

Úlohy k lekcii:

Prečítajte si tieto knihy! Naozaj, dajte si záväzok prečítať si ich. Manažment rizika a psychológia investora sú absolútne kľúčové znalosti, ak chcete byť úspešný na ceste k finančnej slobode.

Môžete vedieť úplne všetko o investovaní do akcií a nehnuteľností. Ak ale stratíte hlavu pri prvom probléme alebo sa rozbehnete s davom, pretože “to musí byť pravda, ak to robí každý”, sú vám všetky znalosti nanič. Na druhej strane, keď o investovaní nevíete príliš veľa, ale máte zvládnutú psychológiu, pravdepodobne budete úspešný. Tak dôležitá je táto časť.

Časť štvrtá - Štandardný finančný plán

Lekcia 4.1 - Čo je Štandardný finančný plán

Štandardný finančný plán je to, čo pravdepodobne dostanete od vášho finančného poradcu. Štandardný finančný plán, štandardné produkty. V skratke by sa dal zhrnúť asi takto:

- Šetrite 10-15% z vášho platu.
- Pravidelne investujte do (našich) podielových fondov.
- Kúpte si (naše) investičné životné, prípadne iné poistenie.
- Opakujte do 65-ky, kedy pôjdete do dôchodku.
- Takto budete mať na dôchodku dosť peňazí, aby ste si mohli vaše zlaté roky skutočne užiť.

A úprimne povedané, tento plán funguje. S niekoľkými úpravami. Dokonca je vhodný pre niektorých z vás. Ukážem vám, čo by som na ňom osobne zmenil a pre koho je vhodný. Ak sa v tejto definícii nájdete, máte váš Plán bohatstva hotový. Žiaľ, moja skúsenosť hovorí, že tento plán funguje len pre malé percento ľudí. Pre väčšinu jednoducho nefunguje.

Ak ste si prečítali a implementovali aspoň niektoré rady z predchádzajúcej časti, ušetriť 10-15% z vášho platu by pre vás mala byť malina. Preto sa touto časťou štandardného finančného plánu zaoberať nebudem. Pozrieme sa na detaily investovania do papierových aktív, ktoré sú hlavnou (jedinou) investičnou stratégiou tohto plánu.

Investovanie podľa vášho finančného poradcu

Investovanie v tomto pláne je extrémne jednoduché. Na čom sa zhodneme je, že potrebujete finančnú rezervu predtým, ako začnete investovať. Následne pravidelne mesačne investujte rovnakú čiastku do vybraných fondov (vybraných vašim finančným poradcem), ktoré čo najviac zohľadňujú váš rizikový profil. Ak ste "riziko averzný" typ investora, budete investovať do fondu, ktorý má viac dlhopisov (dlhopisy sú menej volatilné ako akcie). Napríklad do fondu, kde sú akcie a dlhopisy v pomere 50/50. Naopak, ak riziko znášate dobre, budete pravidelne mesačne investovať do fondu, ktorý obsahuje viac akcií ako dlhopisov, napr. v pomere 80/20.

Tieto fondy sú profesionálne a aktívne riadené. To znamená, že investiční profesionáli vyberajú za vás tie najrýchlejšie rastúce akcie a najvýnosnejšie dlhopisy.

Investovať budete dlhodobo a pravidelne, ideálne mesačne, a to hneď, ako dostanete výplatu (s tým mimochodom taktiež súhlasím). Okamžite vám odíde 10-15% na investičný účet, z ktorého sa vám automaticky nakúpia podielové fondy, ktoré ste si vybrali. Tento prístup sa volá aj „dollar cost averaging“ - priemerovanie nákupov. Ak totiž investujete stále rovnakú čiastku a príde k prepadu trhu, nakúpíte viac podielov vo vami určených podielových fondoch (za rovnakú sumu kúpite viac podielov). Naopak, pri náraste cien budete mesačne kupovať menej podielov (vyššia cena = menej podielov pri rovnakej mesačnej investícii). Takto budete automaticky regulovať vaše správanie - kupovať viac, keď je na trhoch výpredaj (prepád cien) a naopak, kupovať menej, keď sú ceny vysoko.

Následne si ošetríte vaše katastrofické riziká ako smrť a trvalé následky úrazu. Ideálne investičným životným poistením. Ved' prečo rovno popri poistení neinvestovať? S poistením súhlasím s investičným poistením absolútne nesúhlasím.

Toto je marketing, ktorý budete počuť od svojho finančného poradcu či osobného bankára, no ako hovorí Warren Buffett:

“Nepýtajte sa kaderníka, či potrebujete ostrihať!”

Ak ste absolútny začiatokník a vaše finančné vzdelanie je minimálne, je tento prístup pre vás fajn. Naučí vás šetriť, investovať a poistíte si katastrofické riziká. Preto nechcem mojou ďalšou časťou dehonestovať finančných poradcov a osobných bankárov. Vy ste si však kúpili túto knihu, pretože chcete viac. Pozrime sa preto na nedostatky tohto plánu.

Podielové fondy a ich nevýhody

Podielové fondy sú investície, v ktorých manažéri týchto fondov aktívne riadia, aké akcie alebo iné fondy nakúpia a predajú. Vy si potom môžete kúpiť podiel v tomto fonde a spoliehať sa na profesionálov, že vyberú tie najlepšie akcie a fondy za vás. Na prvý pohľad to znie fajn, nie?

Ibaže prvý pohľad častokrát klame.

Teraz v skratke zhrniem môj názor na podielové fondy – pri podielových fondoch zaplatíte banke niekoľkokrát viac na poplatkoch, ako v prípade, že by ste si riadili investície vy sami. Navyše získate nižší výnos! Nemusíte sa báť, investovanie do akcií a dlhopisov nie je žiadna veda, ako sa vás o tom snažia presvedčiť finanční poradcovia.

Pozrime sa teda na jeden príklad. Nemenovaná banka ponúka fond - nazvime ho 'Maximálny výnos na akciovom trhu'.

Tento fond má investovaných 99% svojich aktív v akciách a manažéri fondu aktívne vyberajú tie (podľa nich) najlepšie akcie na svete! Kopec veľmi múdrych hláv vyberá tie najlepšie akcie na svete! To musí byť bomba.

A aj je – pre banku...

Čo je teda dôležité pri posudzovaní takejto investície?

Vstupný poplatok

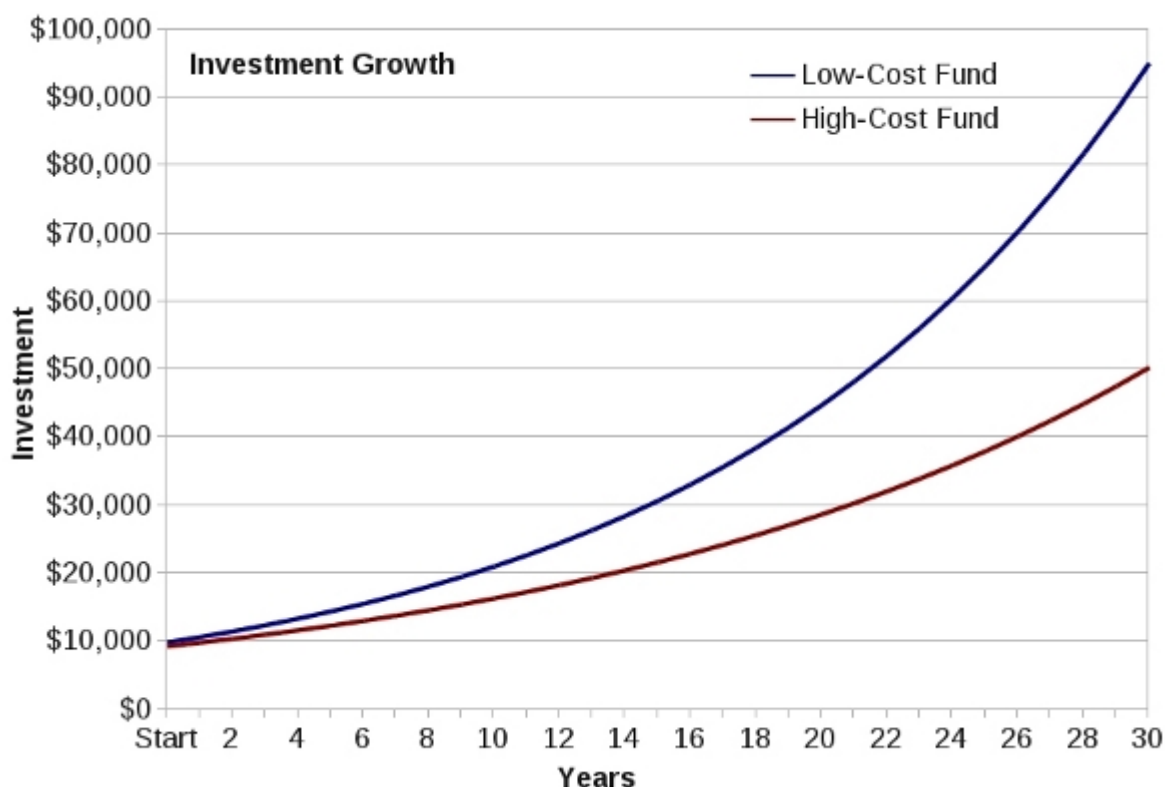
Vstupný poplatok pri tejto investícii je 2% p.a., t.j. ak vložíte 1000 eur dnes, zajtra bude hodnota vášho vkladu 980 eur. Jediná akceptovateľná výška vstupného poplatku je NULA EUR! Asi jediný, komu by som bol ochotný zaplatiť vstupný poplatok, je Warren Buffett,

pretože za posledných pár desiatok rokov dokázal, že mi dokáže zhodnotiť moje prostriedky lepšie, ako jednoduchý pasívny indexový fond (o indexových fondoch už o chvíľu).

Poplatok za správu

Za správu si táto banka účtuje poplatok vo výške 1.5% p.a.. Ak si budete riadiť investície do papierových aktív vy sami, potom bude váš maximálny ročný poplatok za správu 0.2-0.35% p.a.! Na trhu už viete nájsť (indexové) fondy s poplatkom 0,04% p.a..

Prečo toľko hovorím o poplatkoch? A nie je jedno či platím 1.5 alebo 0.04% p.a.? Nie, nie je – je to dokonca (spolu s daňami) kľúčový faktor pri investovaní do papierových aktív. Uvedomte si, že pri očakávanom výnose na akciovom trhu 5-8% p.a. po inflácii, predstavuje poplatok 1.5% p.a. až 18-30% vášho ročného výnosu (1.5 / 5 resp. 1.5 / 8). To je veľmi veľa. Najmä, ak necháte svoje peniaze pracovať 20-30 rokov a keď existujú výrazne lacnejšie alternatívy. Pomôžem si grafom, ktorý vám to ukáže:



Ak by ste investovali 30 rokov rovnakú sumu do indexového fondu a aktívne riadeného fondu, pričom jeden by mal poplatky 0,2% p.a. a druhý 1,33% p.a., po 30 rokoch by bol rozdiel vo vašej sume obrovský: 50.000 eur vs. 95.000 eur!!!

Výnos

To najlepšie na koniec. Tejto banke platíte kopec peňazí na poplatkoch. Výrazne viac, ako keby ste si riadili svoje investície sami a investovali by ste do pasívneho ETF indexového

fondy (viac o ETF v ďalšej lekcii). Ako úspešná teda bola táto banka pri vyberaní tých sľubovaných top akcií? Odpoveď vás asi prekvapí. Jej úspechy sú slušne povedané - biedne. Aby som vám však neukazoval len jeden fond, Vlado Jurík z blogu peniazesucas.sk (ktorý vám mimochodom určite odporúčam, ak plánujete investovať do akcií) sa pozrel na viacero podielových fondov bánk a iných správcov a ich benchmarky a porovnal ich za viacero rokov. Tu sú výsledky:

Fond	Benchmark	Výkonnosť fondu v EUR, p.a.			Rozdiel voči benchmarku		
		3 roky	5 rokov	10 rokov	3 roky	5 rokov	10 rokov
TAM Americký akciový	iShares S&P500	12,22 %	12,64 %	15,86 %	-1,12 %	-2,05 %	-0,91 %
IAD Global Index	iShares MSCI World UCITS ETF	5,98 %	5,68 %	9,06 %	-5,02 %	-5,37 %	-4,16 %
TAM Európsky akciový	iShares MSCI Europe UCITS ETF	4,08 %	1,90 %	6,92 %	-3,11 %	-3,46 %	-3,85 %
SPORO Fond max. výnosov	iShares MSCI World UCITS ETF	8,70 %	5,44 %	8,37 %	-2,30 %	-5,61 %	-4,85 %
Pioneer Global Select EUR	iShares MSCI World UCITS ETF	7,58 %	8,12 %	11,27 %	-3,42 %	-2,93 %	-1,95 %
Pioneer Emerging Markets Equity	iShares MSCI Emerging Markets	3,20 %	1,97 %	5,21 %	-7,01 %	-5,25 %	-4,55 %
AXA Selection GLocal Equity	iShares MSCI World UCITS ETF	7,99 %	7,48 %	10,06 %	-3,01 %	-3,58 %	-3,16 %
TAM New Markets Fond	iShares MSCI Japan, Pacific, EM konštrukt	4,06 %	6,07 %	-	-5,59 %	-2,30 %	-
Pioneer Rytmus P3 Dynamické	iShares MSCI World UCITS ETF	6,70 %	6,38 %	9,93 %	-4,01 %	-4,00 %	-3,17 %
Pioneer Rytmus P6 Superdynamické	iShares MSCI ACWI UCITS ETF	4,79 %	2,64 %	6,74 %	-5,93 %	-7,73 %	-6,36 %
Finax 100%	iShares MSCI ACWI UCITS ETF	9,93 %	9,71 %	13,71 %	-0,78 %	-0,66 %	0,61 %
k 31.3.2019							

Zdroj: <https://peniazesucas.sk/podielove-fondy-porovnanie/>

Ako vidíte, väčšina nedokázala poraziť svoj benchmark, t.j. priemer trhu.

Ak to teda zhrniem, tak pri podielových fondoch môže pekne zarobiť najmä vaša banka. Nenechajte sa nikým oklamať, že investovanie do papierových aktív je veľmi komplikované a že na to musíte využívať profesionálnych poradcov. Nemusíte. Práve naopak. Výskum, ktorý spravili v USA, porovnal fondy, ktoré boli aktívne riadené (rozumej – najlepší manažéri sa snažia vyberať tie najrýchlejšie rastúce akcie) a pasívne riadené indexové fondy. 65% z takýchto aktívne riadených fondov dosiahlo horší (nižší) výnos ako obyčajné indexové fondy počas prvých 1-5 rokov a až 85% týchto fondov neprekonal indexový fond v období 5-10 rokov!

Ak mi neveríte, pozrite si, ako Warren Buffett vyhral stávkou o 1 milión dolárov. Stavil sa totiž, že jeho investícia do pasívneho indexového ETF fondu prekoná akýkoľvek aktívne riadený fond v období 10 rokov. Jeho jediný súper uznal svoju porážku už pred koncom 10-ročného obdobia.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Štandardný finančný plán je vhodný len pre malé percento ľudí.
- Napriek tomu je lepší ako ničnerobenie (nešetrenie, neinvestovanie, nepoistenie...).

Ďalšie študijné materiály:

- <https://money.cnn.com/2018/02/24/investing/warren-buffett-annual-letter-hedge-fund-bet/index.html>

Lekcia 4.2 - Investovanie na akciovom trhu (Buy and hold)

Aká je teda alternatíva k plánu vášho finančného poradcu a aktívne riadených podielových fondov? Je relatívne jednoduchá. Vy sami dokážete investovať efektívnejšie, než vám radí váš poradca. Dokonca dokážete investovať efektívnejšie ako väčšina profesionálov! Neveríte? Pozrite sa na štatistiky!

Na prvý pohľad by sa zdalo, že ak profesionáli vyberajú tie najlepšie investície, musia dosahovať lepšie výsledky ako priemer či “amatéri”. No pozrime sa na čísla!

REPORTS SPIVA U.S. Scorecard

Report 1: Percentage of U.S. Equity Funds Outperformed by Benchmarks						
FUND CATEGORY	COMPARISON INDEX	1-YEAR (%)	3-YEAR (%)	5-YEAR (%)	10-YEAR (%)	15-YEAR (%)
All Domestic Funds	S&P Composite 1500	63.43	83.40	86.72	86.65	83.74
All Large-Cap Funds	S&P 500	63.08	80.56	84.23	89.51	92.33
All Mid-Cap Funds	S&P MidCap 400	44.41	86.34	85.06	96.48	94.81
All Small-Cap Funds	S&P SmallCap 600	47.70	88.83	91.17	95.71	95.73

zdroj: <http://www.aei.org/publication/more-evidence-that-its-very-hard-to-beat-the-market-over-time-95-of-financial-professionals-cant-do-it/>

Táto tabuľka porovnáva profesionálne, aktívne spravované fondy s priemerom trhu. Priemer trhu je vyjadrený prostredníctvom tzv. Indexového fondu. K indexovým fondom sa dostaneme o chvíľu.

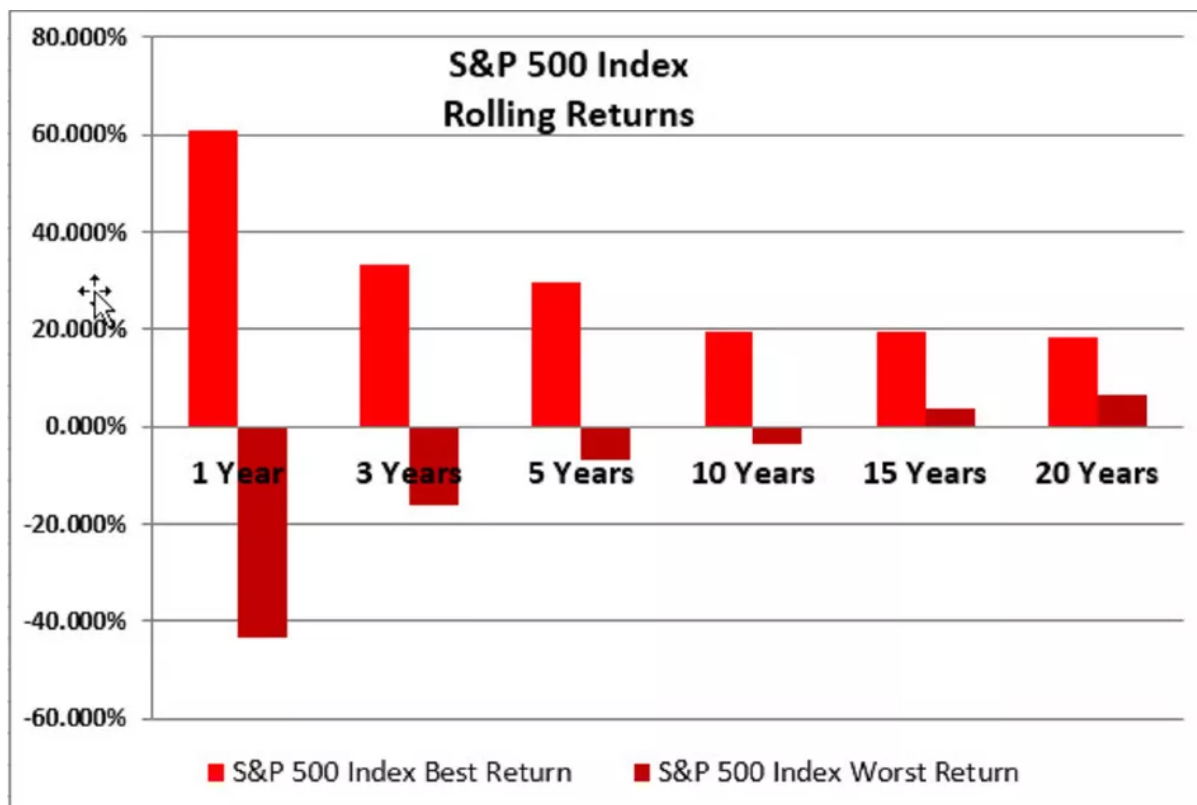
Koľko profesionálne riadených fondov teda prekoná priemer trhu (index) v rôznych časových obdobiach? V prvom roku približne 50%, no po 10 rokoch existencie fondu je to len niečo okolo 10% a po 15 rokoch len cca chabých 5%. Ak by ste teda chceli vybrať ten správny fond, museli by ste sa trafiť do 5% najlepších fondov a modliť sa, aby ten váš fond bol medzi tými víťaznými.

Možno vám napadlo, že by ste mohli presúvať svoj kapitál podľa toho, kto “vyhral” predchádzajúci rok, t.j. fond, ktorý dosiahol najvyšší výnos v predchádzajúcom roku. Sklamem vás, výsledky sú ešte horšie. Tie najlepšie fondy v prvom roku, pravidelne končia hlboko v poli porazených v roku nasledujúcom.

Najefektívnejšie je teda jednoducho nesnažiť sa poraziť trh, ale snažiť sa získať priemer trhu. Na tomto princípe je postavená stratégia indexových fondov a stratégia „Buy and Hold“ – Kúp a drž. Nakúpte a držte svoje portfólio indexových fondov dlhodobo. Nesnažte sa vyberať najlepšie akcie ani najlepšie fondy. To, čo chcete, je priemerný výnos trhu. Pozrime sa teraz na detaily tejto stratégie!

Časový horizont

Dobre si pozrite graf nižšie! Hovorí o tom, aký bol kumulovaný najlepší a najhorší výnos akciového trhu počas rôznych kumulatívnych období. Počas prvého roka to bolo +60% resp. -40%. To je obrovská volatilita, s tým sa veľmi pracovať nedá. No pozrime sa, čo sa udialo v dlhších obdobiach. Po desiatich rokoch už bola omnoho väčšia pravdepodobnosť pozitívneho výnosu a len malá pravdepodobnosť negatívneho výnosu. Po 15 rokoch máte 100% pravdepodobnosť pozitívneho výnosu. Ide iba o to, či bude tento výnos vysoký alebo nízky.



Čo tým chcem povedať?

Investovanie do akcií je maratón, nie šprint. Ak je váš investičný horizont menej ako 10-15 rokov, potom do akcií jednoducho neinvestujte! Riskujete totiž, že v tomto (pre akcie krátkom) časovom horizonte budete jednoducho v strate.

Ak je ale váš horizont dlhodobý - 15 rokov a viac (viď trhovú cyklus akcií v grafe nižšie), potom sú akcie veľmi spoľahlivou a výnosnou investíciou. Neskôr si ukážeme, ako môžete spoľahlivejšie odhadnúť, aký bude váš výnos na akciovom trhu počas nasledujúcich 10-15 rokov. A asi vás neprekvapí, že súvisí s konceptom ceny a hodnoty.

Indexové fondy

Indexové fondy nevyberajú najlepšie akcie, ale jednoducho vlastnia všetky (resp. skoro všetky) akcie daného trhu. Napríklad index S&P 500 vlastní 500 najväčších akcií na americkom trhu (podľa hodnoty firmy). Je to približne 80% hodnoty celého amerického akciového trhu. Ak hodnota 501. spoločnosti vzrastie nad hodnotu 500. spoločnosti, tento index jednoducho vymení tieto dve firmy vo svojom portfóliu. Ak rastie daný trh, rastie aj vaše portfólio. Naopak, ak trh klesá, klesá aj vaše portfólio.

Aby ste však nemuseli vlastniť všetky akcie za ich predajnú cenu (napr. cena 1 akcie Amazon sa hýbe okolo 1600 usd), vytvorili manažéri na Wall Street tzv. ETFs (Exchange Traded Funds). Tieto fondy nakupujú napríklad v prípade S&P 500 akcie 500 najväčších firiem a následne predávajú niečo ako čiastočné podiely malým investorom, ktoré sú už za výrazne nižšie ceny. Tak môžete napríklad kúpiť 1 podiel na celom akciovom trhu USA za 20-30 dolárov.

Takéto indexy sledujú rôzne trhy napr.:

- Európa - Eurostoxx 50
- Rozvíjajúce sa trhy - MSCI Emerging Markets
- Pacifik a Oceánia - MSCI Pacific
- Afrika atď.

Ale aj jednotlivé sektory, napr. Technologický či Potravinový. Takéto ETF investujú do firiem, ktoré sa zaoberajú technológiami (Amazon, Google, Facebook) resp. predávajú potraviny (napr. Walmart).

Znamená to, že si môžete nakombinovať mix, aký potrebujete. Ale nebojte sa, ukážem vám jedinú kombináciu, ktorú potrebujete.

Asi najväčšou výhodou ETF sú poplatky.

Pri kúpe ETF musíte počítať s dvomi poplatkami - poplatok za sprostredkovanie obchodu. Tento platíte vášmu brokerovi. Broker je spoločnosť, ktorá za vás zrealizuje nákup a predaj ETF, akcií, dlhopisov... Aktuálne môžete nájsť online brokerov, ktorých poplatok je 5 USD za nákup alebo predaj akéhokoľvek množstva akcií, dlhopisov či ETF. To je skoro zadarmo, keďže vy budete iba nakupovať (pravidelne mesačne/ štvrťročne) a predávať len raz ročne v rámci tzv. Rebalancing-u. Viac o rebalancingu neskôr.

Druhý poplatok je ten dôležitejší - poplatok za správu.

Je to poplatok, ktorý musíte platiť ročne. Je to poplatok na pokrytie nákladov tvorcu daného ETF na kúpu/predaj akcií tak, aby dané ETF čo najvernejšie kopírovalo daný index. Keďže tieto fondy nemusia platiť drahých manažérov, ktorí hľadajú (podľa štatistík vyššie - neúspešne) tie najlepšie akcie, môžu si dovoliť ponúkať nízke poplatky. Aké nízke? Napríklad nulové. V Amerike už ponúkli indexový fond s nulovým ročným poplatkom. V Európe sa hýbu

okolo 0.1 až 0.45% z investovaného objemu za rok. Ak teda nájdete fond, ktorý má poplatok 1.5%, majte sa na pozore. O vstupnom a výstupnom poplatku ani nehovorím.

Problémom býva, že pri podielových fondoch ich tvorcovia tento poplatok šikovne skrývajú, či dokonca ukazujú výnosnosť ich fondu bez zohľadnenia tohto poplatku.

Asset allocation

Keďže nemusíte vyberať ten najlepší fond ani najlepšie akcie, vašim jediným rozhodnutím bude, ako alokovať váš kapitál medzi jednotlivé indexové fondy (ETF).

Vaším prvým rozhodnutím bude pomer medzi akciami a dlhopismi.

Akcie vs dlhopisy

O akciovej zložke sme si už čo to povedali, preto sa teraz pozrime na dlhopisy!

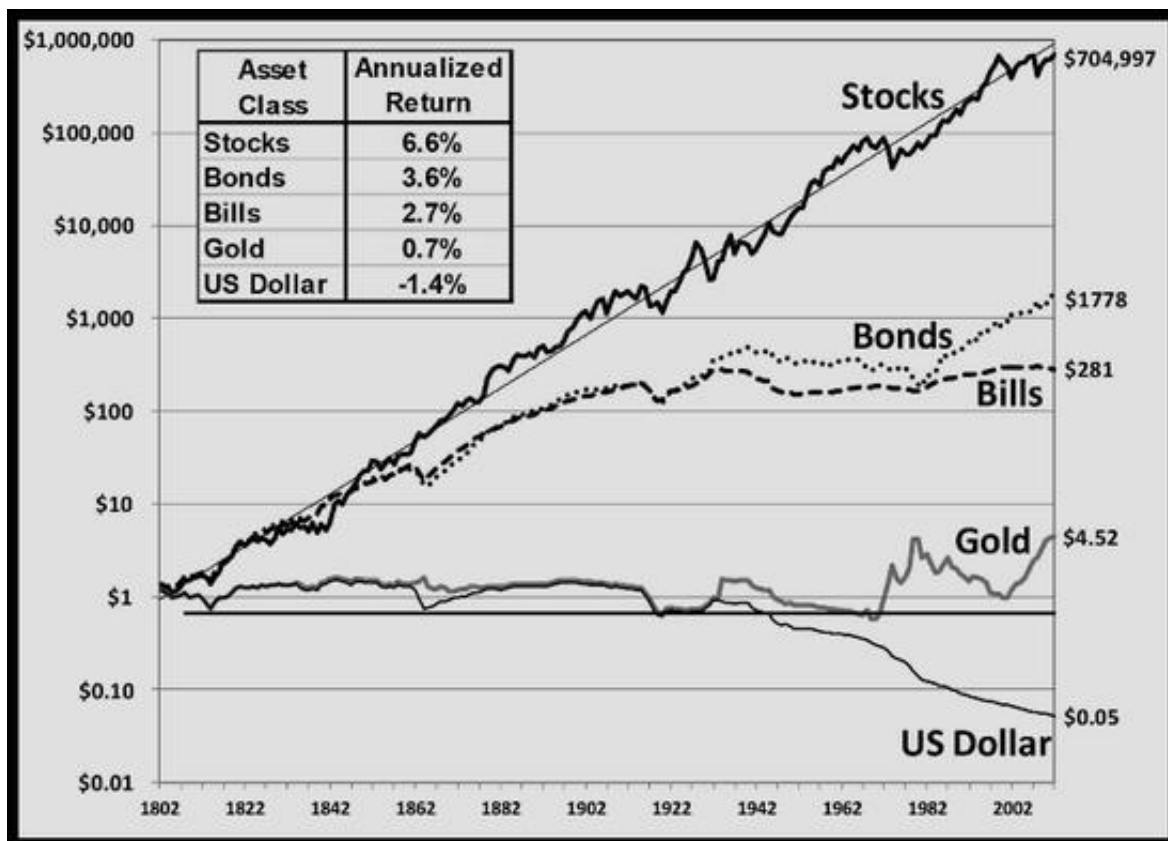
Dlhopisy sú vlastne dlžné úpisy firiem alebo štátov. Ak si teda nejaká firma alebo štát potrebujú požičať prostriedky, môžu si buď zobrať úver od banky (toto platí skôr pre firmy ako štáty) alebo vydajú dlhopisy, ktoré následne predajú investorom. Dlhopis je teda jednoduchý záväzok firmy/štátu, že vám vráti napr. za 5 rokov istinu (dlžnú čiastku) a k tomu vám každý rok bude platiť úroky vo výške tzv. kupónu (iné vyjadrenie pre úrokovú sadzbu).

Ak sa teda pri kúpe akcií (resp. indexových ETF) stávate čiastočným vlastníkom danej firmy, pri dlhopisoch sa stávate jej veriteľom.

Aký je ale praktický význam dlhopisov pre vás ako investora?

Veľmi jednoduchý - dlhopisy sú totiž výrazne menej volatilné ako akcie! Ich cena neklesá a nerastie tak často a prudko ako pri akciách. Zmierňujú, teda najmä počas krízy, pokles hodnoty vášho portfólia.

Za túto kladnú vlastnosť však platíte cenu, a to vo forme nižších výnosov. Pozrime sa na graf výnosnosti základných papierových aktív počas 200 rokov - akcie, dlhopisy, peňažné poukážky (niečo ako termínovaný vklad), zlato a doláre:



Zdroj: <https://www.gurufocus.com/news/791807/jeremy-siegel-stocks-for-the-long-run>

Tento graf je pre investorov veľmi zaujímavý. Hovorí o výnosoch jednotlivých tried papierových aktív za 200 rokov.

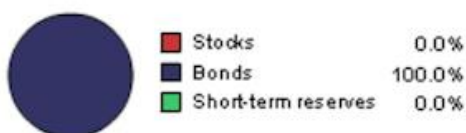
Po zohľadnení inflácie totiž dolár dosiahol záporné zhodnotenie 95%. Znamená to, že ak necháte svoje peniaze pod vankúšom a neinvestujete ich, tak o tieto peniaze kvôli inflácii prídete. Každý rok sú totiž tovary a služby drahšie a drahšie a vy si za svoj 1 dolár (alebo euro) môžete kúpiť menej a menej. Zlato si v dlhodobom horizonte udržalo svoju hodnotu len na úrovni inflácie. Dlhopisy dosiahli výnos okolo 3.6% p.a. a akcie 6.6% p.a.

Zdalo by sa teda, že čisto matematicky by ste mali investovať len do akcií, veď dosahujú najvyšší výnos. Nie tak rýchlo. Má to dva háčiky.

Volatilita a výnos

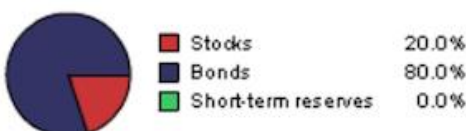
Pozrime sa na rôzne alokácie do akcií a dlhopisov a príslušné výnosy:

100% bonds



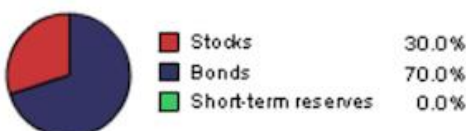
Historical Risk/Return (1926–2016)	
Average annual return	5.4%
Best year (1982)	32.6%
Worst year (1969)	-8.1%
Years with a loss	14 of 91

20% stocks/ 80% bonds



Historical Risk/Return (1926–2016)	
Average annual return	6.6%
Best year (1982)	29.8%
Worst year (1931)	-10.1%
Years with a loss	12 of 91

30% stocks/ 70% bonds



Historical Risk/Return (1926–2016)	
Average annual return	7.2%
Best year (1982)	28.4%
Worst year (1931)	-14.2%
Years with a loss	14 of 91

Zdroj: <https://www.financialsamurai.com/historical-returns-of-different-stock-bond-portfolio-weightings/>

Ak si dobre pozriete graf vyššie zistíte, že 100% alokácia do dlhopisov mala nižší výnos ako alokácia 80/20, no aj nižšiu maximálnu stratu v jednom roku.

Jeden zaujímavý fakt ohľadne poklesu hodnoty môžete vidieť v tabuľke nižšie. Napovie vám, aký výnos potrebujete, ak stratíte x% svojho portfólia.

Loss	Gain Required to Recapture Loss
-5.00%	5.26%
-10.00%	11.11%
-25.00%	33.33%
-50.00%	100.00%
-75.00%	300.00%
-90.00%	900.00%

Ak teda vaše portfólio klesne o 50% (pri akciách bežný jav), potrebujete výnos 100%, aby ste sa vrátili k pôvodnej výške vášho portfólia.

Ak teda máte menej volatilné portfólio, napr. tým, že máte v portfóliu dlhopisy, môžete dokonca zvýšiť výnosnosť vášho portfólia.

Psychológia investora

Druhým dobrým dôvodom, prečo mať v portfóliu dlhopisy, je vaša psychológia. Predstavte si, že 5 rokov usilovne každý mesiac investujete do svojho portfólia a príde kríza spojená s 50% prepacom hodnoty vášho portfólia. Možno si teraz hovoríte, že to ustojíte, ale ak ste to nezažili, tak potom by som bol veľmi opatrný. Tá bolesť je doslova fyzická. Všetko vo vás kričí, aby ste to predali a už nikdy do akcií neinvestovali. Napriek tomu je predaj v tomto čase tým najhorším, čo môžete spraviť. Ten trh sa totiž s veľmi vysokou pravdepodobnosťou (nie však istotou) vráti späť. Dôvodom je, že vy vlastníte podiely na konkrétnych firmách (v prípade akcií, resp. Indexového fondu). Ak tieto firmy prekonajú krízu, budú ďalej predávať a rásť. Ak rásť prestanú, nahradia ich v danom indexovom ETF nové firmy, ktoré rásť budú.

Hovorí sa, že ak si myslíte, že zvládnete portfólio 80/20 (akcie/ dlhopisy), potom reálne zvládnete maximálne 60/40 (=polovičné riziko).

Druhý zaužívaný prístup je, že by ste mali vlastniť toľko dlhopisov, koľko je rozdiel medzi vašim vekom a číslom 100. Ak teda máte 35 rokov, mali by ste mať v portfóliu 35% dlhopisov a 65% akcií. Ak máte 50 rokov, vaše portfólio by malo byť v pomere 50/50. Toto je však štandardný prístup k alokácii. Jeho zmysel je, že chcete "skonzervatívňovať" svoje portfólio tým viac, čím ste bližšie k dôchodku.

Toto pravidlo má však zopár problémov. Čo sa stane, ak do dôchodku nepôjdete v 65-ke, ale v 40-ke? Ozaj by ste sa mali spoliehať na to, že vám dlhopisy zarobia dost počas 40-50 rokov vášho dôchodku? A čo ak chcete časť (alebo celé) portfólio zanechať svojim deťom? Ozaj je dobrý plán zanechať im iba dlhopisy?

Rozhodnutie o alokácii medzi akcie a dlhopisy budete musieť spraviť vy sám. Zoberte do úvahy najmä vaše emócie pri prípadnom poklese trhu. Keď však plánujete odísť do dôchodku

skoro, t.j. pred 65-kou, potom matematika hovorí jasne - mali by ste mať značnú časť portfólia v akciách, pretože tie výrazne prekonávajú infláciu. Naopak, dlhopisy slúžia práve na prekonanie zlých časov. Neskôr si povieme o tzv. Sequence risk, ktoré sa dá minimalizovať práve pridaním dlhopisov do vášho portfólia.

Aké akcie a aké dlhopisy

Táto časť alokácie hovorí o tom, aké indexové ETF a aké dlhopisové ETF budete kupovať. Jedna rada na úvod. Investovanie prostredníctvom papierových aktív je tým najjednoduchším. Jeho cieľom je nastaviť vašu stratégiu raz, raz za rok ju prekontrolovať, ale potom sa o ňu viac nestarať! Je to maximálne pasívna stratégia, preto ju neprekomplikujte!

Ak je vaše portfólio malé (rozumej menej ako 50-100 tisíc eur), potom vám pravdepodobne budú stačiť dva ETF fondy. Jeden, ktorý pokrýva svetový akciový trh (vlastníte akcie z celého sveta) a jeden, ktorý pokrýva top dlhopisy z vyspelých krajín.

Príklad takýchto indexov:

- MSCI World index
- The Bloomberg Barclays Global Aggregate Bond Index

Je dôležité uvedomiť si, že toto sú indexy, nie ETF fondy, ktoré môžete reálne kúpiť. Na ich kúpu potrebuje najst' ETF fond, ktorý kopíruje takýto index. Je to však veľmi jednoduché. Stačí, ak na stránke <https://www.justetf.com/> zadáte MSCI World a objaví sa vám viacero poskytovateľov fondov, ktoré kopírujú práve MSCI World.

Následne si vyhládajte tie, ktoré majú vo svojom názve "UCITS". To zaručí, že daný ETF fond spĺňa podmienky európskej legislatívy. Samozrejme, vás zaujíma ročný poplatok daných fondov (nájdete pri každom fonde) a to, či pravidelne vypláca dividendy alebo nie.

Tu sa na chvíľu zastavím. Ako som spomínal v predchádzajúcich kapitolách, na Slovensku platí daňový zákon, ktorý vás oslobodí od dane z kapitálového zisku, ak predáte danú akciu (alebo podiel ETF) po viac ako roku. To je obrovská výhoda. Ak sa teda rozhodnete pre ETF fond, ktorý nevypláca dividendy (zvyčajne sú označené ako "Acc" - accumulating), potom v podstate nebudete mať z tejto investície žiadne daňové povinnosti. Paráda!

Tu je prehľad výsledkov, ktoré som dostal na stránke justetf.com:

Fund Name	Chart 4 Weeks	Fund CCY	Fund Size (in m €)	TER in % p.a.	1Y in %
MSCI All Country World (ACWI)					
<input type="checkbox"/> iShares MSCI ACWI UCITS ETF (Acc)		USD	677	0.60%	12.27% +
<input type="checkbox"/> Lyxor MSCI All Country World UCITS ETF Acc (EUR)		EUR	272	0.45%	12.29% +
<input type="checkbox"/> SPDR MSCI ACWI UCITS ETF		USD	1,328	0.40%	12.45% +
<input type="checkbox"/> Xtrackers MSCI AC World Index UCITS ETF 1C		EUR	237	0.40%	12.63% +

Máte na výber zo 4 indexových ETF. Niektoré uvádzajú “Acc” resp. “AC”, no pri iných sa musíte pozrieť na details fondu, aby ste zistili, či vyplácajú dividendy alebo nie. Vaším jediným kritériom bude potom ročný poplatok. Ako môžete vidieť, najnižší je 0.4% p.a..

Pri dlhopisoch je postup rovnaký. Na stránke zadáte do vyhľadávania “Global Aggregate Bond” a dostanete niečo takéto:

Fund Name	Chart 4 Weeks	Fund CCY	Fund Size (in m €)	TER in % p.a.	1Y in %
Bloomberg Barclays Global Aggregate Bond					
<input type="checkbox"/> iShares Core Global Aggregate Bond UCITS ETF USD (Dist)		USD	259	0.10%	9.02% +
<input type="checkbox"/> SPDR Bloomberg Barclays Global Aggregate Bond UCITS ETF		USD	251	0.10%	8.78% +
<input type="checkbox"/> Xtrackers Barclays Global Aggregate Bond UCITS ETF 1D		USD	218	0.15%	8.76% +

Opäť sa snažte nájsť ETF, s najnižším poplatkom a akumulujúcimi dividendami.

Samozrejme si to môžete celé trochu skomplikovať a snažiť sa vyskladať si svoje portfólio. Napríklad takto:

- 25% - indexový fond akcie USA
- 25% - indexový fond akcie Európa
- 25% - indexový fond akcie Emerging markets
- 10% - indexový fond akcie Pacifik
- 15% - indexový fond dlhopisový

Týmto spôsobom pokryjete opäť celý svet, no sami si určujete, ako si tento svet namiešate. Ak chcete byť ožaj “cool”, môžete pridať index malých US firiem a index veľkých US firiem, môžete dlhopisy rozdeliť na US a zvyšok sveta atď atď.

Mali by ste to urobiť? Ak nemáte portfólio vo výške 100 tisíc a viac, absolútne nie, a keď máte, potom skôr nie. Dôvodom je, že táto väčšia diverzifikácia vám pomôže len minimálne. Naopak, jej komplikovanosť vás bude nútiť hľadať ešte lepšiu diverzifikáciu, ešte lepšie zloženie portfólia a ešte nižšie poplatky. To je cesta do pekla. Čím viac sa totiž budete "hrať" so svojím portfóliom, tým horšie výsledky dosiahnete!!! Prečo? Poplatky! Čím viac totiž budete svoje portfólio meniť, tým častejšie budete platiť poplatky za predaj a nákup.

Stanovte si teda pomer akcií a dlhopisov, vyberte si ETF fondy a pravidelne mesačne/štvrtročne nakúpte daný pomer akcií a dlhopisov (dollar cost averaging). Či máte nakupovať mesačne/štvrtročne/ročne, závisí najmä od sumy, ktorú chcete investovať. Bežný poplatok za jeden obchod je 5-10 eur. Ak teda mesačne investujete 50 eur, potom váš poplatok bude predstavovať $10/50 = 20\%$ z investície. To je extrémne veľa. V takomto prípade radšej sporte tieto peniaze na termínovanom účte a až keď máte našetrených 1000 eur, nakúpte dané ETF fondy.

Znamená to, že sa rozhodnete raz a už sa viac na svoje portfólio nepozriete? Nie celkom. Sú dva prípady, kedy by ste mali zmeniť alokáciu. Prvý prípad je, keď sa zmení vaša situácia. Zistíte, že budete potrebovať o 5 rokov vybrať svoje investície, pretože váš syn pôjde na drahú univerzitu. V takom prípade je nezmysel mať čokoľvek v akciách. Tie sú príliš volatilné na takéto krátke obdobie. Čokoľvek s časovým horizontom pod 10-15 rokov nepatrí do akcií.

Druhým dôvodom je tzv. Rebalancing.

Rebalancing

Výhodou pravidelných mesačných nákupov za fixnú sumu je, že pri nižšej cene akcií sa nakúpi viac akcií a naopak, pri vyššej cene sa nakúpi menej akcií. Toto vám automaticky umožní nakupovať viac akcií, keď je na trhu 'výpredaj' (nízke ceny) a naopak, kupovať menej, keď je trh na svojich maximách. Taktiež vás tento postup ochráni pred emotívnymi nákupmi a predajmi v tých najhorších obdobiach.

Pozrime sa teda, ako bude vyzerat' vaše teoretické portfólio. Nastavíte si trvalý príkaz vo svojej banke (v deň výplaty, pretože vy najprv platíte sebe) a budete každý mesiac posilať na svoj investičný účet 100 eur. Banka za túto sumu nakúpi nasledovné indexové fondy:

ISHARES Cor MSCI World UCITS ETF	80 eur (akcie)
Barclays Global Aggregate Bd. UCITS ETF 5C.	20 eur (dlhopisy)

Váš mix akcií a dlhopisov je teda 80/20. Takéto portfólio je v súlade s vaším rizikovým profilom, preto chcete stále udržiavať tento pomer.

Pozrime sa však, ako by vaša situácia vyzerala o 12 mesiacov.

Ak by ceny nenarástli, budete mať po roku investovania vo svojom portfóliu akcie za 960 eur (12×80) a dlhopisy v hodnote 240 eur (12×20).

V skutočnosti sa však ceny akcií a dlhopisov budú hýbať odlišne. Ak by napríklad akcie počas tohto obdobia značne narástli, napr. na 1.400 eur, vaše portfólio by už nemalo pomer akcií k dlhopisom 80/20 ale 85/15 (1.400/240). Toto nie je dobrá situácia, nakoľko vyšší pomer akcií zvyšuje rizikovosť vášho portfólia a to vy nechcete. Vaším cieľom je držať portfólio v pomere 80/20. Tu prichádza do hry rebalancing.

Rebalancing – všetko, čo musíte v tejto situácii spraviť, je predat' časť akcií a nakúpiť za túto sumu dlhopisy. Tým pádom sa dostane vaše portfólio opäť do požadovanej rovnováhy 80/20 (1312/328). V prípade vyššie by ste teda predali akcie v hodnote $1,400 - 1312 = 88$ eur a za túto sumu by nakúpili dlhopisy. Naopak, ak by cena akcií klesla, predali by ste časť dlhopisov a nakúpili by ste za tieto prostriedky akcie.

Hlavnou výhodou Rebalancingu je, že predávate akcie, keď sú ceny vysoko a naopak, kupujete ich, keď sú ceny nízko, t.j. napríklad počas krízy. Taktiež udržiavate svoje portfólio presne na tej úrovni rizika, kde ste chceli, napriek pohybu na trhoch.

Ako často musíte robiť takéto rebalancing? Úplne bude postačovať raz za rok. Raz za rok sa teda pozriete na svoje portfólio, ak sa vaša životná situácia nezmenila, ponecháte si pomer akcií a dlhopisov nezmenený a spravíte iba rebalancing. Hotovo. Môžete sa venovať niečomu zaujímavejšiemu ako investície.

Safe Withdrawal Rates (SWR)

Asi vás teraz zaujíma, ako vlastne budete vyberať peniaze zo svojho portfólia, keď už budete na dôchodku. Vyššie sme spomínali Trinity study a pravidlo 4%. Znamená to, že ak máte napríklad portfólio v hodnote 100.000 eur, potom môžete v prvý rok vybrať z takéhoto portfólia $4\% \times 100.000 = 4.000$ eur, t.j. $4.000 / 12 = 330$ eur mesačne. Následne ďalší rok môžete vybrať 4.000 eur upravených o infláciu. Ak teda bola inflácia 2%, potom môžete vybrať $4.000 + 2\% = 4.080$ eur.

Ako to funguje v praxi?

Ideálne v deň rebalancingu predáte časť akciového ETF a dlhopisového ETF vo výške 4%. Takto vám, po predaji ostane vami zvolený pomer akcií a dlhopisov znížený o 4%.

Toľko dobré správy. Teraz tie horšie.

Po prvé - Trinity study počítala s horizontom 30 rokov. V súčasnosti sa však ľudia dožívajú 90 a viac rokov a čo ak navyše vy chcete odísť do dôchodku skôr ako v 65-ke. Preto môže byť pre vás tento horizont krátky.

Po druhé - ako viete, či sa nenachádzame v období (5% prípadov), kedy toto portfólio jednoducho nevydržalo ani 30 rokov. Rozumej - prejedli ste celé portfólio a po 30 rokoch vám nič neostalo. Celkom rizikový prístup k dôchodku.

Po tretie - Sequencing risk. Ukážme si to na príklade.

Povedzme, že vaše ročné výdavky sú vo výške 14.500 eur, preto vaša cieľová suma bude $14.500 \times 25 = 363.000$ eur. Táto suma vám zabezpečí, že si budete môcť každý rok 'vyplatiť' zo svojho portfólia $4\% \times 363.000 = 14.500$ eur bez obavy, že sa vám tieto peniaze niekedy minú.

Vaším najväčším rizikom (sequencing risk) je veľký pokles vášho portfólia v prvých desiatich rokoch. Ak by ste napríklad odišli na dôchodok v roku 2007 s portfóliom v hodnote 363.000 eur (iba akcie, žiadne dlhopisy), po roku 2008 (veľká finančná kríza) by sa vaše portfólio scvrklo na 181.500 eur! Ak by ste napriek tomu stále vyberali 14.500 eur ročne, vaše portfólio by sa veľmi rýchlo začalo scvrkávať, keďže vyberáte omnoho viac ako 4% ($14.500 / 181.500 = 7,99\%$!).

Analýzy ukázali, že kritických je prvých 10 rokov. Ak teda bez väčšej ujmy prežijete prvých desať rokov, potom pravidlo 4% už veľmi často nezlyháva.

Ako sa tomuto negatívnemu scenáru vyhnúť?

Máte viacero možností.

Prvou je byť pripravený na pár rokov znížiť svoje ročné náklady. Počas krízy sa jednoducho uskromníte.

Druhou je použiť na ročné vyplácanie najprv predaje dlhopisových fondov, keďže dlhopisy nebývajú zasiahnuté krízami tak prudko ako akcie. Prakticky by to znamenalo, že najprv budete predávať portfólio dlhopisov a až keď nebudete mať žiadne dlhopisy, začnete predávať portfólio z akcií. Presný a omnoho detailnejší postup ako na to, nájdete, ak do Google zadáte "[Guyton-Klinger Withdrawal Decison Rules](#)".

Tretia možnosť je držať konzervatívnejšie portfólio - t.j. mať v portfóliu vyšší pomer dlhopisov napr. 50/50 alebo mať jednoducho hotovosť vždy vo výške 2-3 ročných výdavkov. Nie veľmi efektívne riešenie.

Poslednou možnosťou je vedieť predpovedať budúcnosť. Radšej to však volám - stanoviť pravdepodobnosť úspechu.

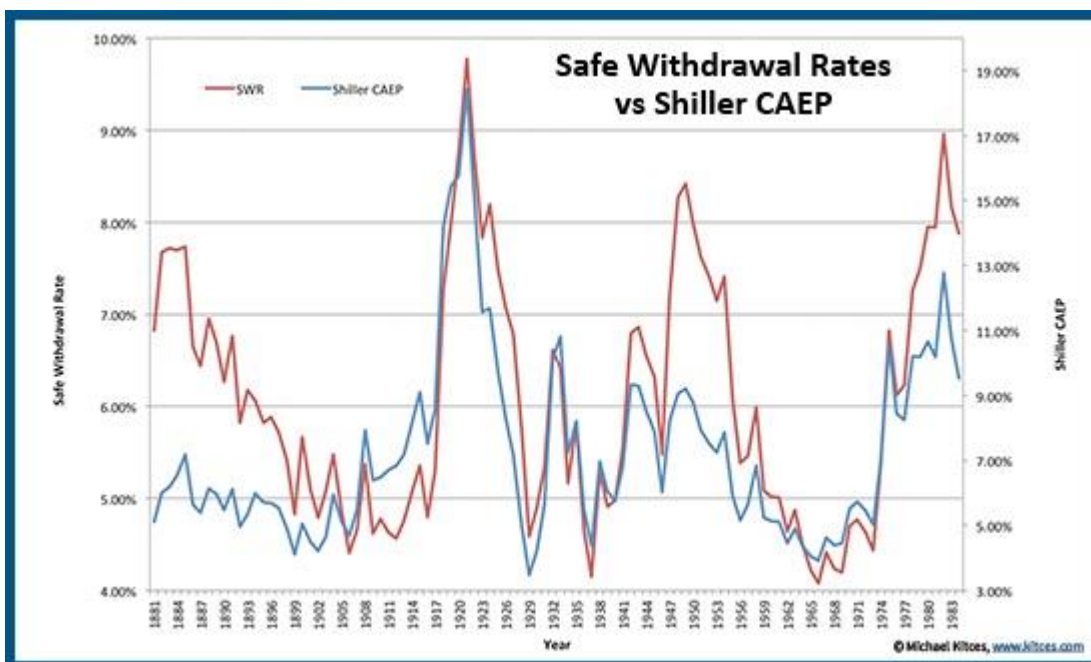
CAPE (Shiller) ratio je ukazovateľ, ktorý hovorí, aký drahý, resp. lacný je konkrétny akciový trh. Pozrime sa na vývoj v USA (graf nižšie). Tento ukazovateľ jednoducho porovnáva cenu akcií a priemer ziskov za posledných 10 rokov. Hovorí teda, ako drahý, resp. lacný je daný trh.

Prečo je to dôležité? Pretože podľa tohto ukazovateľa môžeme "predpovedať", aký výnos dosiahne daný trh počas najbližších 10 rokov. Ak je tento ukazovateľ vysoko (drahý trh), potom budú výnosy najbližších 10 rokov nízke, a naopak, ak je ukazovateľ nízko, potom je trh lacný a výnosy budú vyššie. Je to len aplikácia princípu ceny a hodnoty.



Zdroj: <https://www.multip.com/shiller-pe>

Ako nám toto ale pomôže pri safe withdrawal rates? Asi už tušíte odpoveď - ak je tento ukazovateľ vysoko, potom bude SWR nižšia, ak bude nízko, bude SWR vyššia. Pozrite sa na tento graf, ktorý ukazuje vzťah medzi CAPE ratio a SWR:



Zdroj: <https://www.madfientist.com/safe-withdrawal-rate/>

V doplňujúcich materiáloch nájdete kalkulačky, ktoré vypočítavajú SWR podľa aktuálnej hodnoty CAPE ratio, no väčšinou len pre americký akciový trh. Vy však budete investovať globálne, preto potrebujete skôr CAPE ratio indexu MSCI World. Tie viete nájsť taktiež (viac v Doplňujúcich materiáloch).

Suma sumárum - jednoduché pravidlo pre vás. Ak je CAPE ratio amerického a európskeho trhu nad 20, buďte pri stanovovaní vašej SWR opatrný a skôr mierte k 3% SWR, nie 4%. Ak je CAPE ratio pod 15, buďte pokojne agresívny a stanovte si SWR na úrovni 4-4.5%.

Toto sú len zovšeobecnené odporúčania, nie presné čísla. A to je fajn. Ako sme si povedali v úvode tejto knihy, tieto čísla nebudú nikdy presné. Vy sa však viete na ne každý rok pozrieť a upraviť svoj plán podľa potreby. Ak si udržíte flexibilitu nákladov a životného štýlu, ani tá najhoršia finančná kríza vás nezaskočí (pre viac detailov viď. siedma časť).

Riziká stratégie buy and hold

Hlavné riziká pri stratégii Buy and Hold sú tri.

Poplatky

Hovorili sme o nich už vyššie. Poplatky sú pri tomto prístupe kľúčom k úspechu. Minimalizujte vaše poplatky a automaticky maximalizujete váš výnos. Všímajte si ročné poplatky (management fee) a poplatky za jeden obchod (kúpa/predaj) u vášho brokera. Ak na vás niekto vytiahne vstupný poplatok alebo výstupný poplatok, poďakujte sa a choďte preč!

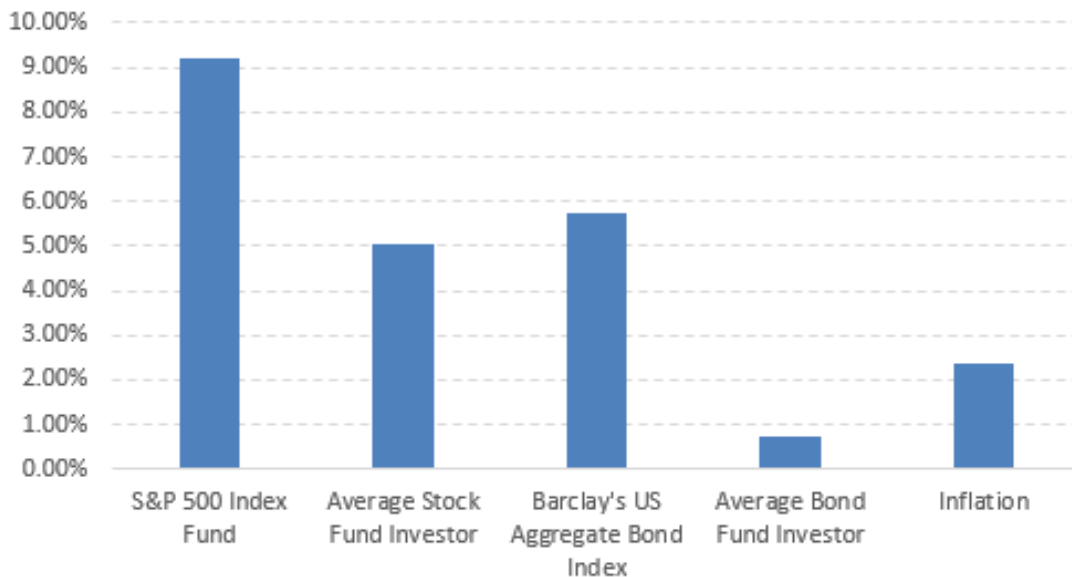
Dane

Taktiež sme ich už prebrali. Držte vaše ETF dlhšie ako rok a žiadnu daň z kapitálového výnosu neplatíte (platí v roku 2019). Vyberajte si ETF, ktoré nevyplácajú dividendy (accumulating ETF) a máte po starostiach.

Naháňanie vyšších výnosov

O tomto riziku sme ešte nehovorili. Pomôžem si jedným grafom:

Markets vs. Average Investor Returns 1994 - 2013



Zdroj: <http://moneymini.blog.com/complete-guides/investing/>

Hovorí o priemernom výnose fondu S&P 500, resp. Aggregate bond. Ako môžete vidieť, fond S&P 500 dosiahol za dané obdobie výnos okolo 9%, no priemerný investor dosiahol v rovnakom čase výnos v tomto fonde len okolo 5%. Obdobná situácia platí aj pre dlhopisy.

Ako je to možné?

Naháňanie výnosov. Priemerný investor totiž nevydržal v danom fonde počas celého obdobia. Po určitom čase jednoducho uveril, že v inom fonde dosiahne vyšší výnos.

Štandardne to funguje tak, že fond, ktorý mal za posledný rok najlepšie výnosy, pritiahne kopec nových investorov. No ďalší rok je pre tento fond najčastejšie úbohý a náš investor presunie svoje peniaze do ďalšieho "úspešného" fondu z minulého roka. Opakujte do zblbnutia a pochopíte, prečo mal priemerný investor výnos takmer o polovicu nižší ako fond S&P 500.

Aké je z toho ponaučenie? Nenaháňajte sa za novou ligotavou investíciou. To platí aj mimo akciového trhu - bitcoiny, apartmány v zahraničí, forex trading sú niektoré príklady ligotavých investícií, odsúdených na sklamanie pre investorov.

Toto je dôvod, prečo budem od vás chcieť, aby ste si váš Plán bohatstva napísali na papier a vždy, keď vás prepadne myšlienka investovať do niečoho "sexy", vždy sa najprv pozriete na svoj Plán bohatstva a posúdite, či táto investícia je alebo nie je v súlade s ním.

Keďže investovanie do papierových aktív je jedinou investičnou stratégiou Štandardného finančného plánu, pozrieme sa v ďalšej časti na to, pre koho je táto stratégia vlastne vhodná a aké sú jej obmedzenia.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Pri papierových aktívach musíte mať dlhý časový horizont >15 rokov.
- Najdôležitejšie parametre sú - poplatky, dane a alokácia aktív medzi dlhopisy a akcie.
- Vstupný poplatok, výstupný poplatok a Management fee (ročný poplatok za správu) nad 0.45% p.a. je KO kritérium.
- Táto stratégia je veľmi jednoduchá - stanovte si horizont > 15 rokov, vyberte si 2 indexové ETF (jeden pre celosvetový akciový trh a druhý pre dlhopisy) s čo najnižším ročným poplatkom, zvoľte si alokáciu medzi akcie a dlhopisy podľa vašej tolerancie k riziku, investujte do týchto fondov každý mesiac/štvrtrok, raz za rok spravte rebalancing a zvyšok roka sa venujte niečomu zaujímavejšiemu, ako je sledovanie akciových trhov.

Ďalšie študijné materiály:

- Kniha o tom, prečo aktívne riadené fondy nevyhrávajú nad obyčajným Buy and Hold - [Winning the loser's game](#)
- Správna alokácia medzi jednotlivé papierové aktíva vysvetľuje až 90% výsledku vášho portfólia. V tejto knihe sa naučíte o správnej asset allocation - [The intelligent asset allocator](#)
- Klasika investovania do papierových aktív. Pochopíte z nej, prečo musíte investovať do akcií, ak chcete dosiahnuť zaujímavý výnos po inflácii - [Stocks for the long run](#).
- Slovenský blog o investovaní prostredníctvom indexových ETF - www.peniazesucas.sk
- Safe withdrawal rates - séria článkov, ako vyberať peniaze z vášho portfólia tak, aby ste sa vyhli katastrofickému scenáru - <https://earlyretirementnow.com/2016/12/07/the-ultimate-guide-to-safe-withdrawal-rates-part-1-intro/>
- Zoznam ETF obchodovaných v Európe - <https://www.justetf.com/en/find-etf.html>
- Porovnanie brokerov v SR - <https://www.papucovyinvestor.sk/cez-koho-investovat-vyber-brokera/>
- CAPE PE 10 ratio pre celý svet - <https://www.starcapital.de/en/research/stock-market-valuation/>

Úlohy k lekcii:

Začnite so stránkou <https://peniazesucas.sk/zacnite-tu/> a prečítajte si pár článkov, ktoré Vlado na stránke ponúka! Je to jednoduchá verzia investovania do papierových aktív. Mali by ste z nich pochopiť základné princípy.

Toto je niečo ako základ investovania. Minimum času, minimum starostí - na rozdiel od nehnuteľností a biznisu. Zamyslite sa teraz nad tým, či je táto stratégia pre vás vhodná. Odpoveď dostanete v ďalšej časti, ale skúste si predtým potrénovať váš investičný sval. Z

toho, čo ste sa doteraz naučili, by ste mali vedieť posúdiť, či táto investičná trieda patrí alebo nepatrí do vášho Plánu bohatstva. Ak patrí, prejdite k ďalšej lekcii, kde vám ukážem pár odpovedí.

Lekcia 4.3 - Obmedzenia Štandardného finančného plánu

Na úvod len jedna poznámka. Cieľom tejto časti nie je zmietnuť tento prístup a priori zo stola. Osobne si myslím, že tento plán je fajn pre ľudí s minimálnym finančným vzdelaním a pre špecifickú skupinu ľudí, ktorí sa snažia o finančnú slobodu a skorý odchod do dôchodku. Pozrime sa teda na obmedzenia tohto plánu!

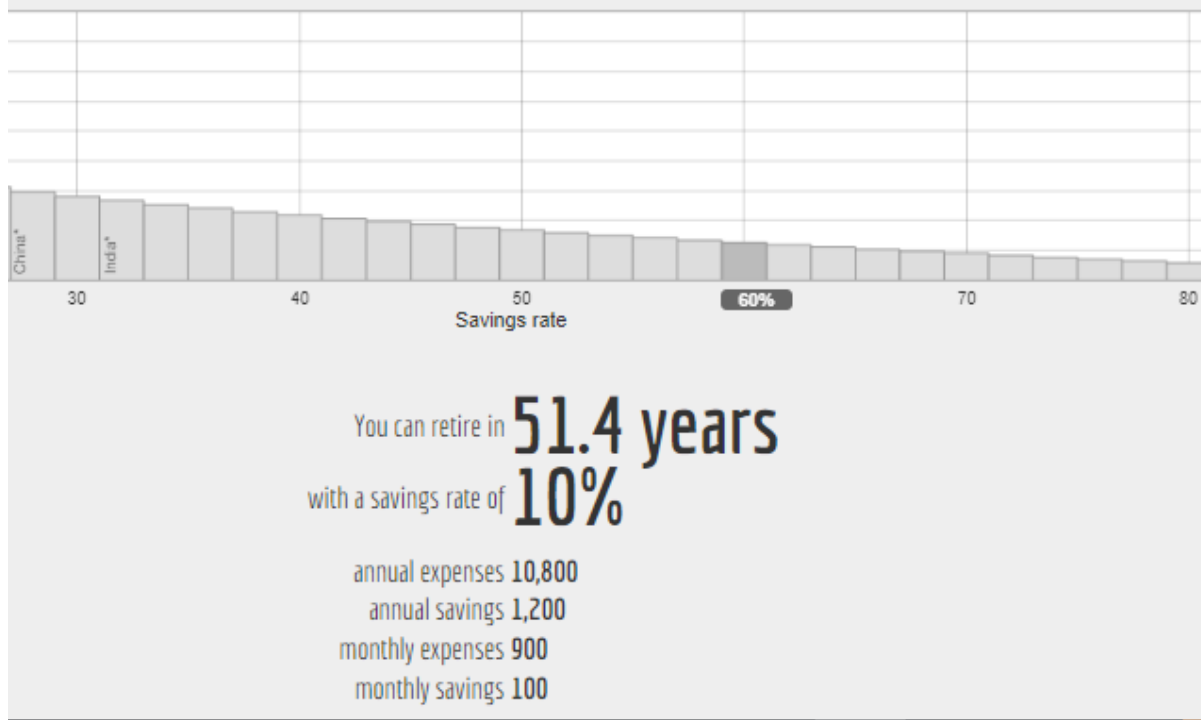
Je veľmi pomalý

Aby ste sa stali finančne slobodným pomocou tohto plánu, budete potrebovať veľa, naozaj veľa času. Matematika je tu neúprosná. Ak si šetríte 10% z vášho platu a investujete ich do papierových aktív (výnos po inflácii 5-6% p.a.), potom sa stanete finančne slobodným za – 51 rokov...

When can I retire?

Compound interest is powerful but takes a long time. To retire in 5 or 10 years the most important number is not your return on investment. It's your savings rate. [Learn more.](#)

Current annual income	<input type="text" value="12000"/>
Current annual savings	<input type="text" value="1200"/>
Current annual expenses	<input type="text" value="10800"/>
Current savings rate	<input type="text" value="10 %"/>
Current portfolio value	<input type="text" value="0"/>
+ Show more options	<input type="button" value="Crunch the numbers"/> or click on the chart



Zdroj:

<https://networthify.com/calculator/earlyretirement?income=12000&initialBalance=0&expenses=10800&annualPct=5&withdrawalRate=4>

Ak ste veľmi, veľmi mladý, možno vám to stačí. No ak ste s finančnou slobodou začali neskôr, tento plán pre vás fungovať nebude.

Ak ste si prečítali čo i len jednu knihu o osobných financiách, určite ste počuli o zázraku menom „zložené úročenie.“ Pravdepodobne ste aj videli graf ako narastie 1 alebo 1000 dolárov na zázračnú (veľkú) sumu za 50 rokov. Matematike nemôžem nič vyčítať. Spoliehaniu sa na zložené úročenie pri vašej ceste k finančnej slobode však áno.

Naozaj chcete čakať desiatky rokov, kým začne zložené úročenie fungovať. 50 rokov? Naozaj?! Hlavný problém papierových aktív je, že sú absolútne nevhodné na vytváranie bohatstva. Rast, ktorý dosiahnete z týchto investícií je príliš nízky na to, aby ste sa stali

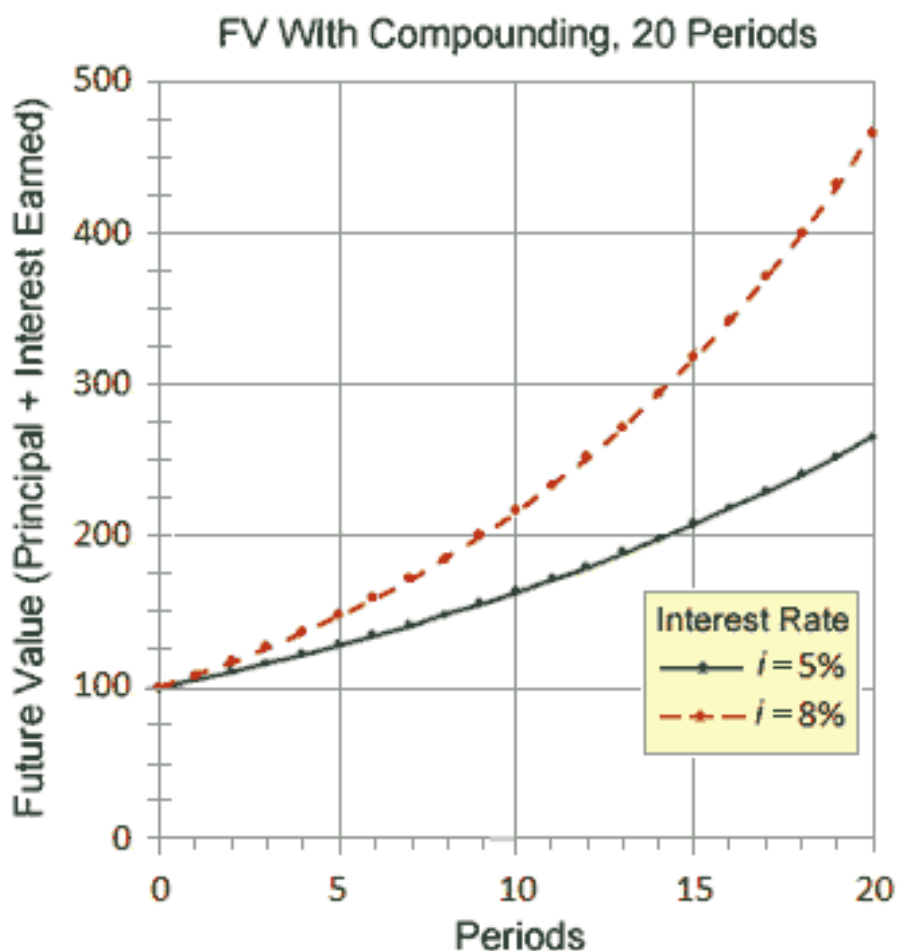
finančne slobodným v nejakom rozumnom čase (rozumej pred 70-kou). Vy potrebujete vybudovať vašu Cieľovú sumu omnoho rýchlejšie (ak nechcete ísť cestou maximálneho šetrenia). Ako? Prostredníctvom biznisu a nehnuteľností.

Na druhej strane, papierové aktíva sú výborný nástroj na udržanie vášho bohatstva. V nehnuteľnostiach a aj pri biznise je vaša tvorba bohatstva maximálne koncentrovaná (jeden biznis resp. pár nehnuteľností). Toto je na jednej strane obrovská príležitosť, no na strane druhej aj obrovské riziko (viď časť o manažmente rizika). Preto akonáhle dosiahnete vašu Cieľovú sumu, vaším cieľom bude čo najviac vaše portfólio diverzifikovať. Napríklad pomocou indexových ETF.

Nízky výnos

Očakávaný výnos tejto stratégie (po zohľadnení inflácie) je približne 6% p.a.. To je dosť málo. V ďalšom kroku si ukážeme stratégie (nehnuteľnosti, biznis), ktoré vám dajú omnoho vyšší výnos, samozrejme pri adekvátnom manažmente rizika.

Možno si poviete, že pár percent výnosu navyše vám za tú extra námahu nestojí, no pozrime sa na čísla! Sú veľmi podobné, ako pri ročných poplatkoch za indexové ETF.



Zdroj: <https://www.business-case-analysis.com/interest.html>

Teraz si predstavte, že by ste dokázali váš výnos zvýšiť na 15% p.a. a viac. To by exponenciálne urýchlilo vašu cestu k finančnej slobode.

Budovanie majetku a udržanie majetku

Ak sa pozriete na Forbes 400 najbohatších ľudí, zistíte, že približne 60% z nich zbohatli vďaka podnikaniu - Jeff Bezos, Mark Zuckerberg atď.. Asi 20% sú manažéri fondov (George Soros, Warren Buffett), nasleduje cca 12% realitných magnátov a ľudí, čo peniaze zdedili.

Ak sa pozriete na to, ako sa dostali k tomuto majetku, zistíte, že títo ľudia porušili väčšinu princípov, o ktorých vám bude hovoriť váš finančný poradca - diverzifikujte a vyhýbajte sa príliš vysokému zadĺženiu!

Svoje investovanie koncentrovali na jednu (Amazon, Facebook), resp. pár firiem (Berkshire Hathaway). Realitní magnáti dokonca využili obrovské množstvo úverov (páka vo forme peňazí cudzích ľudí) na financovanie ich investícií.

Ak ale hovoríme A, povedzme si aj B. V jednej štúdii sa analytici pozerali aj na to, prečo ľudia z tohto rebríčka vypadli. A asi vás to neprekvapí, ale dôvodom bola koncentrácia a finančná páka. Ako sme si ukázali v predchádzajúcich častiach, niektorí ľudia takto prišli o miliardy dolárov. Hm.. Aký záver z toho vyplýva? Diverzifikovať alebo koncentrovať, páka či iba vlastné zdroje.

Odpoveď je relatívne jednoduchá. Čo je vaším cieľom? Ak sa nachádzate vo fáze budovania kapitálu, potom pravdepodobne budete musieť spraviť pár odvážnych (koncentrovaných) stávk. Ako minimalizovať riziko, že vás tieto stávky položia na lopatky (podrobne o biznise v piatej časti). Ak teda nechcete čakať 40 rokov, kým vám výnos z papierových aktív pomaličky vybuduje vašu cieľovú sumu, alebo ak nemáte veľmi dobrý zamestnanecký príjem a minimálne náklady, budete musieť zariskovať.

Naopak, ak už máte svoju Cieľovú sumu a vaším cieľom je len udržať si ju, potom posledným, čo chcete, je koncentrácia a páka. V takom prípade je globálne diverzifikované portfólio z akcií, dlhopisov, prípadne zlata a komodít všetkým, čo potrebujete. Útok a obrana sú dve zložky vášho plánu. Vedieť, kedy sa sústrediť na útok a kedy na obranu, je kľúčom k úspechu.

Dôležité je uvedomiť si, aké sú reálne možnosti danej investičnej triedy a či vás privedie v danom čase k vašim cieľom. Papierové investície sú vhodné na udržanie bohatstva, nie na jeho tvorbu. Sú preto vhodné len pre relatívne malú skupinu ľudí, preto sa v ďalších častiach pozrieme na nehnuteľnosti a biznis ako alternatívy.

Musíte žiť s trhovým rizikom

Keďže vaše portfólio “kúpite a držíte”, musíte počítať s tým, že pri najbližšej kríze môže vaše portfólio stratiť napr. vyše 80% hodnoty (great depression v USA v 30-tych rokoch). Toto riziko neviete nijako minimalizovať, viete jedine upraviť vašu alokáciu medzi akcie a dlhopisy. To znamená, že keď príde takýto pokles, budete dúfať, že dlhopisy neklesnú tak výrazne a udržia vaše portfólio v menšej strate ako celkový akciový trh.

Cena vs. hodnota

V tomto pláne taktiež nakupujete zvolené ETF pravidelne mesačne/štvrtročne bez ohľadu na to, či je cena týchto ETF vysoká alebo nízka. Úplne teda ignorujte koncept ceny vs. hodnoty. Ak začne (a už postupne začína) používať stratégiu Buy and Hold veľa investorov, cena týchto ETF sa úplne oddelí od jeho hodnoty. “Táto investícia je dobrá pri akejkoľvek cene.” - ak budete túto vetu počuť, majte sa na pozore! Ďalšia bublina je na svete.

Dane platíte vopred

Ak si spomeniete na rovnicu presunu bohatstva (tvorba bohatstva, presun a rast), tak si uvedomíte, že tento spôsob je veľmi neefektívny. Vaše portfólio budujete zo zdanených peňazí! Na to, aby ste mohli kúpiť ETF fond za 1000 eur, musíte zarobiť približne 1.400 eur, aby ste mohli najprv zaplatiť 40% z vášho príjmu štátu na daniach a odvodoch (ak ste zamestnanec) a až potom môžete investovať.

Problém s premenením volatilného portfólia do stabilného príjmu

Vaše akciové portfólio bude volatilné, avšak vy potrebujete pravidelný a stabilný príjem. Ako bezpečne vyberať prostriedky zo svojho portfólia je celkom zložité, pretože neviete či v najbližšom období príde kríza, alebo naopak, dobré časy. Trinity study nám ukázala, že ak má vaše portfólio vydržať 30 rokov s 95% pravdepodobnosťou, môžete vyberať 4% ročne, upravené o infláciu. Ale čo s tým, ak sa práve nachádzame v 5% prípadov, kedy portfólio jednoducho nevydržalo?

Rast bohatstva vs. tvorba bohatstva

Pri tejto investičnej stratégii vaše existujúce portfólio iba rastie (zloženým úročením), avšak nevytvárate žiadne nové bohatstvo (ako napr. pri podnikaní). Čo poviete na to, ak by ste dokázali vytvárať bohatstvo a zároveň ho zväčšovať?

Jediná stratégia

Ako som spomenul vyššie, problémom tohto plánu je, že ho rôzni poradcovia ponúkajú ako jediný plán, i keď v skutočnosti je to len jeden z plánov. Vhodný len pre niektorých ľudí.

Pre koho je vhodný Štandardný finančný plán?

Štandardný finančný plán je pre vás vhodným riešením, ak:

- Ste mladý a milujete vašu prácu a nevádí vám pracovať ďalších 30-40 rokov, alebo
- Máte veľmi vysoký zamestnanecký príjem a ste pripravený osekať vaše výdavky na kosť, alebo
- Už máte dostatok peňazí podľa pravidla 4%, alebo
- Neriešite finančnú slobodu, len hľadáte spôsob, ako efektívnejšie investovať vaše peniaze alebo
- Veríte, že štát sa o vás na dôchodku postará (to je vtip).

Ak nespĺňate tieto kritéria, potom vás tento plán nedostane k finančnej slobode v rozumnom čase. Budete musieť tento nedostatok vyriešiť:

- Dlhším časovým horizontom.
- Výrazným zvýšením príjmu.
- Extrémnym šetrením.
- Znížením životného štýlu na dôchodku.
- Podporením vášho dôchodkového príjmu part-time zamestnaním.

Jednoducho povedané, tento plán je najmä pre veľmi dobre zarábajúcich ľudí, ktorí sú ok s nízkonákladovým životom. Mimochodom, bol to čiastočne môj prípad. Vždy som nadpriemerne zarábal a mal som vrodenu šetrnosť. Preto som aj ako zamestnanec dokázal ušetriť 50 a neskôr 80% svojho platu. Bol to veľmi neefektívny prenos bohatstva, ale pre mňa fungoval a spoľahlivo ma dostal k finančnej slobode. A to je cieľ. Nájsť spoľahlivý plán, ktorý má vysokú pravdepodobnosť, že vás dostane k cieľu.

Ak však máte priemerný plat a nie ste extrémne šetrný, potom tento plán pre vás fungovať nebude. Musíte sa poobhliadnuť po inom pláne. Ale nebojte sa, ten práve prichádza!

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Nevýhody Štandardného finančného plánu sú:
 - Je pomalý
 - Neefektívny
 - Udrzuje ale nezväčšuje váš majetok
 - Ignoruje koncept ceny vs. hodnoty.
- Je vhodný pre mladých, dobre zarábajúcich a ľudí, ktorí už dosiahli svoju Cieľovú sumu.
- Nie je vhodný pre všetkých ostatných.

Úlohy k lekcii:

Stačí vám Štandardný finančný plán?

Táto úloha je veľmi dôležitá. Rozdiel medzi Štandardným finančným plánom a pokročilým Plánom bohatstva je v množstve času, ktorý budete musieť obetovať. Vaša najjednoduchšia cesta k finančnej slobode je prostredníctvom Štandardného finančného plánu. Ak teda máte šťastie na dobrý príjem, nízke náklady, máte obrovskú výhodu. Nemusíte sa úplne vzdať pokročilého Plánu bohatstva, ale budete v omnoho komfortnejšej pozícii. Vopred vás však upozorňujem, že z mojej skúsenosti pre drvivú väčšinu ľudí tento plán jednoducho nefunguje.

Postup:

1. V tomto bode by ste mali vedieť, aká je vaša Cieľová suma a kedy približne ju chcete dosiahnuť.
2. Taktiež by ste mali vedieť, aká je vaša Savings rate a či chcete aspoň čiastočne pracovať na finančnom dôchodku. Ak áno, mali by ste vedieť, koľko približne takto zarobíte mesačne (po daniach a odvodoch).
3. Do tretice, mali by ste poznať vašu Net worth, resp. Investovateľné aktíva.
4. Použijete kalkulačku na linku nižšie a vypočítajte si, za koľko sa stanete finančne slobodným pri vašom súčasnom nastavení.

Pozrime sa na konkrétny príklad. Jedná sa o mladý pár bez detí v byte s hypotékou. Ich cieľom je bývať v dome, chodiť 2x za rok na dovolenku a žiť bežným životom.

Mesačné náklady na takýto život 1.475 eur.

Cieľová suma = $1.475 \times 12 \times 25 = 442.500$ eur.

Súčasná Net worth/ Investovateľná suma - 46.000 eur (rozdiel medzi Net worth a investovateľnou sumou nájdete v [tomto článku](#))

Súčasný mesačný príjem - 2.500 eur

Súčasný mesačný výdavok - 1.800 eur

Savings rate - $(2.500 - 1.800) / 2.500 \cdot 100 = 28\%$ resp. 700 eur mesačne resp. $700 \times 12 = 8.400$ eur ročne.

Vychádzať budeme z očakávaného výnosu papierových aktív vo výške 7% p.a. Začneme so sumou 46.000 a budeme sa snažiť zistiť, za koľko dosiahne táto dvojica sumu 442.500 pri ročných vkladoch 8.400 eur ročne.

Number of Periods (N)	<input type="text" value="18"/>
Starting Amount	<input type="text" value="\$ 46000"/>
Interest Rate (I/Y)	<input type="text" value="7%"/>
Periodic Deposit (PMT)	<input type="text" value="\$ 8400"/> /period
PMT made at the <input type="radio"/> beginning <input checked="" type="radio"/> end of each compound period	
<input type="button" value="Calculate"/>	

Results	
Future Value: \$441,068.76	
PV (Present Value)	\$130,496.33
N (Number of Periods)	18.000
I/Y (Interest Rate)	7.000
PMT (Periodic Deposit)	\$8,400.00
Starting Amount	\$46,000.00
Total Periodic Deposits	\$151,200.00
Total Interest	\$243,868.76

Zdroj: <https://www.calculator.net/future-value-calculator.html?ctype=endamount&cyears=18&cstartingprinciple=46000&cinterestrate=7&ccontributeamount=8400&ciadditionat1=end&printit=0&x=34&y=21>

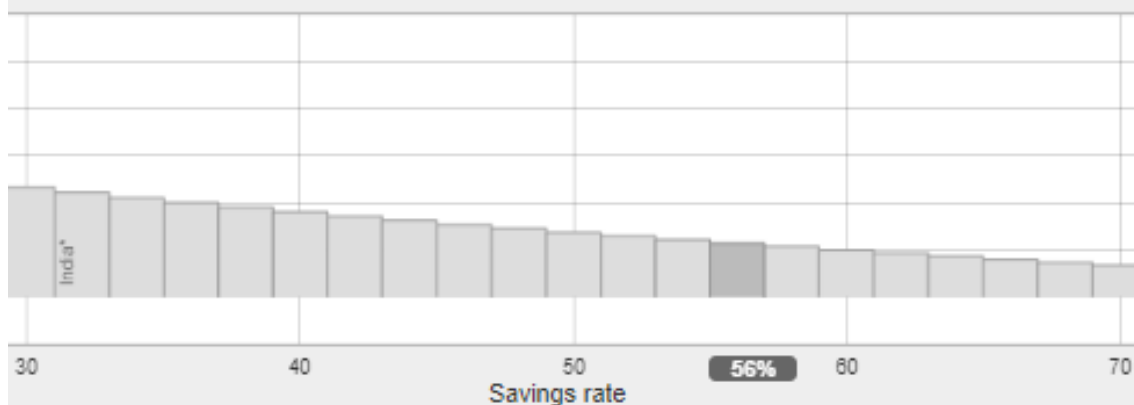
Ako môžete vidieť, je to okolo 18 rokov.

Ak plánujete, že vaše náklady sa na finančnom dôchodku nezmenia, potom môžete využiť jednoduchšiu verziu kalkulačky. V nej iba uvediete vaše súčasné príjmy, súčasné výdavky, vašu aktuálnu zainvestovanú sumu a kalkulačka vám vypočíta, za ako dlho sa stanete finančne slobodným.

When can I retire?

Compound interest is powerful but takes a long time. To retire in 5 or 10 years the most important number is not your return on investment. It's your savings rate. [Learn more.](#)

Current annual income	<input type="text" value="30000"/>
Current annual savings	<input type="text" value="8400"/>
Current annual expenses	<input type="text" value="21600"/>
Current savings rate	<input type="text" value="28"/> %
Current portfolio value	<input type="text" value="46000"/>
+ Show more options	<input type="button" value="Crunch the numbers"/> or click on the chart



You can retire in **24.5 years**
with a savings rate of **28%**

annual expenses 21,600
annual savings 8,400
monthly expenses 1,800
monthly savings 700

Bude Vám teda stačiť Štandardný finančný plán?

Časť piata - Pokročilý finančný plán (Plán bohatstva)

Lekcia 5.1- Plazte sa, chod'te, bežte

Pokročilý plán je ťažší. Dokonca je omnoho aktívnejší ako pasívny (štandardný) plán. Navyše tento plán nezvládnete len tým, že dočítate túto knihu. Zaberie vám to (minimálne zo začiatku) kopec času. Budete musieť investovať váš (voľný) čas, ktorý ste doteraz trávili na Facebooku alebo s rodinou a priateľmi. Navyše vám to prvé dni, týždne, mesiace, možno roky veľmi nepôjde. Veľakrát sa sklamete a spravíte (občas aj veľké) chyby. Mám pokračovať?

Teraz tie dobré správy. Ak vydržíte a nevzdáte sa, dosiahnete finančnú slobodu do 10 rokov. Na tejto ceste nájdete svoj zmysel života a svoje Prečo. Budete pracovať a pritom budete mať pocit, že vlastne nepracujete, pretože budete robiť to, čo vás baví a na čo máte talent. Budete mať flexibilitu času, takže sa nebudete musieť niekoho pýtať, či vám “dá pár dní slobody” (=dovolenku).

Tento proces som nazval plazte sa, chod'te a potom bežte. Je to paralela k tomu, ako sa budete učiť finančnej gramotnosti, investovaniu, biznisu atď. Na začiatku takejto cesty ľudia napríklad ani len netušia, čo je to Savings rate, prípadne Net worth. Teraz to už viete, a dokonca viete, aký vplyv majú tieto parametre na finančnú slobodu. Podobne je to s investovaním. Vaša prvá investícia bola pravdepodobne do termínovaného účtu (plazili ste sa). Teraz už asi viete, že to nebol ten najlepší nápad, ale to nevádi. Teraz už viete o investovaní spôsobom Buy and Hold (kráčate). V tejto časti knihy sa pozrieme na to, ako môžete bežať. Bežať na ceste k finančnej slobode.

Mojou najväčšou kritikou Štandardných finančných plánov od finančných poradcov je, že ponúkajú len jeden typ investície, a ani len neuvažujú o iných triedach (najmä nehnuteľnosti a biznis). Možno im krivdím, ale predávajú investície, na ktorých môžu dobre zarobiť ONI. Je to správny prístup? Pre väčšinu ľudí asi áno. Radšej nech si šetria v (predražených) podielových fondoch, ako by nemali investovať vôbec. No pre vás je to už len plazenie, vy už potrebujete kráčať a neskôr bežať.

Tým zásadným rozdielom medzi štandardným finančným plánom a pokročilým plánom je, že pokročilý plán nie je niečím mimo vášho života. Je jeho integrálnou súčasťou. Váš Plán bohatstva je postavený na vašich silných stránkach a vašej situácii, následne pracujete, zarábate a aj investujete v súlade s týmito predpokladmi. Investovanie a financie teda nie sú niečím, čo robíte vo svojom voľnom čase, je súčasťou vášho života.

Ľudia totiž iba nedávno začali oddeľovať prácu od života. V minulosti bola práca jednoducho súčasťou života ľudí, nie niečo, kam chodili cez deň, aby potom mohli žiť večer a cez víkendy. Ak teda začnete robiť to, čo vás baví, na čo máte talent a je to v súlade s vašou osobnou a finančnou situáciou, potom prestanete vnímať prácu ako niečo oddelené od života. Konfucius povedal: “ Nájdite si prácu, ktorú milujete a už nikdy v živote nebudete musieť pracovať ani jediný deň.”

Ako som spomínal v prvých častiach tejto knihy - Finančná sloboda je len jedna z ciest, ako nájsť osobnú slobodu. Môžete skúsiť cestu “budhistického mnícha”, resp. nájsť si prácu, ktorú

milujete, s časovou flexibilitou a finančná sloboda vás trápiť nemusí. Toto vás však táto kniha nenaučí. Na to nemám know-how.

Cesta, ktorú vám ukážem, je postavená na vysokej pravdepodobnosti, že finančnú slobodu najprv dosiahnete a potom sa budete venovať tomu, čo vás baví. Medzi týmito krokmi ale nie je úplne jasná, oddeľujúca čiara. Asi začnete robiť to, čo vás baví už predtým, ako sa stanete finančne slobodným a aj na finančnom dôchodku budete musieť robiť pár vecí, ktoré vás baviť až tak nebudú. Povedal som vám, že to bude jednoduché, no nie ľahké.

Lekcia 5.2 - Výhody Plánu bohatstva

Pozrime sa teraz na výhody Plánu bohatstva oproti štandardnému plánu!

1. Umožňuje vám preskočiť proces presunu bohatstva.

V štandardnom pláne nakupujete aktíva zo zdanených peňazí. Ak ste zamestnanec, najprv zaplatíte všetky odvody, dane a náklady na život a až potom môžete zvyšok investovať. To je veľmi neefektívny prenos bohatstva. Predstavte si ale, že ste podnikateľ, ktorý založil svoju firmu. Hodnota tejto firmy rastie, ak sa firme darí. Vytvárate tak Net worth takpovediac zo vzduchu. Navyše si vo firme najprv uplatníte všetky náklady a až potom zaplatíte z toho, čo vám ostane, odvody a dane. To je omnoho efektívnejší spôsob tvorby a presunu equity.

2. Štandardný finančný plán je postavený na predpoklade “míňaj menej a šetri viacej”. Plán bohatstva je postavený na “zarábaj viac a minimalizuj straty”.

V štandardnom pláne ste limitovaný tým, koľko zarobíte. Vaše výdavky môžete minimalizovať len do určitej miery, no po čase narazíte na hranicu, za ktorú už nemôžete ísť. To je hlavné obmedzenie míňania menej a šetrenia viac.

V Pláne bohatstva si stále udržujete svoje výdavky pod kontrolou, no vaše príjmy sú takmer bez limitu. Samozrejme, že to neplatí v prípade zamestnancov. Ak chcete odblokovať svoj príjem a roztrhnúť závislosť medzi časom, ktorý trávite v práci a príjmom, potom musíte začať používať rôzne formy páky. Tie vám umožnia spraviť výrazne viac a pritom minúť výrazne menej vášho času. O rôznych druhoch páky si povieme v časti o biznise. Taktiež si ukážeme, ako manažovať riziko, keďže páka (najmä tá finančná) pôsobí oboma smermi.

3. Plán bohatstva je postavený na vašich silných stránkach, schopnostiach a vašej situácii.

Štandardný finančný plán je rovnaký pre všetkých, žiadne výnimky. No vaša situácia je pravdepodobne úplne iná ako moja, alebo vašich kolegov a známych. Nemalo by teda zmysel vytvoriť plán, ktorý bude ušitý vám na mieru? A čo vaše silné a slabé stránky? Má pre vás zmysel pasívne investovať do indexových ETF fondov s výnosom 6% p.a., keď by ste mohli založiť svoj biznis, zautomatizovať ho a z prvej investície 1000 eur získať mesačne niekoľko tisíc eur? Absolútne nie.

4. V Pláne bohatstva používate všetky tri investičné triedy - akcie, nehnuteľnosti a biznis. V správny čas.

V ďalších častiach si povieme o týchto troch investičných triedach. Ich výhodách, nevýhodách, časovej náročnosti, možnej výnosnosti a riziku. Keďže budete poznať všetky tri triedy, budete

si môcť vybrať tú správnu stratégiu v ten správny čas. Správny čas je extrémne dôležitý. Viac už o chvíľu.

5. V Pláne bohatstva sa pozeráte na to, ktorá z týchto investičných tried má momentálne najväčšiu pravdepodobnosť na úspech. Investujete podľa toho, ktorá trieda je momentálne drahá alebo lacná.

Tento bod bude tvoriť základ vášho rozhodovania, do čoho investovať. V prvom rade musíte poznať jednotlivé investičné triedy a ich charakteristiky. Budete vedieť, kedy je daná trieda drahá a kedy je lacná. Taktiež budete poznať svoje silné a slabé stránky a budete teda vedieť, ako presne môžete v rámci danej triedy investovať a naopak, ako v danej triede investovať nemôžete, pretože na to nemáte čas, vlastnosti a ani osobnú/finančnú situáciu.

Ak teda bude daný trh v jeho lacnom cykle a vy budete mať znalosti, ako tento trh využiť, budete investovať. To je úplne iný koncept ako "investujte dlhodobo do indexových fondov, bez ohľadu na to, čo sa na trhu deje".

Znamená to ale, že sa budete držať zásady: "Neožeňte sa s konkrétnou investíciou." V preklade to znamená, že nebudete investovať iba do jednej investičnej triedy, ale budete investovať tam, kde je to momentálne najvýhodnejšie. Pokročilé investovanie je vždy o konkrétnej situácii na trhu a vašich schopnostiach využiť takúto príležitosť.

Jedna krátka odbočka k Štandardnému plánu vs. Plánu bohatstva. Netvrdím, že si musíte vybrať buď jeden alebo druhý plán. Je úplne fajn, ak sa rozhodnete, že väčšinu prostriedkov budete investovať podľa Štandardného finančného plánu a iba časť podľa Pokročilého plánu. Alebo naopak. No musíte vopred vedieť (preto si tvoríte váš Plán bohatstva teraz), či vás táto kombinácia dovedie k vášmu cieľu v čase, ktorý ste si stanovili. Je nezmysel vytvoriť si plán, ktorý to jednoducho nedokáže.

Lekcia 5.3 - Základy Plánu bohatstva

Plán bohatstva je postavený na pár základných konceptoch. Pozrime sa teda, čo presne znamená Plán bohatstva.

Pozitívny očakávaný výnos

Znamená to, že investujte iba do aktív, ktoré majú dlhodobu overenú vysokú pravdepodobnosť pozitívneho výnosu. Dlhodobu znamená 50 a viac rokov, ideálne 100 rokov. Ktoré investície spĺňajú túto podmienku? Akcie, biznis a nehnuteľnosti. Ktoré ju nespĺňajú? Napríklad kryptomeny a Forex trading. Áno aj v týchto triedach sa nájdú ľudia, ktorí na nich zbohatli, no bolo to skôr šťastie ako naozajstné schopnosti. Dokážu títo ľudia takto zarábať dlhodobu a vedia jasne popísať, ako to robia? Vo väčšine prípadov žiaľ, nie.

Páka

O rôznych druhoch páky budem hovoriť v ďalších častiach, preto sa jej teraz povenujem len v krátkosti. Existujú viaceré druhy páky - finančná, časová, marketingová, páka vo forme kontaktov, automatizácie atď. Páka je jedným zo základných nástrojov Plánu bohatstva. Ak totiž chcete oddeliť váš čas v práci od toho, koľko zarábate, musíte použiť páku.

Predstavte si človeka, ktorý vyrába ručne kožené tašky. Jeho maximálny zárobok je limitovaný časom, ktorý tento človek má. A žiaľ, každý z nás má len 24 hodín každý deň. Ak nepoužije páku, nikdy svoj príjem nezvýši. Akonáhle však použije páku, v tomto prípade čas iných ľudí, a naučí jedného človeka robiť to, čo robil doteraz on sám, začína násobne zvyšovať svoj výkon a tým pádom aj svoj príjem. Samozrejme len v prípade, ak jeho pomocník vytvorí väčšiu hodnotu, ako mu musí náš podnikateľ zaplatiť.

Toto je len jeden a veľmi manuálny príklad. Zoberte si však páku v online svete - môj blog zbiera emailové adresy ľudí 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Na tieto adresy potom môj mailový server automaticky posiela ponuky na knihy, prednášky, konzultácie... Moje reklamy na Googli bežia tiež 24 hodín denne a smerujú potenciálnych zákazníkov na moje stránky. Bez toho, aby som pohl prstom. To je ochutnávka toho, čo dokáže PÁKA.

Manažment rizika

Posledné čo chcete, je skončiť ako Eike Bautista - brazílsky podnikateľ, ktorého Net worth bola v čase jeho najväčšej slávy 30 miliárd dolárov. V roku 2014 bola jeho Net worth mínus 1 miliarda dolárov. V súčasnosti je vo väzení. Ako sa môže niekto prepadnúť tak hlboko? Zlý manažmentom rizika. V jeho prípade to bola kombinácia finančnej páky a prílišnej koncentrácie na komodity.

Manažment rizika je absolútny základ vašej stratégie.

Koncentrácia

Pravdepodobne ste od svojho finančného poradcu počuli, aby ste diverzifikovali a nemali “všetky vajíčka v jednom košíku”. Je to dobrá rada, no ak chcete skutočne zarobiť, musíte mať svoje investície koncentrované. Warren Buffet má svoje investície koncentrované do pár firiem, ja mám portfólio koncentrované do nehnuteľností.

Zmyslom tejto knihy je naučiť vás o všetkých investičných triedach a spôsoboch, ako do nich investovať. Pravdepodobne však zahodíte väčšinu toho, čo sa tu naučíte a vyberiete si jednu hlavnú cestu (na ktorú bude ten správny čas) a možno jednu vedľajšiu. To je v poriadku. Ak dodržíte zásady manažmentu rizika, nemusíte sa koncentrácie báť.

Malé stávky s obrovským potenciálom

V úvodných častiach sme si hovorili o koncepte pravdepodobnosti úspechu vynásobeného veľkosťou odplaty. Plán bohatstva je postavený na tomto koncepte. Vy totiž môžete zlyhať v 9 z 10 investícií a napriek tomu byť extrémne úspešný. Ako je to možné? Ak použijete Manažment rizika, nikdy nestratíte takú sumu, ktorá by vás položila na kolená. Vždy budete mať dosť prostriedkov na to, aby ste sa postavili a skúsili ďalšiu investíciu. Ak bude totiž výnos z tej jednej úspešnej investície obrovský, zaplatí vám vašich 9 stratových pokusov. V Pláne bohatstva sa naučíte, ako zhodnotiť investičné príležitosti, aby ste mohli naplno použiť tento koncept.

Životný štýl - investor

To najlepšie na Pláne bohatstva je, že nie je oddelenou časťou vášho života. Je jeho integrálnou súčasťou. Robíte totiž to, čo vás baví, to vám zarába peniaze a zvyšuje vašu Net worth. Ak nájdete biznis alebo spôsob investovania, ktorý vás baví a máte naň talent, budete žiť celý deň, nie len po 18-tej, keď sa vrátite z práce.

Cieľom Plánu bohatstva je umožniť vám flexibilitu vášho času. Ideálne chcete robiť 3-4 hodiny denne a zvyšok dňa venovať svojej rodine, priateľom a vašim hobby. Ak však chcete, môžete kludne robiť aj 12 hodín denne, dôležité je slovíčko môžete.

Pozrime sa teraz na jednotlivé investičné triedy a ako ich môžete použiť vo vašom Pláne bohatstva!

Lekcia 5.4 - Papierové aktíva

Ako sme si povedali v Štandardnom pláne, papierové aktíva sú tou najpomalšou investičnou triedou. Štandardne môžete očakávať výnos vo výške 5/3/2 po inflácii, t.j. akcie - výnos 5% p.a., dlhopisy 3% p.a. a pokladničné poukážky (v USA) cca 1% p.a.. A žiaľ ani stratégie, ktoré si o chvíľu ukážeme, tieto percentá výrazne nezlepšia. Skôr vám znížia volatilitu a maximálne straty hodnoty portfólia počas kríz alebo zabezpečia pravidelnejší príjem ako Buy and Hold. Samotných stratégií je nepreberné množstvo, no dajú sa rozdeliť na 3 základné:

- Dividendové stratégie
- Stratégie "Stock picking" (vyberanie akcií)
- Quant investing - investovanie s pomocou faktorov (value, momentum, trend...)

Pozrime sa na detaily týchto stratégií a pre koho sú vhodné!

Dividendové stratégie

Dividendy sú podiely na zisku, ktoré pravidelne (štvrtročne/polročne/ ročne) vyplácajú firmy svojim akcionárom. Cieľom dividendovej stratégie je zabezpečiť investorovi pravidelný príjem z dividend. Dividendy, ktoré firmy vyplácajú, sú vo výške od približne 1% do 7-9% p.a.. Znamená to, že ak si vytvoríte portfólio dividendových akcií, ktoré vyplácajú na dividendách 4% ročne, máte pravidelný príjem, pokiaľ tieto firmy budú vyplácať dividendy. Nemusí vás teda trápiť, ak cena akcií poklesne, pretože ak firma vyplatí dividendu v očakávanej výške, pokles nemá na váš dividendový príjem žiadny vplyv. Zdalo by sa, že je to dokonalá stratégia, no má svoje úskalia.

Riziká tejto stratégie

Hlavným rizikom tejto stratégie je pokles, či dokonca zastavenie vyplácania dividend. Áno, aj k tomu môže prísť. Najmä ak sa firme prestane dariť, klesne jej zisk a nemôže si dovoliť vyplatiť dividendu v takej výške, ako doteraz.

Musíte sa preto snažiť nájsť firmy, ktoré majú dlhú históriu (15- 20 rokov tzv. Dividend aristocrats resp. Dividend champions) vyplácania dividend a navyše takmer nikdy dividendy neprestali vyplácať. Ideálne by vyplácaná dividend mala byť každý rok mierne navýšená nad mieru inflácie. Ak kúpite takúto akciu, máte pravidelný a každý rok rastúci príjem.

Druhé riziko je, že ak sa firme prestane dariť a zníži/zruší vyplatenie dividend v danom roku, mnoho dividendových investorov sa bude snažiť túto akciu predať. Kúpili ju totiž ako vy, s cieľom pravidelného príjmu a ak tento príjem skončí, nemajú dôvod takéto akcie držať. V tomto momente prichádza k poklesom ceny akcie, niekedy aj výraznému. Ak sa v tomto momente rozhodnete aj vy akcie predať, môžete zrealizovať stratu, nakoľko cena akcie bude

pravdepodobne nižšia, než za čo ste ju kúpili. Ak však máte čas a viete analyzovať výkazy firiem, potom viete toto riziko do veľkej miery eliminovať (predvídať). Ak samozrejme, dodržíte vopred stanovené investičné kritéria.

Tretie riziko je zdanenie. Ako sme si hovorili, pri akciách, ktoré držíte viac ako rok a predáte ich so ziskom, daň na Slovensku neplatíte (stav 2019). Ak vám však firma vyplatí dividendu, daň už platíte. I keď je daň z dividend na Slovensku len vo výške 7%, daň môžete zaplatiť oveľa vyššiu. Ako je to možné?

Niektoré firmy (napr. v USA) majú povinnosť odvieť daň z dividend tzv. pri zdroji, t.j. predtým, než ju vyplatia akcionárom. V USA je táto daň približne 30%. Pre vás to teda znamená, že vám zrazia daň vo výške 30% a následne už daň na Slovensku platiť nemusíte, pretože máme s USA podpísanú zmluvu o zamedzení dvojitého zdanenia. Daň zrazená v USA sa vám teda na daňovom priznaní započíta s daňou na Slovensku. Rozdiel medzi 30 a 7% (daň v USA vs. na Slovensku) však späť už nezískate (teda nijako jednoducho).

Dane a poplatky sú jedným z najväčších rizík pri papierových aktívach (teda okrem emócií samotného investora). Táto stratégia teda ponúka výhody pravidelného príjmu, na druhej strane však aj riadne zdanenie tohto príjmu.

Posledným rizikom je, že dividendy väčšinou vyplácajú firmy, ktoré sú vo fáze stability, no veľmi už nerastú (ako napr. Amazon alebo Facebook). Sú to väčšinou firmy predávajúce výrobky, ktoré sa pravdepodobne vždy predávať budú (Coca-Cola, Procter & Gamble...), no tieto firmy už nemajú výrazný priestor na rýchly rast. Ak teda investujete iba do dividendových firiem, oberáte sa o investovanie do rýchlorastúcich firiem. To však môže byť vo vašej situácii presne to, čo hľadáte. Pozrime sa na to, pre koho je teda táto stratégia vhodná!

Pre koho je vhodná táto stratégia

Táto stratégia je vhodná pre ľudí, ktorí:

- Preferujú pravidelný príjem.
- Nezvládajú dobre veľké poklesy ich portfólia - dividendové akcie bývajú menej volatilné.
- Majú čas venovať sa analýze a monitoringu ich portfólia akcií.
- Sú ok s koncentrovaným portfóliom - pravdepodobne budete mať portfólio s 15-20 spoločnosťami.
- Pre ľudí, ktorí potrebujú stabilitu príjmu viac, ako rast ich portfólia. Sú to napríklad ľudia, ktorí už dosiahli svoju cieľovú sumu a teraz už len potrebujú pravidelný príjem.

Stock picking - vyberanie akcií

Stock picking je to, čo vám váš poradca odprezentuje ako: "To nefunguje. 80% profesionálnych portfólio manažérov nedokáže poraziť jednoduchý indexový fond". A má

pravdu, viac-menej. Vyberanie akcií je stratégia, v ktorej sa snažite nájsť akcie, ktoré porastú rýchlejšie ako priemer trhu. Dosiahnete tak vyšší výnos ako indexové ETF.

V Štandardnom pláne sme si ukázali dostatok argumentov, prečo táto stratégia vo väčšine prípadov nefunguje. Vo väčšine však neznamená vo všetkých. Stále je tu 5-20% manažérov, ktorí to dokážu, dlhodobo. Jeden sa stal dokonca asi najznámejším investorom na svete - Warren Buffett.

Riziko tohto prístupu teda poznáte, jednoducho skončíte v skupine 80-95% investorov, ktorí by spravili lepšie, ak by investovali do indexového fondu. Pozrime sa ale na dôvody, prečo by ste mali zvážiť túto stratégiu.

Prečo zvoliť túto stratégiu

Máte obrovskú výhodu oproti profesionálom

Čože? Oproti profesionálom, ktorí majú za asistentov tých najmúdrejších absolventov najprestížnejších univerzít? Profesionálom, ktorí majú tie najlepšie informácie o každej obchodovanej firme na trhu a superpočítače, ktoré dokážu zanalyzovať celý trh v priebehu pár sekúnd?

Áno, oproti tým. Je ňou vaša "malosť". Profesionálni manažéri investičných fondov majú v správe miliardy dolárov. Ak majú zanalyzovať konkrétnu firmu a rozhodnúť sa o kúpe, potrvá im to rovnako dlho, či je tá firma maličká, alebo obrovská. Oni však nemôžu strácať čas investovaním do maličkých firiem, pretože oni musia investovať miliardy, nie milióny. A to je vašou obrovskou výhodou. Vy si môžete dovoliť analyzovať malé firmy, pretože vy investujete maximálne pár tisíc eur. Samotná Berkshire Hathaway Warrena Buffetta má problém do čoho investovať, pretože pri veľkosti jeho investičného fondu existuje len zopár (dostatočne veľkých) firiem, ktoré sú pre Berkshire zaujímavé z pohľadu veľkosti. Ak by totiž aj kúpil desiatky malých firiem, stále by mu ostalo pár miliárd, ktoré by musel zainvestovať.

Skutočne dlhodobý horizont

I keď títo profesionálni manažéri hovoria, že ich investičný horizont je dlhodobý, ak neprekonajú index 1-2 roky, ľudia takéto fondy veľmi rýchlo opúšťajú. Musia sa teda snažiť index nielen prekonať, ale ani neskončiť horšie ako index. Takmer každý rok.

Teraz jeden krátky test - predstavte si, že ste si vybrali vášho obľúbeného profesionálneho investičného manažéra a investovali ste všetky svoje peniaze do tohto jedného fondu. Tak veľmi mu veríte. Tento manažér však neporazí indexový fond počas 8 rokov z 10! Predstavte si to - 8 rokov sa váš kolega pozrie na svoje pasívne, indexové, ETF portfólio a oznámi vám, že opäť zarobil viac ako vy. Osem rokov z desiatich. Ako dlho by ste to vydržali? Nechali by ste svoje peniaze takémuto manažérovi?

Ak bola vaša odpoveď: “Určite nie!”, potom sa zamyslite ešte raz. Práve ste povedali nie Warrenovi Buffettovi!

Ak chcete dosiahnuť lepšie výsledky ako index, musíte investovať do iných akcií ako index. A to znamená, že niektoré roky budete dosahovať výrazne horšie výsledky ako index.

Takže títo profesionálni manažéri majú za cieľ poraziť index a poraziť ho ideálne každý rok. Vidíte ten nesúlad?

Vy však nemáte za sebou investorov, ktorí vás nútia plniť tieto nereálne očakávania. Taktiež nemáte miliardy, ktoré musíte investovať. Máte omnoho väčšiu flexibilitu, a preto môžete byť pri Stock picking úspešnejší než profesionáli.

Investujte v súlade s konceptom cena vs. Hodnota

Pri stratégii Buy and Hold jednoducho nakupujete akciové/ dlhopisové indexové fondy bez ohľadu na to, či sú akcie drahé alebo lacné. Aktuálne sú akcie podľa väčšiny ukazovateľov drahé.

Vyššie ste videli Shiller PE ratio od roku 1880. Je to jednoducho pomer ceny akcií k priemerným ziskom za celý akciový trh USA. Je to dobrý ukazovateľ, či je akciový trh drahý, resp. lacný. Ako môžete vidieť, tento ukazovateľ je nad úrovňou Black Tuesday (Veľká hospodárska kríza v 20-tych rokoch minulého storočia), ako aj nad úrovňou z roku 2008. Aktuálne (rok 2019) sme na úrovni 32.87, pričom priemerná úroveň je 16-17.

Na druhej strane musím dať za pravdu zástancom Buy and Hold, že táto úroveň zďaleka neznamená, že za chvíľu sa PE vráti na priemernú úroveň. Prepad trhov môže nastať zajtra, ale aj o 10 rokov. Preto sa Buy and Hold jednoducho nesnaží časovať trh, ale akcie nakupujete, keď máte voľné prostriedky.

Taktiež je faktom, že niektoré akciové trhy nie sú až také drahé ako v USA, len mierne drahé. A keď je vaše Buy and Hold portfólio správne geograficky diverzifikované (USA, Európa, Emerging Markets, Pacific), PE vášho portfólia nie je až také vysoké. Na tejto stránke si môžete pozrieť PE ratio všetkých trhov: <https://www.starcapital.de/en/research/stock-market-valuation/> Lacná je aktuálne Čína, Rusko a Česká republika – má niekto záujem?

Dlhopisy na tom nie sú o moc lepšie. Hovorí sa o konci 30-ročného býčieho trhu, spôsobeného klesajúcimi úrokovými sadzbami. Aktuálne výnosy dlhopisových ETF sú žalostné – pod 3% p.a.. A ako možno viete, pri raste úrokových sadzieb cena dlhopisov klesá. Sú teda dlhopisy v súčasnosti atraktívnou investíciou?



Zdroj: <https://www.multpl.com/10-year-treasury-rate>

“Flavour of the day” stratégia

Väčšina období v minulosti mala svoje obľúbené stratégie, ktoré bolo možné implementovať raz, a viac sa o ne nebolo treba starať s tým, že veď budú vždy úspešné. Aspoň podľa znenia sloganu tej doby.

V roku 2000 to boli technologické akcie (viete, ako dopadli), predtým to boli tzv. “Nifty-fifty”, top firmy amerického priemyslu, ktoré stačilo kúpiť (za akúkoľvek cenu) a držať “navždy”. Táto stratégia dopadla podobne. Po veľkej hospodárskej kríze mala úspech stratégia - Stock picking. Zaujímavé, však? Vo väčšine týchto období ľudia platili predajnú cenu a dostávali podpriemernú hodnotu.

Momentálne je trendom investovať do pasívnych (indexových) fondov formou Buy and Hold. Robí to stále viac a viac ľudí. Čo sa však stane, ak väčšina ľudí ozaj začne investovať formou Buy and Hold a budú kupovať akcie bez ohľadu na ich hodnotu? I keď pravdepodobne ešte nie sme tak ďaleko, postupne môže byť Stock picking opäť úspešné, najmä ak väčšina ľudí zvolí spôsob Buy and Hold.

Jedna odbočka ku konceptu: “Stanem sa majstrom jednej investičnej disciplíny (Buy and Hold, nehnuteľnosti...) a do konca života ju nezmením.” Ako sme si hovorili vyššie (Neožehňte sa s jednou investíciou), toto je veľmi nebezpečný koncept. To, čo funguje teraz, pravdepodobne nebude fungovať o 10-20 rokov, pretože ak niečo funguje, nahnú sa tam mnoho nových investorov a už to fungovať prestane, pretože sa výrazne zvýši cena daných aktív a ich výnos v budúcnosti už nebude ako doteraz. Máte sa teda vzdať a vložiť peniaze na termínovaný účet? Vôbec nie. Musíte ale ostať flexibilný a pripravený zmeniť svoju investičnú stratégiu, keď prestane fungovať.

Ako budete vedieť, že prestala fungovať? To je už ťažšia otázka.

Ako sme si ukázali vyššie, niektoré stratégie neprekonajú trh počas väčšiny rokov, no nakoniec im stačia 2-3 roky, aby index, prípr. iný benchmark prekonal. Rozhodnutie o tom, či stratégia prestala fungovať, je teda skôr umenie ako veda. Pár tipov:

- Ak všetci robia to isté, buďte pozorný!
- Ak ľudia hovoria: "Tentokrát je to iné.", buďte veľmi pozorný!
- Ak ľudia hovoria, že táto investícia je dobrá pri akejkolvek cene, pretože táto investícia (nehnuteľnosti, akcie, bitcoiny - doplňte si svoju investíciu) bude iba rásť, buďte extrémne pozorný!

Faktom však je, že nech sa situácia vo vašej investičnej triede zmení akokoľvek, s najväčšou pravdepodobnosťou bude existovať v danom období iná investičná trieda, ktorá vám ponúkne výnos 4% p.a., ktoré budete môcť vybrať a zaplatiť ním vaše výdavky. Ak teda ostanete flexibilný, budete vedieť alokovať svoje peniaze vždy efektívne.

Quant investing

Quant investing sa stáva „flavour of the day“ investičnou stratégiou. Jednoducho povedané, quant investing je spôsob investovania, kde manažér daného fondu vytvorí "model", ktorý najprv otestuje na historických dátach a následne testuje na súčasnom akciovom trhu. Tieto modely sa snažia dosiahnuť tzv. "Alfa", t.j. pozitívny rozdiel vo výnose oproti indexu.

Funguje to asi tak, že daný manažér analyzuje dáta z minulosti a snaží sa zistiť, aká kombinácia faktorov, napr. P/E ratio, P/B ratio, momentum, value poskytlo investorom v minulosti nadpriemerný výnos. Následne testujú kombináciu týchto faktorov na dlhodobej vzorke 20-50-100 rokov. Ak je tento test úspešný, uvedú takýto model do života, kde ho sledujú, ako funguje na reálnom trhu. Ak je úspešný, začnú ho ponúkať ľuďom.

Pár upozornení. Je mnoho spôsobov, ako zmanipulovať dáta, aby vám dali očakávané výsledky. Preto by ste mali uvažovať len o veľmi dobre otestovaných modeloch. My sa pozrieme na jeden, ktorý používam aj ja. Volá sa Dual momentum.

Dual momentum

Vytvoril ju pán, ktorý sa volá Garry Antonacci a jeho stránka, kde popisuje túto stratégiu, je <http://www.optimalmomentum.com/>. Jeho knihu, ktorú vám určite odporúčam, nájdete v Doplnujúcich materiáloch. Nepôjdem tu do detailov, ale je to stratégia postavená na.. tadá... časovaní trhu. No je za tým aj 'trochu' výskumu, analýz dát za posledných cca 200 rokov a behaviorálnej psychológie. Konkrétne je postavená na tzv. Trend following. Viac si o tomto fenoméne môžete prečítať napríklad vo vedeckých publikáciách uvedených opäť v Ďalších materiáloch.

Nateraz len zopakujem, čo povedali [Fama and French](#) (zakladatelia Efficient Market Theory, t.j. teórie, z ktorej vychádza pasívne indexové investovanie) o Trend following (v angličtine aj 'Momentum'):

“The premier market anomaly is momentum. Stocks with low returns over the past year tend to have low returns for the next few months, and stocks with high past returns tend to have high future returns.”

“Primárna anomália na trhu je trend. Akcie s nízkym výnosom počas posledných 12 mesiacov majú väčšinou nízky výnos počas nasledujúcich 12 mesiacov a akcie s vysokým minulým výnosom majú vysoké výnosy v budúcnosti.”

–Fama & French

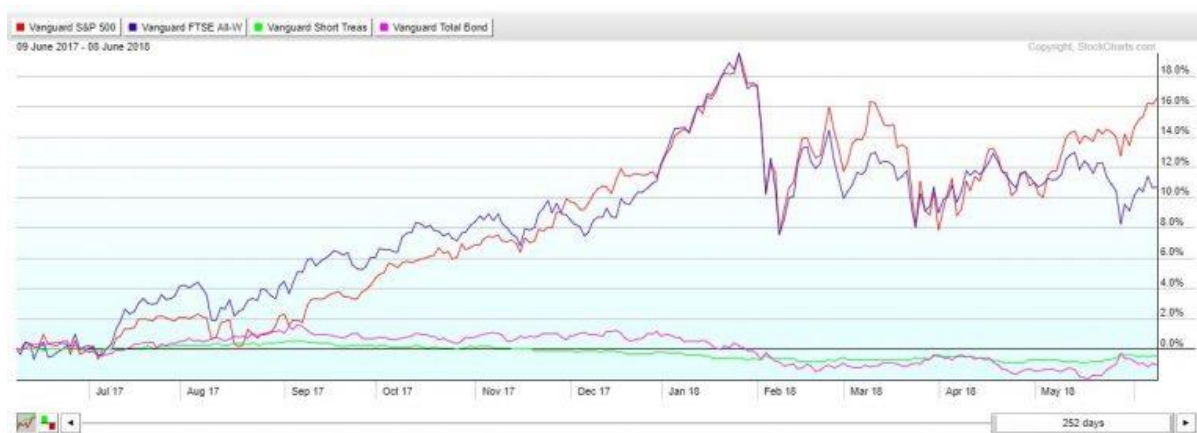
Teda v krátkosti k samotnej stratégii, ako investovať na akciovom trhu.

Global Equities Momentum alebo GEM je metóda postavená na investovaní buď do US akcií (indexový ETF), akcií zvyšku sveta alebo dlhopisov. Cieľom je investovať do nástroja, ktorý dosiahol najvyšší výnos za posledný rok. Ak príde kríza, táto metóda nás presunie do relatívne bezpečnej investície – dlhopisov.

Veľkou výhodou je, že na túto stratégiu potrebujete len tri ETF a asi 15 minút mesačne. Je to veľmi jednoduché.

Tri ETF, ktoré potrebujete, sú VOO (americké akcie), VEU (zvyšok sveta) a BND (dlhopisový ETF). Jej princíp sa dá vysvetliť analógiou o dvoch vlakoch (VOO a VEU), ktoré idú vedľa seba. Ak ide vlak VOO rýchlejšie ako VEU, presadnete do VOO vlaku. V opačnom prípade sedíte vo vlaku VEU. Ak sa zastavia oba vlaky, jednoducho vystúpate a idete pešo (BND).

Analýza toho, do ktorého ETF máte investovať, je v praxi nasledovná. Na konci mesiaca porovnáte výnos týchto ETF za posledný rok (252 pracovných dní). Ak je výnos VOO za posledný rok vyšší ako výnos VEU, investujete do VOO. V opačnom prípade presuniete vaše portfólio do VEU. Čo ak nastane kríza a výnosy VOO aj VEU sú pod výnosom dlhopisov (BND)? V tom prípade vystúpate z akciových vlakov a idete pešo - presuniete svoje portfólio do BND. Na stránke <http://stockcharts.com/freecharts/> vám toto porovnanie potrvá asi desať sekúnd. V tomto prípade by ste investovali do VOO.



Zdroj: <http://stockcharts.com/freecharts/>

Hotovo. Ďalšie prehodnotenie nasleduje o mesiac. Ak budete mať stále rozhodnuté napr. pre VOO, nerobíte nič. Ak sa rozhodnutie zmení napr. na VEU, jednoducho predáte VOO a nakúpite VEU. Väčšinu mesiacov však nerobíte nič. Výnimočne však meníte svoje portfólio aj každý mesiac.

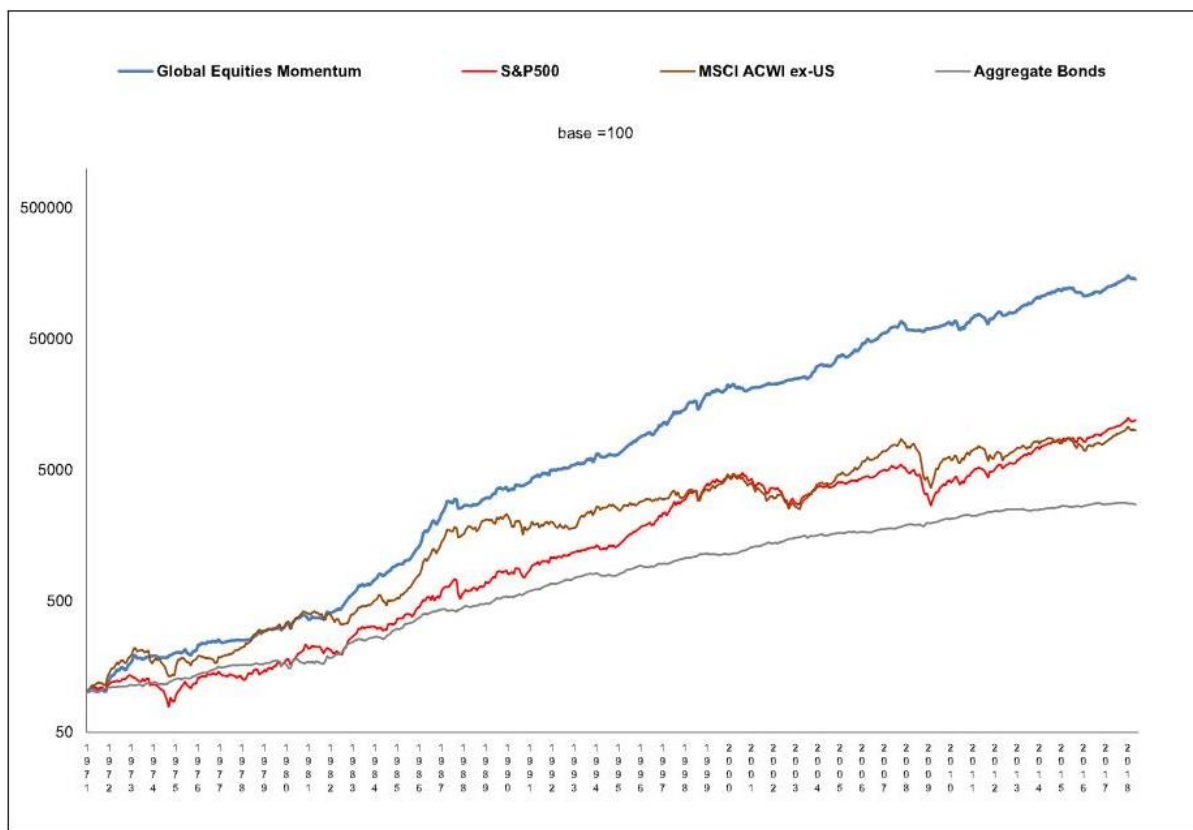
Otázka je, prečo táto stratégia funguje. Oficiálne vysvetlenie neexistuje. Je tu ale zopár neoficiálnych.

To, ktoré si myslím, že je najpravdepodobnejšie, je postavené na behaviorálnej psychológii. Ako sme si ukazovali v časti Psychológia investora, ľudia si nevedia pomôcť a naháňajú vyššie výnosy. Robia to ale úplne nevhodným spôsobom - kupujú akcie/ fondy, ktoré za posledný rok narástli najviac. Ak vy teda vlastníte práve tieto fondy, ktoré narástli najviac, títo ľudia nafúknu ich cenu ešte viac. Vyhýbate sa tak ďalšej chybe - držať stratové pozície príliš dlho a predávať víťazné pozície príliš skoro.

Ak budete disciplinovane dodržiavať túto stratégiu, vyhnete sa najväčším prepadam na trhu, pretože ak sa trend zmení (rozumej príde k prepadu na trhu), táto stratégia vás presunie do bezpečného prístavu dlhopisov. Na druhej strane však môžete prísť o časť výnosov. I keď od roku 1971 (viď graf nižšie) táto stratégia dosahovala vyšší výnos ako Buy and hold.

Asi vám teraz napadá viacero otázok. Čo daňové hľadisko, čo poplatky, čo kurzové riziko, ako vyzerá backtesting, to nedáva zmysel investovať do toho, čo narástlo najviac, ak je to taká super stratégia, prečo to nerobí každý, čo poplatky za časté obchodovanie atď? Odpovede na to všetko nájdete v knihe a na Garryho stránke (viď Ďalšie študijné materiály).

Uvediem iba jeden graf a pár mojich poznámok. Modrá Čiara je graf výkonnosti tejto stratégie v porovnaní s S&P500, MSCI World a Dlhopismi od roku 1971.



Zdroj: http://www.optimalmomentum.com/gem_trackrecord.html

Pre koho je táto stratégia vhodná?

Najmä pre ľudí, ktorí majú obavu z veľkého poklesu ich portfólia a sú ochotní vymeniť ho za (možný) mierne nižší výnos. Ak si všimnete na grafe vyššie napríklad rok 2008, keď sa akciový trh USA zrútil, GEM sa prepadlo len o pár percent, pretože celé portfólio bolo v tom čase už v dlhopisoch, ktoré sa prepadli výrazne menej ako akcie.

Znamená to, že teraz máte automaticky preskočiť z Buy and Hold na GEM? Vôbec nie. Ak ste mladý a máte pred sebou 15 a viac rokov investovania, držte sa pokojne Buy and Hold. Áno, príde kríza a vaše portfólio klesne o 40 a možno aj viac percent, ale vás to trápiť nemusí. Práve naopak, ak ste mladý, tak najlepšie, čo sa vám môže stať, je práve kríza na začiatku vašej investičnej cesty. Vtedy totiž nakupujete akcie 'vo výpredaji', ktoré časom opäť porastú.

Pri investovaní je dôležité najmä poznať sám seba. Najhoršie, čo sa vám môže stať je, že vaše portfólio bude vysoko rizikové (rozumej volatilné – t.j. väčšina v akciách) a pri prvej kríze a prepade o 30% to jednoducho "nedáte" a všetko predáte. V takom prípade radšej do akcií nechodte, resp. majte omnoho väčšiu alokáciu v dlhopisoch, prípadne investujte formou GEM.

GEM je však len jednou z možností, ako uplatniť faktorové investovanie. Meb Faber z Cambria investments je jedným z top manažérov faktorových fondov, ktorý navyše veľmi zrozumiteľne vysvetľuje, čo sa deje na trhoch. Jeho knihy vám priblížia dôvody, prečo stratégie postavené na konceptoch hodnota vs. cena a behaviorálna psychológia môžu byť veľmi úspešné. V

jednej zo svojich kníh "Ivy league portfolio" hovorí, že najlepší model je podľa neho mať 50% portfólia v Trend following a polovicu v obyčajnom Buy and Hold.

V ďalšej časti sa už pozrieme na prvú zrýchlenú stratégiu budovania majetku - nehnuteľnosti.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Ak máte veľmi dlhý investičný horizont a minimum času/chuti aktívne sa venovať vašim investíciám, potom je Buy and Hold pre vás tou najjednoduchšou voľbou.
- Ak však chcete viac, máte viacero možností:
 - Dividendové investovanie
 - Stock Picking
 - Quant investing
- Sú komplikovanejšie (viac či menej) ako Buy and Hold, majú však svoje špecifické výhody v konkrétnych situáciách.

Ďalšie študijné materiály:

- Kniha o investovaní formou dividend - [The Ultimate Dividend Playbook](#)
- Tiež o dividendovom investovaní [The Little Book of Big Dividends](#)
- GEM kniha - [Dual Momentum Investing](#)
- GEM stránka - <http://www.optimalmomentum.com/momentum.html>
- Viac o Trend following - https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=962461
- Viac o dual momentum (GEM) https://papers.ssrn.com/sol3/papers.cfm?abstract_id=2042750
- Kniha [Ivy portfolio](#)
- Stock picking základ - [Inteligentný investor](#)
- Stock picking podľa Warrena Buffett-a - [Buffettology](#)
- Stock picking - [The Little Book That Beats the Market](#)
- Jedna [časť podcastu Meb-a Fabera](#) o tom, aké výnosy môžete reálne očakávať z papierových aktív, o diverzifikácii, globálnom portfóliu a mnoho iných zaujímavých myšlienok.

Úlohy k lekcii:

Myslím si, že každý investor by mal poznať základy investovania do akcií/ dlhopisov. Formou Buy and Hold ale aj alternatívne prístupy. Akciový trh je totiž niečo ako základ investovania, kam sa vždy môžete vrátiť, ak vás iné stratégie sklamú, resp. ak práve veľmi široká diverzifikácia je presne to, čo potrebujete. Je to síce pomalá stratégia, ale na druhej strane ponúka veľmi vysokú pravdepodobnosť úspechu.

Vašou úlohou počas najbližšieho roka bude teda prečítať si a pochopiť základné knihy o investovaní do akcií. Na konci by ste mali vedieť základy investovania formou Buy and Hold, Stock picking, Dividend investing a Trend following. Verte mi, že v určitej fáze vášho (investičného) života, budete rád/rada, že môžete využiť túto stratégiu.

Lekcia 5.5 - Nehnutelnosti

Moja obľúbená investičná trieda, možno ste si to už všimli.

V tejto knihe nemám priestor na detailné vysvetlenie všetkých princípov a zásad investovania do nehnuteľností. Preto v Ďalších študijných materiáloch nájdete link k mojej knihe "[Investovanie do nehnuteľností od A po Z \(druhé vydanie\)](#)". V nej nájdete aj kompletný návod na investovanie do nehnuteľností na Slovensku.

V tejto časti sa však pozriem na hlavné výhody nehnuteľností, aké nehnuteľnosti kupovať a pre koho je táto stratégia vhodná.

Výhody investovania do nehnuteľností

Ak sa pozrieme na top 500 najbohatších ľudí na svete (podľa [FORBES 500](#)), väčšina z nich investuje do nehnuteľností – buď je to ich hlavný biznis, alebo ukladajú zisky z ich hlavného biznisu do nehnuteľností. Prečo títo ultra bohatí ľudia investujú do tohto aktíva? Pretože je to bezpečné a ziskové – ak viete, čo robíte! Ale oplatí sa investovať do nehnuteľností na Slovensku?

Pozrime sa teda na hlavné dôvody, prečo sú nehnuteľnosti taká dobrá investícia pre najbohatších ľudí na svete a prečo ňou môžu byť aj pre vás. Ako príklad si zoberieme jednoduchý „biznis model“, kde vy ako investor kúpite nehnuteľnosť (napr. byt) a prenajmete ho nájomníkom.

Čistý mesačný cash-flow

Ak ste si splnili svoju domácu úlohu a kúpili správnu nehnuteľnosť za správnu cenu, každý mesiac vám po splatení všetkých nákladov (platby za energie, poplatky správcovi a najmä splátky hypoték), ostane čistý mesačný cash-flow. Je to váš pasívny príjem, t.j. príjem, pri ktorom nevymieňate priamo úmerne váš čas za peniaze, ale zarábate bez ohľadu na čas strávený v práci.

Splácanie úveru nájomníkom

Keďže ste kúpili tento byt na úver (dôvod prečo na úver je vysvetlený nižšie), musíte mesačne splácať tento úver banke. Ale pozor! Keďže tento byt je prenajatý a za prenájom dostávate mesačne nájomné, váš úver vlastne spláca nájomník, nie vy!

Zhodnotenie – rast ceny nehnuteľnosti

Ceny nehnuteľností rástli od roku 2002 do roku 2015 v priemere ročne 5,77% – a to aj po započítaní poklesu cien v rokoch krízy 2008 (viď nbs.sk). I keď sú tieto štatistiky veľmi pozitívne, zhodnotenie je pre inteligentných investorov len čerešničkou na torte – samotná investícia musí byť zisková aj bez tohto zhodnotenia!

Pred kúpou investičnej nehnuteľnosti si musíte (ako pri každej investícii) spraviť domácu úlohu. V prípade nehnuteľností to spočíva v analýze výnosovosti takejto nehnuteľnosti. Na tomto linku nájdete môj "[Deal Analyzer](#)". Je to pomôcka na analýzu výnosovosti danej nehnuteľnosti. Detailný postup, ako ho používať, nájdete v mojej knihe, resp. v zázname z prednášky (tiež na mojom blogu). Ako spomínam vyššie - vaša nehnuteľnosť by vám mala prinášať pozitívny cashflow od prvého dňa kúpy! Vy sa nechcete spoliehať na to, že cena vašej nehnuteľnosti narastie a vy na tom zarobíte. To sa volá špekulácia!

Veľa ľudí si v rokoch pred krízou 2005-2007 myslelo, že investuje, pričom len špekulovali, že ceny nehnuteľností budú rásť – navždy. Zákon akcie a reakcie sa však oklamať nedá – čo ide hore, pôjde raz dole a to aj nastalo v roku 2008, keď ceny nehnuteľností padli v niektorých lokalitách až o 25%. Viem to, pretože som to zažil na mojej vlastnej nehnuteľnosti, v ktorej som v tom čase býval.

Daňové výhody

Podnikatelia a investori poznajú jedno dôležité tajomstvo – štát im ponúka možnosť najprv zaplatiť sebe a až potom štátu! Umožňuje im to preto, lebo podnikatelia vytvárajú pracovné miesta, znižujú nezamestnanosť, platia dane do štátneho rozpočtu atď. Túto výhodu však môžete dosiahnuť aj vy pri investovaní do nehnuteľností (ale aj do iných biznisov). O akom tajomstve to hovoríme? Daňová ochrana! Pozrime sa na to, čo to znamená.

O tomto koncepte sme si už hovorili v skorších častiach. Pozrime sa teraz na jeden konkrétny príklad. Investície do nehnuteľností ponúkajú viaceré daňové výhody. Legálne si môžete uplatniť rôzne výdavky a tým pádom si znížiť svoj zisk, a teda aj daň zo zisku, ktorú budete musieť štátu zaplatiť!

Môžete si napríklad uplatniť výdavky na prerábku vašej nehnuteľnosti, maľovanie, opravy, úroky z hypotéky atď. Navyše si môžete uplatniť tzv. odpisy. Áno, aj keď ste fyzická osoba. Ak ste teda kúpili nehnuteľnosť za 100.000 eur a zaradíte ju do Obchodného majetku (je to len jedna A4, kde napíšete, že nehnuteľnosť zaradíte do obchodného majetku a pár detailov ohľadne danej nehnuteľnosti), môžete si každý rok uplatniť náklad vo výške 2.5% z zo sumy 100.000 (=2.500 eur). Takto si dokážete legálne znížiť zisk takmer na nulu a dane teda neplatiť. Iné odvody (zdravotné/sociálne) sa z tohto príjmu už neplatia (stav rok 2019).

Porovnajte si to so zamestnaním, kde platíte najvyššiu možnú daň a navyše vám štát strhne dane a odvody PREDTÝM, ako si uplatníte akékoľvek výdavky.

Vy určujete kúpnu cenu!

S malou námahou vy sami môžete zistiť, akú hodnotu daná investícia má a podľa toho si sami môžete určiť kúpnu cenu, za ktorú ste ochotný nehnuteľnosť kúpiť (koncept cena vs hodnota). Samozrejme, vašu cenu nemusí predávajúci akceptovať, ale v knihe hovorím, ako môžete vaše šance zásadne zvýšiť. Základným princípom je nájsť tzv. motivovaných predávajúcich, t.j. predávajúcich, ktorí sú ochotní predať svoju nehnuteľnosť pod cenu.

Ceny iných investícií (napr. akcií) musíte jednoducho akceptovať – IBM alebo Google s Vami nebude vyjednávať o cene za jednu akciu.

Leverage (pákový efekt)

Na záver to najlepšie. Snažiť sa zbohatnúť len z vlastných peňazí je beh na veľmi, veľmi dlhé trate. Ak sa pozriete na najbohatších ľudí na svete, môžete si všimnúť, že na kúpu investícií VŽDY používajú OPM – Other people's money – peniaze druhých ľudí. Občas sú to peniaze banky, občas peniaze iných investorov. Pákový efekt je tajomstvo bohatých ľudí, ktoré vás v škole nenaučia. K páke a jej rôznym formám sa dostaneme detailne v piatej časti.

Pozrime sa ale na nehnuteľnosti! Mágia pákového efektu katapultuje ziskovosť vlastného kapitálu pri nehnuteľnostiach do výšok. Banky milujú nehnuteľnosti. Na akú inú investíciu vám banka (aj keď ste investor začiatovník) poskytne úver na 30 rokov za tak výhodných podmienok, ako pri hypotekárnom úvere? V akom inom biznise vložíte 20% vlastných zdrojov a banka vám ponúkne zvyšných 80%, aby ste si mohli kúpiť investíciu?! Skúste prísť do banky a požiadať o úver vo výške 80% na 30 rokov na kúpu akcií! Myslím si, že vyjadrenie k vašej žiadosti bude vybavené veľmi expresne.

Jedna veta k úverom. Už sme o tom hovorili v časti Manažment rizika. Nebojte sa úverov – avšak treba rozlišovať medzi dobrými a zlými úvermi. Jedny vás robia bohatšími, druhé naopak, chudobnejšími. Úvery, za ktoré nakupujete aktíva (napr. investičné nehnuteľnosti), vás robia bohatšími a naopak, úvery, za ktoré nakupujete pasíva (napríklad auto, dovolenku atď.), vás robia chudobnejšími.

Taktiež musíte vedieť, ako máte ošetrené riziká súvisiace s finančnou pákou, najmä rast úrokových sadzieb a prípadný pokles hodnoty podkladového aktíva.

Nehuteľnosti sú skvelá investícia, no nevzdelaný investor dokáže spraviť aj zo skvelej investície stratové podnikanie. Naopak, vzdelaný investor dokáže aj z priemernej investície spraviť výnosnú. Pozrime sa teraz na to, aký výnos môžete očakávať z takejto investície.

Analýza výnosnosti konkrétnej investície do nehnuteľnosti

Dobre mienené rady

Často som sa stretol s názorom (či už od realitných maklérov alebo od finančných poradcov), že investovanie do nehnuteľností na Slovensku sa neoplatí. Typický je najmä komentár:

„V nehnuteľnostiach viete zarobiť tak 3-4% ročne, a pri tých všetkých starostiach s nájomníkmi to nestojí za to.“

Ako pri AKEJKOL'VEK rade ohľadom financií sa spýtajte človeka, ktorý vám radí, tri otázky:

- Koľko daných investícií má tento človek vo svojom portfóliu?
- Čím sa tento človek živí – poradenstvom, niečím iným alebo investuje do toho, čo mi radí aj on sám?
- Koľko zarobil za posledné tri roky investovaním?

Ak je odpoveď: „Mám nula podobných investícií vo svojom portfóliu, žijím sa poradenstvom a investovaním som nezarobil nič“, potom spravíte lepšie, keď mu za radu poďakujete a začnete používať vlastnú hlavu.

Príklad konkrétnej investície do nehnuteľnosti

Ako príklad si zoberieme nehnuteľnosť, ktorú som kúpili začiatkom roka 2016. Ide o garzónku v Bratislave v centre mesta. Pozrime sa na danú investíciu pohľadom neskúseného investora, ktorý by sa rozhodol kúpiť takúto nehnuteľnosť v hotovosti a spravil by si nasledovný výpočet:

Cena nehnuteľnosti na realitnom portáli: 92.000 eur

Platba: v hotovosti

Predpokladaný mesačný nájom: 425 eur

Mesačné náklady: 90eur (platby správcovi, energie, internet)

Aká je výnosnosť tejto investície?

Nájomné (425) mínus náklady (90), vynásobené 12 (aby sme dostali ročný príjem), vydelené cenou nehnuteľnosti (92.000), vynásobené 100-mi (výsledok v percentách) = 4,37% p.a.

Tento ukazovateľ sa volá „Net yield“ alebo „Cap rate,“ t.j. čistý výnos. 4,37% vyzerá v porovnaní s tým, čo môžete momentálne získať v banke (0,2-0,5% p.a.) celkom zaujímavo. I napriek „starostiam“ s nájomníkmi (tomuto aspektu sa komplexnejšie venujem v mojej knihe).

Išiel by som do takejto investície? Ani náhodou! Od svojich investícií očakávam OMNOHO vyšší výnos!

Páka, kúpa za výhodnú cenu a všetky náklady

Tejto investícii chýbajú 3 základné body – tzv. leverage (pákový efekt), kúpa za výhodnú cenu a posúdenie všetkých nákladov a výnosov.

Pozrime sa na jednotlivé zložky postupne!

Kúpa za výhodnú cenu – pri nehnuteľnostiach máte jednu veľkú výhodu: Vy určujete, aká je hodnota konkrétnej investície, t.j. koľko ste za ňu ochotný zaplatiť. Ak sa vám cena nepáči, môžete sa predávajúcemu poďakovať a nehnuteľnosť nekúpiť. A pripravte sa na to, že pokiaľ to s nehnuteľnosťami myslíte vážne, odísť budete musieť veľmi veľakrát. O tom, ako zvýšiť vašu úspešnosť a nájsť predávajúcich, ktorí budú ochotní akceptovať vašu cenu, píšem opäť v mojej knihe. Nateraz si len povedzme, že po niekoľkých kolách zjednávania sa nám podarilo znížiť cenu na 81.000 eur.

Leverage (Pákový efekt) – obrovskou výhodou nehnuteľností je, že banka vám požičia na kúpu takejto investície až 80% z ceny. To znamená, že vám stačí 20% z ceny nehnuteľnosti a môžete získať kontrolu (a výnosy) z celej investície!

Pozrime sa na vyššie uvedený príklad ešte raz po zohľadnení nižšej kúpnej ceny a úveru na jej kúpu:

Cena nehnuteľnosti (po vyjednávaní): 81.000 eur

Platba: 20% hotovosť (16.200eur) / 80% hypotekárny úver na 30 rokov, sadzba 1,69% (5-ročný fix)

Predpokladaný mesačný nájom: 425 eur

Mesačné náklady: 90 eur (platby správcovi, energie, internet)

Mesačná splátka úveru: 230 eur

Podľa vzorca vyššie si môžeme opäť vypočítať Net yield. (Presné definície ukazovateľov nájdete v mojej knihe):

$(425-90-230) \times 12 / 81.000 = 1,56\% \text{ p.a.}$

Počkať, veď sme hovorili, že leverage nám má pomôcť dosiahnuť vyšší výnos, a 1,56% je predsa menej ako 4,37%!

Má to malý háčik. Pri tomto modeli sme nepoužili len vlastné zdroje, pretože banka nám požičala 80% z ceny nehnuteľnosti. To znamená, že ak chceme vypočítať skutočnú ziskovosť, musíme tento fakt zohľadniť vo výpočte.

Return On Investment (ROI) alebo výnos z vloženého kapitálu.

Výpočet je podobný ako vyššie, pričom namiesto 81.000 použijeme len nami vložených 20%, t.j. 16.200 eur.

Dôvod je jednoduchý! Chceme vedieť, ako tvrdo budú pracovať nami vložené peniaze!

Pozrime sa na ten istý prepočet ešte raz:

$$(425-90-230) \times 12 / 16.200 = 7,78\% \text{ p.a.}$$

To už vyzerá lepšie! Išli by sme do takejto investície? Žiaľ, sklame vás, tento výnos je stále príliš nízky!

Môže to byť ešte lepšie?

Ešte stále sme nezohľadnili dva dôležité faktory: Splácanie istiny úveru nájomníkom a rast hodnoty nehnuteľnosti.

Splácanie istiny úveru – z nájomného každý mesiac platíme banke splátku hypotéky. Táto splátka sa skladá z úrokov a istiny. To znamená, že úver sa postupne znižuje!

Pozrime sa opäť na príklad vyššie:

Pri úvere 64.800 eur (80% z ceny nehnuteľnosti) na 30 rokov a sadzbe 1,69% splatíme (respektíve nájomca splatí) banke v prvom roku 1.678 eur. To predstavuje náš ďalší výnos z tejto nehnuteľnosti.

Net yield po započítaní výnosu zo splateného úveru:

$$\{(425-90-230) \times 12 + 1.678\} / 16.200 = 18,2\% \text{ p.a.}$$

To je už investícia, na ktorú sa oplatí pozrieť! Stále nám ešte chýbajú posledné dieliky mozaiky.

Zhodnotenie nehnuteľnosti – nehnuteľnosti rástli od roku 2002 v priemere o 5,77% ročne. Preto, ak by sme aj zobrali konzervatívny odhad rastu len 2% ročne, naša nehnuteľnosť by na cene počas roka narástla o $81.000 \times 2\% = 1.620$ eur.

Ale ako sme spomenuli vyššie, rozumný investor pozerá na zhodnotenie len ako na čerešničku na torte!

Ako vidíte, už pri konzervatívnom odhade rastu nehnuteľnosti o 2%, je dopad na ziskovosť obrovský:

$$(425-90-230) \times 12 + 1.688 + 1.620 / 16.200 = 28,2\% \text{ p.a.}$$

Pri raste o 5% (nárast ceny o 4.050 eur) je to až 43% p.a.!!!

Zhodnotenie nehnuteľností má najväčší vplyv na výnosnosť nehnuteľností a v kombinácii s leverage robí doslova zázraky. Chcem ale ešte raz zdôrazniť, že na tento výnos sa investor nespolieha, pretože nikto nedokáže predpovedať, čo sa stane s cenami nehnuteľností v najbližšom období, a už vôbec nie v období niekoľkých rokov.

Ako identifikovať nehnuteľnosti, ktoré majú vysokú pravdepodobnosť rastu ceny, si povieme o chvíľu.

Aby sme dokončili analýzu tejto investície, je potrebné si uvedomiť aj všetky náklady súvisiace s nehnuteľnosťou. Veľa začínajúcich investorov si myslí, že stačí vziať do úvahy mesačnú splátku hypotéky, platby za energie, platby správcovi, platby za internet/kábllovú televíziu, výsledok odpočítať od mesačného nájomného, a hop! Máme čistý mesačný zisk. Rozumný investor vie, že musí započítať všetky náklady vrátane rezerv na možné náklady v budúcnosti!

Nezabúdajme na budúce náklady

Vymenujme si tie najdôležitejšie:

Náklady na opravy/ výmenu zariadenia – v bytoch sa niečo pokazí, napr. splachovanie na WC, práčka, atď. Osobne počítam s mesačným nákladom vo výške 5-6% z nájomného (cca 30-40 eur mesačne).

Obdobie, kedy byt nie je prenajatý – štandardne počítam s obdobím 2 týždňov až 1 mesiaca počas roka, kedy byt nebude prenajatý (17 eur mesačne).

Poistenie bytu – v Bratislave je to približne 7-10 eur za mesiac.

Daň z nehnuteľnosti – cca 1-2 eurá mesačne.

Po zohľadnení všetkých nákladov sa teda výnosnosť pohybuje okolo 15% PRED započítaním výnosu z rastu ceny nehnuteľnosti, a to sme ešte nevyužili žiadne daňové výhody, ktoré nehnuteľnosti ponúkajú.

Ak je tento prepočet pre vás príliš komplikovaný, v mojej knihe nájdete kompletný postup, ako takýto prepočet spraviť za pár minút.

Aké nehnuteľnosti kupovať?

Ak chcete byť úspešný v investovaní do nehnuteľností, musíte vedieť rozoznať dobrú investíciu od zlej. I keď zoznam kritérií uvedený nižšie určite nie je kompletný, ak sa ho budete držať, vyhnete sa fatálnym chybám, ktoré by mohli spomaliť (až zastaviť) vaše investičné ambície.

Pozrime sa teda najprv na to, aké nehnuteľnosti sú vhodné ako investície!

Krátka odbočka - rast hodnoty nehnuteľnosti vs. cashflow.

Predtým, ako začnete kupovať nehnuteľnosti na prenájom, mali by ste si určiť vašu stratégiu. Čo chcete vlastne dosiahnuť? Zjednodušene povedané, máte dve možnosti.

1/ Rast hodnoty - vašim cieľom nie je okamžite generovať veľký pozitívny cashflow, ktorý by nahradil váš zamestnanecký príjem. Pri tejto stratégii vám ide o maximálny rast hodnoty

vašich nehnuteľností. Kupujete teda atraktívne nehnuteľnosti - jednoduchý test je otázka: "Chcel by v tejto nehnuteľnosti žiť mladý pár, ktorý čaká prvé dieťa?"

Cashflow z tejto nehnuteľnosti je okolo nuly. Váš príjem teda pokryje všetky náklady, ale nič viac vám neostane. Vaším cieľom je kupovať nehnuteľnosti, ktorých cena porastie rýchlejšie ako priemer trhu. Po istom čase narastie hodnota týchto nehnuteľností tak, že ak predáte jednu, dokáže vám splatiť úvery na zvyšných 2-3 nehnuteľnostiach.

2/ Cashflow - vaším cieľom je maximálny cashflow. Budete teda kupovať (aj) neatraktívne nehnuteľnosti, pri ktorých je ale maximálny rozdiel medzi nájomným a mesačnými nákladmi. Budú to napríklad maličké garzónky v dobrej lokalite, byty v "pivniciach", byty pod úrovňou zemského povrchu, byty v horších lokalitách atď.

Rast cien týchto nehnuteľností nedosahuje rast cien hodnotových nehnuteľností, ale cashflow je omnoho zaujímavejší.

Ani v tomto prípade neexistuje dobrá a zlá stratégia. Závisí od vás ako od investora, čo potrebujete. Pozrime sa ale na niekoľko faktorov, ktoré sú pri nehnuteľnostiach dôležité.

Občianska vybavenosť (lokalita)

Určite ste to už počuli: "Lokalita, lokalita, lokalita." Čo to však presne znamená?

Začneme krajinou. Slovensko či zahraničie? Ak len začínate a bývate na Slovensku, potom určite začnite na Slovensku. Po zahraničných nehnuteľnostiach má zmysel sa pozerieť, ak je vaša Net worth vysoká (povedzme > 1-2 milióny EUR). Dôvod je jednoduchý - súvisiace poplatky. Ak totiž chcete investovať v zahraničí, musíte počítať s extra poplatkami za právne služby, preklady, overovanie podpisov, zastupovanie v zahraničí atď.

Druhý dôvod je, že nepoznáte právny systém v danej krajine. Mnoho ľudí predpokladá, že právny systém v zahraničí je podobný ako na Slovensku. Nemohli by byť ďalej od pravdy. Takto prišlo o peniaze už mnoho investorov - kúpili totiž investície, ktoré by miestni, znalí miestnych pomerov, určite nekúpili.

V rámci Slovenska teda máte na výber veľké mestá, menšie mestá a maličké mestá. Ako sa rozhodnúť? Do veľkej miery to závisí od toho, čo chcete investíciou dosiahnuť (spoznajte sami seba). Teraz situáciu trochu zjednoduším a zgeneralizujem, ale vo väčších mestách dosiahnete skôr rast ceny nehnuteľnosti ako dobrý cashflow a v menších mestách to platí skôr naopak. Získate dobrý cashflow, no rast cien pravdepodobne nebude taký razantný, ako vo väčších mestách.

Prečo je to tak? Pretože vo väčších mestách rastú platy rýchlejšie a priťahujú viac a viac ľudí (urbanizácia). Tieto dva faktory spolu s dostupnosťou úveru a aktuálnou finančnou situáciou v danom štáte/regióne určujú, či ceny rastú alebo nie. Na druhej strane sa vo väčších mestách stavia aj viac nových bytov, ponuka však väčšinou zaostáva za dopytom.

Ak teda chcete čím skôr nahradiť svoj príjem zo zamestnania pasívnym príjmom, budete hľadať skôr dobrý cashflow. Naopak, ak chcete budovať majetok a nevadí vám, že pasívny príjem (zo začiatku) nebude nič moc, potom budete voliť väčšie mestá.

Ak sme si skôr povedali, že rast ceny nehnuteľnosti by mal byť len bonusom popri cashflow, tu vidíte, že pri investovaní neexistujú absolútne pravidlá. Ja sám som skôr kupoval nehnuteľnosti vo veľkých mestách, kde môj cashflow síce bol pozitívny, no len minimálne, a skôr som sa zameriaval na nehnuteľnosti, kde pravdepodobnosť rastu cien bola vysoká.

Aby ste to lepšie pochopili, pozrime sa na hypotetický príklad, kde porovnáme investíciu v Bratislave a Banskej Štiavnici.

BA:

Cena 2izb bytu - 135tis eur (centrum, 16 ročná novostavba)

Kúpa na hypotéku: 80% hypotéka, 20% vlastné zdroje

Nájomné: 620 eur

Náklady - 615 eur (80% financovanie, úrok 2%, 2 týždne v roku neprenajatý, vrátane rezerv na opravy, údržbu, poistenie atď.)

Mesačný cashflow - 5 eur mesačne

Návratnosť vloženej investície - 5 eur x 12 (ročný výnos) / 27.000 (20% zo 135tis) = **0.22%**

p.a.

Banská Štiavnica:

Cena 2izb bytu - 30tis eur

Nájomné: 300 eur

Náklady - 270 eur (80% financovanie, úrok 2%, 2 týždne v roku neprenajatý, vrátane rezerv na opravy, údržbu, poistenie atď.)

Mesačný cashflow - 30 eur

Návratnosť vloženej investície - 30 eur x 12(ročný výnos) / 6.000(vlastné zdroje 20% z 30tis)=

6% p.a.

Investor by v tomto prípade mohol kúpiť s vlastnými zdrojmi vo výške 27.000 eur približne 4 takéto nehnuteľnosti (27.000/6.000),t.j. jeho mesačný cashflow by bol vo výške 4 x 30 eur = 120 eur.

Pozrime sa však na výnosnosť týchto investícií, ak by rástli ceny nehnuteľností v Bratislave 6.24% p.a. vs v Banskej Štiavnici len 4% p.a..

Rast cien nehnuteľností vo výške 4.00% vs. 6.24% sa môže zdať málo, no pozrime sa, čo spraví čas s týmto malým rozdielom.

135.000 eur bude mať:

- o 5 rokov hodnotu 164 tis. (rast 4%) vs. 180 tis. (rast 6.24%). No vyšší cashflow vám prinesie len 7.200 eur (120 x 12 x 5) za daných 5 rokov.

- o 10 rokov 199tis. vs. 241tis. Rozdiel v cashflow - 14.400 eur.

- a keďže investovanie do nehnuteľností je dlhodobá investícia, pozrime sa na danú situáciu aj o 20 rokov - 295 tis. vs. 432 tis. Rozdiel v cashflow 28.800 eur.

Ako môžete vidieť na tomto príklade, mierne vyšší rast ceny nehnuteľnosti spôsobil rozdiel až 137tis (432 vs. 295) eur v priebehu 20 rokov.

Je teda riziko investovať a spoliehať sa na rast ceny nehnuteľnosti? Vráťme sa späť k lekcii o základoch investovania - investovanie je vkladanie vášho kapitálu do rizikových aktív. Budem sa opakovať, ale dôležitý je opäť váš Manažment rizika.

Pri výbere lokality začínate teda krajinou a následne vyberáte konkrétne mesto.

Pri výbere konkrétneho mesta by ste sa mali pozerať na:

- Čísla ([Deal analyzer](#)).
- Ekonomická situácia (zamestnanosť, cena nehnuteľností v pomere k platom, rast plátov, počet obyvateľov, veľký zamestnávatelia v regióne atď.).
- Existencia trhu s nájmmami.
- Konkrétnu lokalitu v danom meste.
- Ak investujete mimo vášho mesta, či viete nájsť spoľahlivého realitného makléra, ktorý vám pomôže s hľadaním nájomníkov, odovzdaním bytu atď..

Lokalita v danom meste

V samotnom meste, ktoré si vyberiete, volíte potom lokalitu, kde je dostatok pracovných miest v okolí, obchody, reštaurácie, zastávka hromadnej dopravy atď. Sú nevyhnutné pre spokojné bývanie vašich nájomníkov, preto by im ich vaša nehnuteľnosť mala ponúkať.

Cashflow

Jednou z mojich zásad, ktorých sa pri nehnuteľnostiach držím je, že investícia musí prinášať zisk (pozitívny cashflow) od prvého dňa, t.j. nájomné musí pokryť VŠETKY vaše náklady spojené s prenájmom. Vráťane rezerv na opravy a obdobia, keď nebude nehnuteľnosť prenajatá atď..

Aký vysoký tento cashflow má byť, závisí od rozhodnutia vyššie (rast alebo cashflow).

Akú výnosnosť môžete pri nehnuteľnostiach očakávať?

Mojím cieľom je dosiahnuť výnosnosť minimálne 15% p.a.. Do výnosnosti započítavam čistý cashflow po všetkých nákladoch a splátky úveru. Rast ceny do výnosu nezapočítavam, nakoľko ten je neistý. Takýto výnos samozrejme môžete získať len s použitím finančnej páky. Pri niektorých nehnuteľnostiach je môj výnos dokonca vyše 100% p.a.. Ak vám totiž banka požičia 100% hodnoty nehnuteľnosti, vaše náklady na investíciu budú minimálne, a teda výnos

maximálny. Zopakujem to však ešte raz - finančná páka znásobuje vaše výnosy, ale aj vaše možné straty! Manažment rizika je pri finančnej páke absolútne kľúčový. Viac v časti o páke.

Nájomníci

V danej lokalite musí fungovať trh s prenájmi, t.j. musí tam byť dostatok záujemcov o bývanie v podnájme. Nechcete investovať v oblastiach, kde jednoducho nie sú nájomníci. Realitný maklér v danom meste vám s touto otázkou vie poradiť.

Miestna nehnuteľnosť

Osobne vám odporúčam zamerať sa pri prvých investíciách na nehnuteľnosti v meste, ktoré je vo vašej blízkosti (do 20-30 minút jazdy autom) a ktoré dobre poznáte. Ako začínajúci investor nemáte dostatok skúseností, aby ste mohli investovať na diaľku. Minimálne v začiatkoch budete musieť (ale najmä chcieť) mať nehnuteľnosť pod kontrolou a osobne sa z času na čas presvedčiť, či je všetko v poriadku.

Existujúca nehnuteľnosť

Začínajúcim investorom odporúčam len existujúce nehnuteľnosti (t.j. nie nehnuteľnosti tzv. na papieri – vo výstavbe). Dôvodom je, že existujúce nehnuteľnosti majú už svoju históriu a viete relatívne presne odhadnúť ich cenu, mesačné náklady, ale najmä možné mesačné nájomné.

Posledným dôvodom je, že novostavby bývajú väčšinou značne predražené, a preto dosiahnuť pri nich zaujímavé výnosy je dosť ťažké.

Nemali by ste teda nikdy investovať do novostavieb z papiera? Nikdy nehovor nikdy a to platí aj v tejto situácii, no mali by ste sa poradiť s odborníkom, ktorý sa v novostavbách a najmä ich cenách a akciových cenách (otváracie akciové ceny atď.) vyzná.

Myslím, že vám nemusím pripomínať, že aj pri novostavbe vám musia sedieť čísla, t.j. dosahovať pozitívny cashflow, a že rast ceny takejto nehnuteľnosti bude len bonus.

Viacero ľudí kupuje takéto nehnuteľnosti so špekulatívnym zámerom kúpiť ich z papiera a následne ich predať so ziskom po kolaudácii. Tento model má dva základné problémy - dane a riziko poklesu cien. Pri predaji totiž budete musieť zaplatiť zo zisku 20% a k tomu ešte odvody vo výške 14%. Tretina zisku je fuč.

Samozrejme, ak túto techniku načasujete zle a v medzičase, kedy byt rezervujete a kým ho predáte, príde k poklesu cien na trhu, potom o vaše peniaze môžete aj prísť. Netvrdím, že sa týmto spôsobom nedajú zarobiť peniaze, no opäť je to o tom, či viete viac ako ostatní a aký je

váš manažment rizika (napr. prenájom takého bytu, ak by ceny poklesli do doby, kým ceny opäť nenarastú).

Kúpa pod trhovú cenu

Najlepšou ochranou pred poklesom cien, zárukou dobrých výnosov a dostatočnou rezervou v prípade, že by ste potrebovali nehnuteľnosť rýchlo predať, je kúpiť nehnuteľnosť pod trhovú cenu. Techniky, ako kúpiť nehnuteľnosť pod trhovú cenu a prečo by vôbec niekto predával svoju nehnuteľnosť pod cenou, je na zvlášť kapitolu, preto o tom viac píšem v mojej knihe.

Typ nehnuteľnosti

Byt či dom; jedno-, dvoj- alebo trojizbový? Výborné otázky, avšak odpoveď na ne závisí od vašej lokality. Všeobecne však platí, že je ľahšie prenajať byt ako dom, navyše aj výnosy sú vyššie pri byte ako pri dome. Jedno- až dvojizbové byty sú vo všeobecnosti opäť najžiadanejšie na prenájom. Znamená to, že trojizbový byt, resp. dom nie sú dobrou investíciou? Vôbec nie, len počet záujemcov, ktorí hľadajú takýto podnájom je menší, preto by ste mali počítať s dlhším obdobím, kedy nehnuteľnosť nebude prenájatá. Ak vám ale sedia čísla aj napriek dlhším výpadkom – super, choďte do toho!

Ak už viete, čo kupovať, je dôležité vedieť aj to, čo určite nekupovať!

Aké nehnuteľnosti nekupovať?

Nehuteľnosť so štrukturálnymi/dispozičnými problémami

Narušená statika nehnuteľnosti, zatekajúce steny, neefektívne využitá plocha nehnuteľnosti (napr. veľká chodba/predsieň, malé izby), problémy s bytovým domom, v ktorom sa byt nachádza (problémy so strechou, zatekajúce základy atď.). Toto všetko sú príklady, čoho by sa mal začínajúci investor vyvarovať.

Sú teda byty v pôvodnom stave zlou investíciou? Práve naopak. Nehuteľnosti v pôvodnom stave sú jedným zo spôsobov, ako kúpiť nehnuteľnosť pod trhovú cenu. Ak takáto nehnuteľnosť nemá štrukturálne problémy, môže z nej byť výborná investícia. Dobré si však musíte spočítať všetky náklady spojené s takouto rekonštrukciou.

Predražená nehnuteľnosť

Toto je jedna zo základných chýb investorov, ktorá sa žiaľ, už nedá opraviť. Tematike finančnej analýzy výnosnosti nehnuteľnosti sa do detailov venujem v mojej knihe, preto sa

obmedzím na konštatovanie, že pri investovaní sa riadite v prvom rade číslami a čísla vám povedia najpresnejšie, či predraženú nehnuteľnosť máte kúpiť alebo nie.

Nehuteľnosť v zahraničí/ dovolenkový apartmán

Pri investovaní musíte mať jasno v tom, či nehnuteľnosť kupujete ako investíciu, alebo pre zábavu, ale v žiadnom prípade sa ich nesnažte kombinovať! Apartmány v Chorvátsku, alebo na Donovaloch pripravili už veľa investorov o peniaze. Vidina apartmánu, o ktorý sa vám niekto stará a vy si môžete kedykoľvek prísť a spraviť si dovolenku, je lákavá, avšak väčšinou nefunguje.

Hlavným dôvodom je, že nepoznáte daný trh, čo hľadajú turisti, ktorí danú oblasť navštívia, kedy je hlavná sezóna, kde sú top lokality, koľko dní z roka bude nehnuteľnosť obsadená a za akú cenu? Navyše v top sezóne musíte váš apartmán prenajímať, preto sa do neho v tomto období veľmi nedostanete. Toto sú všetko otázky, ktoré musíte mať zodpovedané predtým, než podpíšete kúpnu zmluvu!

Nehuteľnosti 'rozhádzané' po rôznych lokalitách

Existuje mnoho teórií o tom, či investovať do nehnuteľností na jednom mieste, alebo tam, kde sa vyskytne príležitosť. Začínajúcim investorom odporúčam nájsť jednu lokalitu, ktorá spĺňa základné podmienky a začať investovať v tejto lokalite – znova a znova. Byť inovatívny pri nehnuteľnostiach nie je vhodná najmä pre začínajúcich investorov. Zistite, čo funguje vo vašej oblasti a robte to znova a znova! Až keď nazbierate skúsenosti, začnite sa pozeráť po nových možnostiach!

Toto sú základy investovania do nehnuteľností. Verím, že vám tieto rady pomôžu pri vašom rozhodovaní a vyhnete sa investíciám, ktoré by ste neskôr ľutovali. Dôležité je však povedať, že najväčšie riziko je neinvestovať! Nikdy nebudete mať 100% istotu, že kupujete správnu nehnuteľnosť, ale postupne budú vaše rozhodnutia lepšie a lepšie a budete presne vedieť, čo chcete kúpiť a čo nie. Využite k tomu skúsenosti iných ľudí (realitných maklérov, mentorov, odborníkov), aby vám pomohli v oblastiach, v ktorých sa nevyznáte.

Pre koho sú nehnuteľnosti vhodnou investíciou?

Obrovskou výhodou nehnuteľností je, že ponúkajú viacero možností, ako na nich zarobiť. Od 100% aktívnych spôsobov (napr. práca realitného makléra), cez mini-podnikanie (napr. kúpa staršieho bytu, prerábka a predaj so ziskom) po takmer úplne pasívne spôsoby (napr. kúpa a prenájom, kde manažment prenájmu kompletne outsourcujete na spoločnosť, ktorá sa o všetko postará).

Závisí len od vašej osobnej a finančnej situácie, ktorú formu si zvolíte. Keďže táto kniha je najmä o finančnej slobode a pasívnom príjme, sústredil som sa najmä na možnosť, kde kúpite

nehnutelnosť, prenajmete ju a manažment robíte čiastočne sám, čiastočne s pomocou realitného makléra. Viac o výhodách tohto modelu nájdete v mojej knihe.

Čas

Čas je tým prvým a najdôležitejším faktorom. Nehnutelnosti aj biznis, o ktorom budem hovoriť v ďalšej časti, sú časovo náročné. Oproti pasívnej stratégii Buy and Hold sú dokonca výrazne časovo náročnejšie. Pri kúpe musíte chodiť na obhliadky, stretávať sa s realitnými maklérmi, právnikmi, hypomaklérmi, chodiť do bánk, na kataster atď. Po kúpe musíte riešiť nových nájomníkov s realitným maklérom, pripravovať zmluvy, odovzdať byt, odpísať stavy meračov atď. Počas nájmu musíte riešiť opravy, vyúčtovania energií, sťažnosti susedov...

Na prvý pohľad to znie ako kopec práce. Tu sa však dostávame ku konceptu, o ktorom budem hovoriť v časti o biznise - páka a systémy. Systémy sú v podstate jednou z foriem páky. Ak sa naučíte využívať páku vo forme času iných ľudí a systémov, nezaberú vám nehnuteľnosti viac ako pár hodín mesačne (pri viacerých nehnuteľnostiach). Nebudete musieť nikam utekať opravovať pokazené WC alebo hľadať nových nájomníkov. Využijete na to čas iných ľudí a systémy.

Jeden príklad. Pokazené WC v prenajímanom byte. Ak mi nájomník zavolá, že má takýto problém, okamžite vyťahnem telefón a využijem aplikáciu Wilio alebo Yuve (páka vo forme systému), kde zadám, čo potrebujem opraviť, kde a dokedy. Za pár minút začnem dostávať ponuky od remeselníkov. Vyberiem toho najlepšieho, jeho kontakt dám priamo nájomníkom, aby sa s ním dohodli na oprave v čase, ktorý obom stranám vyhovuje. Ja nechcem robiť medzi nimi prostredníka a koordinovať, kto, kedy bude mať čas. Následne nájomníci zaplatia opravárovi za opravu a ja im pošlem peniaze na účet. Koľko času mi to zabralo? Cca 10 minút vďaka páke vo forme času iných ľudí. Ak by som sa rozhodol opravovať WC sám, zabralo by mi to 1-2 dni.

Toto je len jeden príklad, no páku viete využiť pri väčšine činností. Je ozaj len pár vecí, ktoré by ste mali robiť vy sám. Sú to veci, ktoré viete spraviť len vy a sú pre vaše investovanie kľúčové. V prípade nehnuteľností je to napríklad obhliadka nehnuteľnosti pred kúpou.

Prístup k úverom

Investovanie do nehnuteľností je vo veľkej miere postavené na finančnej páke, t.j. úvere, ktorý vám banka poskytne na kúpu tejto investície. Bez finančnej páky je investovanie do nehnuteľností len priemernou investíciou (viď výnosnosť bez úveru vs. s úverom vyššie). Ak teda nemáte prístup k úverom, bude vaša schopnosť zaujímavého výnosu limitovaná.

Kto má výborný prístup k hypotekárnym úverom?

Žiaľ, sú to práve zamestnanci s dobrým platom. Tí sú pre banky najlepšimi klientmi, pretože majú pravidelný príjem a keď oň aj prídu, dokážu ho relatívne rýchlo nahradiť iným (zamestnaneckým) príjmom.

Živnostníci, majitelia/konatelia s.r.o. naplno využívajú všetky možnosti daňovej a odvodovej optimalizácie, preto je ich oficiálny príjem veľmi nízky a banky sú opatrné pri poskytovaní hypoték. Navyše, Národná banka Slovenska pravidelne sprísňuje (stav rok 2019) podmienky poskytnutia hypotekárnych úverov, takže dostať sa k hypotéke je stále ťažšie.

Úvery sa samozrejme dajú získať aj na firmu, no tieto podmienky sú diametrálne odlišné od podmienok hypotéky - kratšia lehota splatnosti, vyššie úrokové sadzby a prísnejšie podmienky poskytnutia.

Mali by ste teda zaradiť túto investičnú triedu do vášho Plánu bohatstva?

Dúfam, že neočakávate odo mňa odpoveď. Závisí to samozrejme od vašej finančnej a osobnej situácie a situácie na danom trhu.

Nehnutelnosti sú tak na polceste medzi investíciou a biznisom. Investíciou sú preto, že sú relatívne pasívne - samozrejme ak máte správne nastavené procesy a nestoja vás (po ich kúpe) veľa času. Biznis je to preto, že si musíte viesť daňovú evidenciu, sledovať príjmy/výdavky, riešiť problémy, starať sa o vašich zákazníkov (nájomcov) atď. Nehnutelnosti sú taktiež menej volatilné (rast/pokles ich ceny) ako akcie a podnikateľské riziko je pri nich nižšie ako pri biznise (ak ste dodržali rady vyššie).

Na druhej strane je ich výnosnosť bez finančnej páky obmedzená, čo samozrejme predstavuje riziko. Pri podnikaní viete dosiahnuť omnoho vyššiu výnosnosť, bez potreby finančnej páky i keď s väčším rizikom neúspechu. Pri papierových aktívach nepotrebuje žiadnu páku, no výnos je tiež obmedzený.

Nehnutelnosti sú investičná trieda, o ktorej sa od vášho finančného poradcu pravdepodobne nedozviete. Druhou podobnou triedou je biznis. Rýchlodráha na ceste k finančnej slobode. Pozrime sa teda na túto investičnú triedu!

Lekcia 5.6 - Biznis

Hovoril som, že nehnuteľnosti sú na 50% investícia a na 50% biznis. Sú výborným vstupom do podnikania, pretože sa pri nich naučíte komunikovať s ľuďmi, predávať, účtovať, optimalizovať dane, riešiť problémy...

Podnikanie je preto logickým ďalším krokom. U niektorých ľudí je ale podnikanie ich prvým krokom.

Jeho hlavnou úlohou je tvoriť bohatstvo. Ako sme si povedali skôr, papierové aktíva a diverzifikované portfólio je fajn na udržiavanie bohatstva, avšak je absolútne nevhodné na jeho tvorbu.

Dokiaľ budete vymieňať svoj čas za peniaze lineárnym spôsobom, budete môcť zarobiť maximálne: čas odpracovaných hodín x vaša cena za hodinu. Biznis funguje inak. V podnikaní totiž využívate páku a dokážete odstrihnúť svoj čas od toho, koľko zarobíte.

Táto kniha samozrejme nemá ambíciu naučiť vás podnikat'. Ukážeme si ale pár základných princípov, ako zvýšiť vašu šancu na úspech v podnikaní. Taktiež si povieme, pre koho je podnikanie vhodné.

Predmet podnikania

V čom by ste mali začať podnikat'? Dobrá otázka, ťažká odpoveď.

Jednoduché odporúčanie je, že by to malo byť niečo, čo:

1. vás baví,
2. v čom ste dobrý a
3. o čo majú ľudia záujem (t.j. kde viete dať ľuďom pridanú hodnotu).

Ak vaše podnikanie spĺňa tieto tri predpoklady, máte dobrý základ. Častokrát sa vám však vyskytne príležitosť vo vašom okolí (vaša osobná situácia), ktorá nespĺňa všetky tri predpoklady. Mali by ste takúto príležitosť odmietnuť?

O chvíľu si ukážeme, ako minimalizovať riziko, že biznis nebude fungovať, resp. ako minimalizovať riziko, že ak sa to stane, už nebudete mať dostatok prostriedkov začať odznova. Preto vám môžem ponúknuť len môj názor. Podnikanie vás bude (minimálne na začiatku) stáť kopec času a častokrát sa budete pýtať sám seba, či vám to stojí vôbec za to. Vlastná skúsenosť. V takom období vám pomôže jedine to, že vás to, čo robíte, skutočne baví. Ak to totiž robíte jedine pre peniaze a nemáte žiadny vzťah k tomu čo robíte, vaša motivácia takéto záťažové obdobie nevydrží.

V každom prípade - ak minimalizujete riziko straty peňazí (viď ďalšia časť), potom môžete stratiť "len" váš čas. Ak sa však počas tohto času naučíte niečo nové, čo vám pomôže v budúcom podnikaní, potom ste o čas v skutočnosti neprišli. Snažte sa preto hľadať príležitosti, pri ktorých nemôžete prehrať. Ak to vyjde, super. Ak nie, mali by ste vedieť vopred, čo sa počas tejto skúsenosti naučíte. Jeden príklad.

Keď som rozbiehal svoj blog, nevedel som nič o online podnikaní. Dokonca som ani nevedel, ako založiť stránku, ako zbierať emailové adresy, ako rozposielať hromadné Newsletters, ako robiť reklamu na Google a Facebook... Toto všetko som sa postupne naučil. Keby táto stránka nefungovala, aj tak som získal výborné skúsenosti a znalosti, ktoré pravdepodobne budem potrebovať v akomkoľvek biznise. Ak sa mi teda podarilo minimalizovať možnosť značnej finančnej straty (ak by to nevyšlo), potom som v tomto projekte nemal čo stratiť.

Čím viac problémov vyriešite, tým bohatší budete.

Vašou úlohou v podnikaní je riešiť problémy iných ľudí jedinečným spôsobom. Čím viac problémov vyriešite, resp. čím viac ľuďom pomôžete s ich problémom, tým bohatší budete. Ak vyriešite nejaký problém, vytvoríte tým hodnotu pre iných ľudí a oni za to budú ochotní zaplatiť.

Problémy sú našťastie všade okolo vás. Vždy, keď vidíte, ako sa niekto na niečo sťažuje, rozmyšľajte, ako by sa ten problém dal vyriešiť a koľko ľudí má podobný problém. Toto sú možné podnikateľské nápady. Pozrite sa na Uber, Airbnb, a Microsoft. Aký problém vyriešili a koľko ľudí malo rovnaký problém? Preto sú tieto podnikateľské nápady také výnosné.

Pozerať sa okolo seba a ľudia vám ukážu, čo nefunguje, čo potrebuje nejaký nápad a čo ich štvie. Potom je už len na vás, aby ste zistili, ako tento problém kreatívne vyriešiť. O chvíľu si povieme o páke - tá vám pomôže vyriešiť obrovské množstvo problémov bez toho, aby ste vy osobne trávili čas ich riešením.

Ak nájdete takúto príležitosť, uvažujte, akými rôznymi spôsobmi môžete vyriešiť tento problém. Príležitosť, ktorú som našiel ja osobne, je nedostatočné vzdelávanie v oblasti finančnej slobody a investovania do nehnuteľností. Ako som riešil tento problém?

Začal som konzultáciami, kde som vymieňal svoj čas za peniaze. Potom som napísal knihu, a tým som dokázal pomôcť viac ľuďom a minúť pri tom menej svojho času.

Je biznis aktívny či pasívny príjem?

Mnoho ľudí vníma biznis ako inú formu zamestnania, navyše bez všetkých zamestnaneckých "výhod". O pasívnom príjme sa teda nedá vôbec hovoriť. No títo ľudia zabúdajú na jednu vec – páku. Už ste počuli o finančnej páke (napr. hypotéka na kúpu investičnej nehnuteľnosti), ale to je len jedna forma páky. Ďalšie, omnoho zaujímavejšie z pohľadu biznisu, sú napríklad komunikačné páky alebo páka vo forme systémov. Ukážme si pár príkladov z môjho blogu!

Na blogu mi systém automaticky zbiera vaše mailové adresy. Chcete si stiahnuť DEAL ANALYZER na analýzu nehnuteľností? Žiadny problém - za vašu mailovú adresu. Tento systém beží 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Ak mi dáte svoju mailovú adresu, ďalší systém vám automaticky zašle mail s informáciami o tomto blogu a kde môžete pokračovať. Opäť úplne automaticky, bez toho, aby som ja čokoľvek spravil.

Predaj produktov online – stačí, ak si vytvoríte eshop (v súčasnosti je to už otázka jedného, dvoch dní) a predávate produkty (napr. eknihy a online kurzy) bez toho, aby ste čokoľvek museli spraviť. Všetko beží automaticky v pozadí a vy len získavate príjem.

Komunikačná páka. Ak uverejním svoj článok na inom blogu či webstránke (napr. investujeme.sk), využívam publikum tejto stránky bez toho, aby som musel dané publikum vybudovať ja sám.

Toto sú príklady online pák, no funguje to aj vo fyzickom svete. Stránky ako [jaspravim](#), [fiverr](#), resp. virtuálne asistentky vám umožnia outsourcovať väčšinu vašich biznisových povinností. Spracovať objednávku, poslať produkt, dohodnúť stretnutie, rezervovať letenky...

Vašou úlohou v biznise je pracovať na vašom biznise, nie vo vašom biznise. Znamená to, že vašou úlohou je vytvárať systémy a procesy, aby váš biznis fungoval bez vás. Čím viac sa snažíte o pasívny príjem, tým viac činností budete musieť outsourcovať na iných.

Podnikateľský manuál

95% všetkých biznisov skončí do piatich rokov. Asi ste už niečo podobné počuli. Prečo tak málo biznisov vydrží dlhšie ako pár rokov? Pozrime sa na dva faktory, ktoré na to majú vplyv.

Väčšina biznisov neprežije ani dva roky, to znamená, že vaše riziko je najväčšie práve na začiatku podnikania. Nech sa budete akokoľvek snažiť, je veľká šanca, že vaše podnikanie tiež neprežije. Má teda zmysel zapojiť maximálny Risk manažment práve na začiatku podnikania, a až keď sa rozbehne, začať doňho investovať viac peňazí a páky.

Štandardný postup

Ako vyzerá klasický podnikateľský začiatok? Zoberme si príklad podnikateľa, ktorý si chce otvoriť pizzeriu. Začne tým, že si spíše podnikateľský plán. Predpokladané príjmy, výdavky, koľko bude musieť investovať do zariadenia, zásob, reklamy atď. S týmto plánom príde do banky, kde požiada o úver na rozbehnutie svojho biznisu. Táto banka mu vo väčšine prípadov povie: “Nie, ďakujeme... Iba, ak by ste nám založili nejakú nehnuteľnosť a mali pravidelný príjem zo zamestnania.”

Hm... Chcem rozbehnúť podnikanie a banka odo mňa chce, aby som bol zamestnaný inde. Úprimne povedané, banka vám dáva veľmi dobrú radu a fakt, že vášmu podnikateľskému plánu neverí, by mal byť pre vás upozornením.

Banka sa živí požičiavaním peňazí ľuďom, ktorí jej ich vrátia. Vášmu podnikaniu neveria, preto chcú zabezpečenie nehnuteľnosťou a navyše príjem zo zamestnania. Náš podnikateľ teda založí nehnuteľnosť, zoberie si úver, nakúpi zariadenie, vybavenie, zásoby, personál...a nikto nepríde. Ani po roku, resp. nie dost' ľudí, aby sa toto podnikanie oplácalo. Jednoducho tento biznis plán nefungoval. Nášmu podnikateľovi ostal dlh, ktorý teraz musí splácať, inak príde o svoju nehnuteľnosť. Možno aj vy poznáte podobné prípady.

Lepší spôsob

V úvode sme si povedali, že najväčšie riziko je na začiatku. Preto by ste sa na začiatku podnikania mali maximálne snažiť o minimalizáciu negatívnych dopadov na vás, ak to jednoducho nevyjde. Ako príklad si zoberme môj blog. Nevedel som, či ľudia budú mať záujem o moje knihy, konzultácie a kurzy v oblasti investovania do nehnuteľností.

Preto som môj blog rozbehol doslova za pár eur. Webhosting 60 eur, doména 15 eur, design stránky zadarmo cez Wordpress, zbieranie emailov zadarmo cez Thrive Leads. Prvá verzia knihy bola len súhrnom viacerých článkov, ktoré som dovtedy napísal na blogu. Vydal som ju zadarmo bez nakladateľstva ako pdf eknihu. Fakturáciu robím zadarmo v bezplatnom module ikros. Podnikateľský účet mám v mBank, ktorá mi ho vedie zadarmo. Predtým, než som sa pustil do prípravy tejto kompletne prepracovanej verzie knihy "Ako sa stať finančne slobodným od A po Z", som spustil stránku, kde prezentujem hrubý náčrt tejto knihy. Na konci sa môžete prihlásiť, ak máte záujem o ďalšie informácie. Dám vám vedieť, keď bude hotový! Kým som nevidel záujem o môj (neexistujúci) produkt, nezačal som do neho investovať môj čas.

Čo by sa stalo, ak by tento biznis model nefungoval? V podstate nič extra. Pokojne by som mohol blog zavrieť a skúsiť šťastie v inej oblasti. Keďže sa však táto myšlienka ujala, začal som postupne investovať do systémov, outsourcovania a zlepšovania procesov (formy páky). Keď táto páka bude fungovať, budem zapájať čoraz viac pák a čoraz viac automatizovať. Tak bude môj príjem rásť a môj čas strávený manažovaním stránky bude klesať.

Ktorý prístup je podľa vás lepší?

Viem, že tento prístup sa nedá aplikovať na všetky začínajúce biznisy, ale kľúčom je pochopiť túto stratégiu. Dala by sa zhrnúť do nasledovných bodov:

- Žiadne úvery na začatie podnikania!
- Ak niečo potrebujete na začatie podnikania - získajte to zadarmo, požičajte si to, získajte to formou bartru (ja spravím pre teba X, ty mi za to dáš Y).
- Najprv robte veci na kolene, a až keď fungujú, investujte do automatizácie a outsourcujte.
- Najprv zistite, či je o váš produkt/službu záujem, až potom ju vytvorte.

- Minimum Viable Product (MVP) - najprv vytvorte úplne jednoduchý produkt, len so základnými (kľúčovými pre zákazníka) funkciami a postupne ho vylepšujte. Nesnažte sa spraviť dokonalý produkt na prvý krát!
- Stále myslíte na to, že tento biznis pravdepodobne neprežije. Budete pripravený vstať a skúsiť iný biznis, keď sa to stane?
- Začnite s podnikaním popri zamestnaní, a až keď sa tento biznis osvedčí, začnite uvažovať o skončení vášho zamestnaneckého pomeru!

Páka

Podme sa teraz pozrieť na jeden z hlavných konceptov podnikania a investovania všeobecne.

Už sme si povedali, že ak obmedzíte vaše finančné straty v prípade, že podnikanie nevyjde, máte možnosť skúšať to stále znovu a znovu. Ak vám teda nebude fungovať 9 z 10 biznisov, nič sa nestane. Ak bude totiž ten desiaty biznis fenomenálne úspešný, potom vám nahradí straty z 9 predchádzajúcich neúspešných biznisov.

Ako však zabezpečiť, aby vám ten jeden biznis narástol exponenciálne? Odpoveď už poznáte - áno, je to pomocou páky. Vyššie sme si povedali, ako otestovať, či váš biznis bude úspešný a ako ho na začiatku postaviť takpovediac na kolene (kompletný návod nájdete v Doplnujúcich materiáloch na konci tejto lekcie). Až keď si teda overíte, že tento biznis model funguje, začnete do neho investovať. Samozrejme, pomocou páky.

Páka má mnoho využití. Môžete ju použiť, ak vám niektorá činnosť nejde/nebaví vás. Alebo ju použijete na rast vášho podnikania alebo rast kontaktov, ak je to to, čo vás v podnikaní najviac brzdí. Vo svojom biznise sa zamerajte na to, čo vás drží späť a brzdí v rozvoji. Sústreďte sa na to, ako môžete odstrániť prekážky, ktoré vás spomaľujú. Nemáte čas, pretože musíte robiť kopec manuálnych činností? Využite páku! Nemáte dosť zákazníkov? Využite páku! Neviete ako niečo spraviť? Využite páku!

Aké druhy páky teda existujú?

1- Finančná páka

Jeden príklad finančnej páky. Máte 100.000 eur na investovanie. Môžete za tieto peniaze kúpiť napríklad jeden investičný byt. Ak cena tejto nehnuteľnosti narastie za rok o 2%, váš celkový výnos bude 2% p.a. (Ignorujem na chvíľu cashflow z nájmu). Teraz si zoberme situáciu, keď použijete páku! Z banky si zoberiete úver a namiesto jednej nehnuteľnosti ich kúpите päť. Vašich 100 tisíc eur použijete ako vlastné zdroje, t.j. pri jednej nehnuteľnosti použijete 20 tisíc eur a 80 tisíc eur vám požičia banka. Takto kúpíte päť nehnuteľností.

Čo sa stane, ak cena nehnuteľností v tomto prípade narastie o 2%?



Hodnota vašich nehnuteľností, ktoré ste kúpili za 5 x 100 tisíc eur, t.j. 500 tisíc eur narastie o 2%, t.j. $500 \text{ tisíc} \times 1.02 = 510 \text{ 000}$. Vaša Net worth teda vzrástla zo 100 tisíc na 110 tisíc.

Toto je veľmi zjednodušený príklad toho, ako funguje finančná páka. Páka teda znásobuje váš zisk z danej investície.

Ak však hovoríme A, musíme si povedať aj B. Ak by cena nehnuteľností nevzrástla, ale klesla povedzme o 10%, potom by hodnota nehnuteľností bola $500 \text{ tisíc} \times 0.9 = 450 \text{ tisíc}$ a dlžili by ste stále (bez zohľadnenia prípadných splátok úveru) 400 tisíc. Vaša Net worth teda klesla o 50 tisíc eur, t.j. o 50%.

Druhým rizikom pri páke je nárast úrokových sadzieb na úvere, ktorý ste si zobrali na kúpu tejto investície. Opäť si zoberiem príklad investičnej nehnuteľnosti z príkladu vyššie.

Ak ste si zobrali úver 80 tisíc eur pri úrokovej sadzbe 1.5 % p.a. na 30 rokov, máte mesačnú splátku vo výške cca. 276 eur. Ak však táto sadzba po roku narastie na 3%, potom sa vaša splátka navýši až na 337 eur. Mesačný cashflow teda budete mať nižší o 60 eur mesačne.

Toto je odvrátená stránka finančnej páky - vie tlačiť oboma smermi. A ako sme si ukázali skôr, je aj veľmi častým dôvodom, prečo ľudia a firmy bankrotujú. Musíte byť teda veľmi, veľmi opatrný pri jej používaní. Existuje pár zásad, ktoré by ste mali dodržiavať pri jej používaní.

Mali by ste ju teda používať len ak dodržíte tieto pravidlá:

- Kupujete aktíva (vkladajú vám peniaze do vrecka), nikdy nie pasíva!
- Kupujete aktíva, ktoré prinášajú vyšší výnos, ako je úroková miera, za ktorú si peniaze požičiavate. Tento výnos musí pokryť všetky náklady spojené s investíciou - vrátane splátky úveru, úrokov, rezerv atď..
- Mali by ste ju používať len na kúpu investícií, ktoré majú stabilný cashflow a stabilnú cenu. Vyhýbajte sa finančnej páke pri aktívach, ktoré majú veľmi volatilný cashflow a cenu (napr. akcie)!
- Vyhýbajte sa prílišnému zadĺženiu! Konkrétne % páky závisí na vašej finančnej a osobnej situácii. Vždy si ale otestujte, čo sa stane, ak klesnú ceny, resp. ak narastú úrokové sadzby! Viete takúto situáciu ustáť? Ako dlho?
- Vždy musíte vedieť, aký je váš exit plán na zníženie finančnej páky v prípade, že nebudete schopný túto páku udržať. Alternatívou je jedine strata vášho kapitálu, preto si tento krok dobre premyslite.
- Snažte sa maximálne znížiť finančnú páku v časoch klesajúcich cien (deflácie).
- Riziko manažment, riziko manažment, riziko manažment!
- Finančná páka je výborná stratégia, ak je vaším cieľom rať vášho portfólia. Ak už máte dostatočne veľké portfólio, potom je (veľká) finančná páka zlou stratégiou.

2 - Čas iných ľudí

Kým budete vymieňať svoj čas za peniaze, váš maximálny príjem bude: odpracovaný čas x hodinová mzda. To už viete. Žiaľ, svoj čas neviete nafúknuť, keďže musíte aj spať, jesť, ideálne tráviť čas s rodinou.

Ak teda chcete odstrihnúť výšku vášho zárobku od vašej hodinovej mzdy, musíte využiť páku - v tomto prípade čas iných ľudí. Aj v začínajúcom biznise budete mať tendenciu robiť všetko sám. Nebudete predsa platiť niekomu za niečo, čo viete spraviť vy sám. Toto je jeden z dôvodov, prečo sa toľko firiem nedožije ani svojho druhého výročia.

V podnikaní musíte byť účtovník, predajca, manažér, reklamný mág, daňový odborník, právnik... Je prirodzené, že na začiatku chcete robiť väčšinu z týchto činností vy sám. Najmä, ak je váš rozpočet napätý. No o chvíľu, ak sa vám biznis začne rozrastať, zistíte, že jednoducho nestíhate. Narazíte na tzv. sklenený strop. Budete chcieť, aby váš biznis rástol, no jednoducho nebudete stíhať. Odpoveď je opäť - čas iných ľudí.

Druhým dôvodom, prečo musíte používať čas iných ľudí je, že byť odborníkom na všetko jednoducho nefunguje. Pravdepodobne vás dokonca niektoré činnosti absolútne nebavia a naopak, sú činnosti, ktoré milujete. Prečo by ste sa trápili tým, čo vás nebaví? Bude vám to trvať dvakrát tak dlho a spravíte to v polovičnej kvalite. Na akúkoľvek činnosť dokážete nájsť niekoho, kto je v tom dobrý a koho táto práca bude baviť. Prečo mu túto prácu nedať a venovať sa radšej dôležitejším činnostiam, napr. práci na vašom biznise?

Využívať čas iných ľudí ale neznamená, že túto činnosť odovzdáte a už sa jej nikdy venovať nebudete. Ani že by ste sa nemali snažiť pochopiť základy účtovníctva a daňovej optimalizácie. Musíte totiž vedieť posúdiť, či daný človek, ktorému ste túto agendu odovzdali, odvádza dobrú prácu alebo nie. Ak tomu však vôbec nerozumiete, nebudete to vedieť posúdiť.

Taktiež by ste nemali outsourcovať strategické činnosti vo vašom biznise. Kam smeruje vaše podnikanie? Aký ďalší produkt ponúknete svojim zákazníkom? Je čas na vstup na iný trh v zahraničí? Toto sú otázky, ktoré viete zodpovedať len vy a (aspoň na začiatku podnikania) by ste sa ich nemali snažiť outsourcovať.

Takto budete pracovať len na úlohách, na ktoré máte talent a ktoré sú kritické pre vaše podnikanie. Tieto činnosti by mali prinášať najvyššiu hodnotu za váš čas. Všetky ostatné činnosti sa snažte outsourcovať.

Nesmiete však zabudnúť na to, že táto osoba vám musí prinášať výrazne vyššiu hodnotu, ako jej platíte. Nemôžete platiť niekomu 10 eur za hodinu, ak ním vytvorená hodnota je len 5 eur. Mali by ste vedieť, približne koľko stojí vaša hodina času. Ak teda robíte niečo, čo dokážete outsourcovať za menej, ako stojí vaša hodina času, efektívne (exponenciálne) zvyšujete svoju hodinovú mzdu. Takto dokážu majitelia firiem zarábať tisíce eur za hodinu. Postupne zvyšovali svoju hodinovú mzdu outsourcovaním nízkovýnosných činností na iných.

Ako na to?

Prvý krok - SOP

Ak chcete čokoľvek outsourcovať a odovzdať časť agendy niekomu inému, musíte mu presne povedať a ukázať, čo chcete, aby spravil. Na to slúžia tzv. SOP - Standard Operating Procedure. Je to niečo ako presný návod, ako vybaviť danú úlohu.

Je na vás, či zvolíte formu textu s číslovanými odrážkami, ktoré budú predstavovať jednotlivé kroky procesu, alebo diagram s procesnou mapou alebo video, kde natočíte presne čo a ako robíte. Každému vyhovuje iný prístup a aj pre každý biznis je vhodná iná forma. Ukážme si najjednoduchšiu formu vo forme číslovaných odrážok.

Na mojom blogu dostávam objednávky na knihy. Keďže je to manuálny proces (neoplatí sa mi ho ešte automatizovať), mám proces, ktorý nasledujem, keď takúto objednávku dostanem.

1. Otvor Google Chrome (www.google.com)!
2. Choď na stránku app.ikros.sk!
3. Vyber firmu XYZ !
4. Vľavo hore je menu, z neho vyber "Faktúry"!
5. Podľa typu objednávky (jedna kniha, dve knihy, konzultácia) vytvor kópiu jednej z predchádzajúcich faktúr s rovnakým predmetom objednávky!
6. Zmeň meno, priezvisko, adresu a ak je objednávka na firmu aj IČO, a DIČ!
7. Pošli faktúru na emailovú adresu v objednávke!
8. Otvor Google Sheets!
9. Zaznamenaj túto objednávku do excelovskej tabuľky!

Samozrejme, že by som mohol pridať screenshoty z jednotlivých obrazoviek a pridať presné linky na jednotlivé súbory atď. Ešte lepšou variantou by bolo video, kde by som nahral, presne čo robím a pritom to komentoval.

Takáto SOP je vaším prvým krokom k outsourcovaniu. Takúto SOP totiž už môžete dať niekomu inému a on bude presne vedieť, čo má robiť. Dobrá SOP by mala popisovať aj scenáre, čo robiť, ak sa niečo pokazí, prípadne nefunguje, ako má. Ak ju spravíte dobre, človek, ktorý ju bude za vás vykonávať, nebude mať na vás toľko otázok a ušetrí vám to kopec času.

Jedna dôležitá poznámka. SOP nie sú vpísané do kameňa! Znamená to, že sa môžu meniť. Ak teda nájdete správneho človeka na túto prácu, dajte mu právomoc vylepšovať túto SOP. Samozrejme, po vašom schválení. Ak teda nájde spôsob, ako to robiť jednoduchšie, rýchlejšie a kvalitnejšie, dajte mu možnosť upraviť túto SOP.

Druhý krok - nájdite ho

Možno si teraz hovoríte: "Fajn, ale ja nechcem zamestnávať ľudí a mať kopec starostí s výplatami, zamestnancami atď." A to je v poriadku. To vám (na začiatku podnikania) ani

neradím. Práve na začiatku podnikania chcete byť flexibilný, najmä čo sa nákladov týka. Preto budete hľadať “ne-zamestnanecké” spolupráce.

Našťastie v súčasnej internetovej dobe máte pomocníkov v dosahu pár klikov na vašej klávesnici.

[Jaspravim](#), [fiverr](#) a virtuálne asistentky sú len niektoré z možností, ktoré máte. Začnite tými najjednoduchšími aktivitami, ktoré vám zaberajú najviac času.

Tretí krok - nastavte kontrolné mechanizmy

Aj keď nejakú činnosť outsourcujete, stále ste to vy, kto je za túto činnosť zodpovedný. Musíte teda mať kontrolné mechanizmy, ktoré vás upozornia, ak niečo nefunguje tak, ako má. Nehovorím o detailnej kontrole každého kroku, ktorý váš pomocník spraví, ale o mechanizmoch, ktoré vás automaticky na takéto problémy upozornia - sťažnosti od zákazníkov, počet prijatých objednávok vs počet spracovaných objednávok atď.

Čas iných ľudí je páka, ktorú budete musieť zvládnuť, ak chcete:

- 1- Výrazne zväčšiť svoj biznis
- 2 - Netráviť vo svojom biznise výrazne viac času

3- Technológia a systémy

Systémy a technológia sú inou formou páky, o ktorej sme hovorili v predchádzajúcej časti - Čas iných (ľudí), no bez ľudí. Konečným (ideálnym) cieľom vášho podnikania je automatizácia všetkých manuálnych činností tak, aby ste nemuseli nikoho zamestnávať, iba systémy a technológie.

Systémy a technológie pracujú 24 hodín denne, 7 dní v týždni. Za minimálne náklady, bez chýb, spoľahlivo. Ak máte systémy, ktoré pracujú za vás, máte slobodu, pretože nepracujete v biznise, ktorý vás vlastní, ale vy vlastníte biznis, ktorý pracuje za vás.

Neexistuje jeden návod, ako v akomkoľvek biznise zaviesť systémy a automatizáciu, ale kroky sú podobné, ako sme si ukázali vyššie.

Manuálna činnosť->SOP -> Systém, ktorý nahradí ľudskú činnosť -> Kontrolné mechanizmy.

Niekoľko systémov a riešení pomocou technológie sme si ukázali na príklade môjho blogu. Ak sa však pozriete okolo seba, uvidíte, že technológia zmenila činnosť väčšiny odvetví:

- Knihy - žiadny papier, stačí kliknúť na vašom tablete a máte knihu pripravenú na čítanie.
- Vzdelávanie - žiadne chodenie na kurzy, otvoríte si laptop a študujete online, čokoľvek chcete.
- Podpis dokumentov - nemusíte nikam chodiť. Ak máte elektronický podpis, viete čokoľvek podpísať z domu.

Kontrolné mechanizmy

Na mojom blogu viem, že ak budem mať dostatočný traffic (návštevnosť mojej stránky), tak ten sa postupne premení do tzv. konverzií, t.j. nákupov kníh, kurzov a konzultácií. Ak je moja stránka efektívna v premieňaní návštevníkov na zákazníkov, všetko, čo mi stačí sledovať, je traffic. Ak sa traffic zníži, zníži sa počet predajov. Ak mi teda klesne traffic pod určitú hodnotu, Google Analytics mi automaticky pošle upozornenie a ja sa pozriem, čo sa deje. Také jednoduché to je.

Vo vašom biznise budete teda musieť nastaviť vaše vlastné kontrolné mechanizmy pre prípad, že niečo nepôjde tak, ako má.

Obrovskou výhodou technológie a systémov je flexibilná škálovateľnosť. Máte len 10 zákazníkov? Fajn, stačí vám základný model systémov a technológie (napríklad voľne dostupný emailový autoresponder). Máte 100 tisíc zákazníkov? Fajn, bude to trochu drahšie, ale viete si vyššiu verziu zaobstarať pár klikmi na internete. Predstavte si, že by ste to mali spraviť s ľuďmi, ktorí pre vás manuálne niečo spracovávajú.

4- Marketingová páka

Táto páka je kľúčová pre oslovovanie nových zákazníkov a zvyšovanie zisku na existujúcich zákazníkoch. Vašou obrovskou výhodou je, že môžete využívať publikum, ktoré vyvoril niekto iný. A ten niekto nie je nik menší ako Google, Facebook prípadne iné online stránky a printové médiá.

Ako dlho by vám trvalo osloviť 1000 ľudí pomocou telefónu? Na Facebooku to zvládnete za pár minút. Navyše si môžete vybrať, aby sa vaša reklama ukazovala iba osobám medzi 24-37 rokov, ktorí žijú v okruhu 5 km od vašej predajne a ich záľubou je šport. Za pár eur.

Toto je výhoda sietí. Kto vlastní sieť (priamy prístup k ľuďom), má obrovskú hodnotu pre firmy, predajcov a marketérov. V online biznise môžete dokonca budovať vašu vlastnú sieť pomocou zbierania emailových adries. Ako sa o vás ľudia dozvedia? Tak, že využijete siete. Facebook, Twitter, Youtube, články o vašich produktoch, službách na stránkach iných blogerov, virálne videá...Možností máte veľmi veľa, dôležité je vedieť, ktoré môžu byť pre vás užitočné a ktoré naopak, nie.

Dostať ľudí na vašu stránku je jedna možnosť, no efektívnejšia je možnosť ponúknuť nové produkty zákazníkom, ktorí si od vás už niečo kúpili. Cross-sell a up-sell sú dve možnosti. Ponúknite vašim zákazníkom iný, podobný produkt alebo drahší produkt, ktorý si ešte nekúpili.

Vaším cieľom totiž nemusí byť získať tisíce zákazníkov. Úplne vám stačí nájsť 1000 zákazníkov, ktorí si od vás kúpia úplne všetko, pretože vedia, že dostanú presne to, čo ich zaujíma. V Ďalších študijných materiáloch nájdete článok, ktorý hovorí o tomto koncepte.

Hovorí sa, že je 8 x ťažšie získať nového zákazníka ako predať druhý produkt existujúcemu zákazníkovi.

A ak sa na marketingovú páku necítite, použite páku č. 2.

5- Páka vo forme kontaktov

Kontakty sa volajú aj “sociálny kapitál”. A právom. Pri podnikaní totiž môžete použiť buď peňažný kapitál alebo sociálny kapitál. Buď za veci a služby zaplatíte peniazmi, alebo poznáte niekoho, kto vám s tým pomôže bez peňazí (zadarmo alebo napríklad za protislužbu). Mať okolo seba sieť ľudí, s ktorými si môžete vymieňať hodnoty, je jednou z najužitočnejších pák, aké existujú. Čo, ak by ste našli človeka, ktorý robí presne to, čo chcete robiť vy a prešiel si množstvom problémov, ktoré vy teraz riešite? V takom prípade by ste využili obrovskú páku jeho skúseností. Ako sa hovorí, stáli by ste na pleciah gigantov.

Vy sám ste ovplyvnený ľuďmi zo svojho okolia. “Ste priemerom piatich ľudí, s ktorými trávite najviac času.” Ako by vám išlo podnikanie, ak by ste denne trávili pár hodín s Warrenom Buffetom, Markom Zuckerbergom a Billom Gatesom? Pravdepodobne by ste sa stali veľmi bohatým, ak by ste to samozrejme chceli.

Najlepšie na tom je, že vy túto možnosť máte! Tráviť čas s niekým neznamená byť fyzicky v jeho prítomnosti. Znamená to aj počúvať a čítať jeho názory a myšlienky. Máte teda možnosť tráviť s týmito ľuďmi kopec času. Knihy, audioknihy, videá na youtube, články v novinách... To všetko sú možnosti, ako môžete tráviť čas s ľuďmi, ktorí robia to, čo chcete robiť aj vy.

Späť k sieti ľudí.

Čím väčšia je sieť ľudí vo vašom okolí, ktorá je pripravená vám pomôcť, tým väčšiu páku dokážete použiť. Nestačí však vybudovať veľkú sieť (počet ľudí, ktorých poznáte), dôležité je samozrejme aj to, aká kvalitná je táto sieť. Ako vám jednotliví ľudia vo vašej sieti môžu pomôcť? Aký dobrý vzťah s nimi máte? Ako často sa s nimi stretávate/ ste v kontakte? Sú ich odborné znalosti nápomocné v tom, čo robíte?

Ako začať s budovaním siete kontaktov?

Najprv si určite, koho by ste chceli mať vo svojej sieti kontaktov. Môžu to byť iní podnikatelia z vášho odvetvia, ľudia z médií, odborníci na právo, účtovníctvo atď.

Spojte sa s nimi! Buď im zaplaťte za ich čas, ak takúto možnosť ponúkajú, alebo začnite jednoduchým mailom, v ktorom navrhnete, ako im vy môžete pomôcť. Presne tak, ako môžete pomôcť vy im, nie oni vám. Ponúknite im vaše služby zadarmo, ponúknite im pomoc pri niektorej činnosti, ktorú viete, že vykonávajú, ale zaberá im zbytočne čas, navrhnite im, ako by ste im zlepšili ich stránku, služby, produkty atď!

Ak ste si vybrali správnych ľudí, pravdepodobne budú zaneprázdnení a dostávajú rôzne požiadavky na stretnutia veľmi často. Prvotná reakcia je strážiť si svoj čas (vlastná skúsenosť), preto, ak im neponúknete niečo zaujímavé, povedia nie.

Stretnite sa s nimi! Nič nenahradí osobný kontakt. I keď žijeme v dobe internetu, Facebooku a mailov, osobné stretnutie je na nezaplatenie. Na druhej strane, niektoré vzťahy fungujú úplne v poriadku iba prostredníctvom online komunikácie. Uvidíte, čo váš kontakt preferuje.

Až keď ste si vytvorili vzťah, požiadajte o pomoc! Nepreskakujte fázu budovania vzťahu! Ak na prvom stretnutí vybalíte zoznam vecí, ktoré od daného človeka potrebujete, môže to byť vaše posledné stretnutie.

Požiadavka o pomoc by mala byť celkom prirodzená. Doteraz ste sa rozprávali o tom, čo tento človek robí, aké má skúsenosti, kontakty atď. Vy ste spravili niečo pre váš kontakt a je prirodzené, že váš partner spraví niečo pre vás. Vaša žiadosť o pomoc by teda mala byť prirodzeným vyústením vášho rozhovoru. Ak sa teda rozprávate s niekým o investovaní do startup biznisov a tento človek pozná možných investorov, je prirodzené, že sa ho opýtate, či by vás s nimi nezoznámil, keďže rozbiehate svoj vlastný startup biznis.

Ak táto obojstranná výmena nefunguje, potom sa zamyslite, či je to vami alebo ste jednoducho narazili na nesprávneho človeka.

Ďalšie možnosti budovanie siete kontaktov

- Dobrovoľníctvo v oblasti, ktorá vás zaujíma
- Pridajte sa/ založte Mastermind group!
- Zúčastnite sa stretnutia/ konferencie!
- Využite vašich zákazníkov! Požiadajte ich o referencie, odporúčania, pomoc s novým produktom!

6- Páka vo forme znalostí

Znalosti majú na rozdiel od fyzických aktív jednu obrovskú výhodu. Použitím sa nespotrebovávajú. Stačí vám teda mať znalosť a môžete ju využívať donekonečna. Navyše môžete túto znalosť zaznamenať raz a využívať alebo predávať ju donekonečna.

Znalosti môžu byť len vo vašej hlave alebo môžu byť zaznamenané vo forme SOP, článku, videa, krokov atď. Ak takúto znalosť zaznamenáte, stáva sa táto znalosť jednoducho zdieľateľnou a tým pádom vašou ďalšou formou páky. Zaznamenaná znalosť výrazne znižuje náklady na jej distribúciu, najmä v súčasnej dobe internetu.

Ako môžete využiť páku vo forme zaznamenných znalostí?

Príkladom môže byť kniha, ktorú napíšete. Napíšete ju len raz a predávať ju môžete donekonečna. Podobne je to napríklad s online kurzom, videami atď.

Vo vašom biznise je to SOP, ktorú napíšete len raz a môžete ju použiť pre každého nového zamestnanca.

Ako ešte môžete ešte využiť túto páku?

Podobne ako v páke formou kontaktov, môžete využiť znalosti experta a najat' si ho.

Taktiež sa môžete stať expertom vy sám, a budete využívať páku vašich znalostí, ktoré ste sa naučili raz a teraz ich môžete šíriť neobmedzene.

Príklad z môjho podnikania. Ja sám som začal konzultáciami s klientmi, ktorých zaujímalo investovanie do nehnuteľností a finančná sloboda. No môj čas bol obmedzený a musel som nájsť spôsob, ako svoje znalosti šíriť omnoho rýchlejšie. Odpoveď? Páka. Spísal som svoje znalosti do knihy, ktorú si môže ktokoľvek kúpiť online. Tým pádom som odstrihol svoj čas od výšky môjho príjmu a tak som mohol výrazne znížiť cenu, za ktorú moje znalosti predávam. Zdokumentoval som moje znalosti raz a môžem ich masovo ponúkať za zlomok ceny, ako v prípade, že by som vás chcel toto všetko naučiť osobne.

7- Páka - súhrn

Ukázali sme si šesť druhov páky. Iba jedna z nich (finančná páka) pôsobí oboma smermi, preto pri jej použití buďte veľmi opatrný. Páku však začnite používať až potom, ako ste otestovali svoj biznis plán, vyriešili základné problémy a máte potvrdené, že funguje. Potom použite páku, aby ste exponenciálne zväčšili svoj biznis. Využite pritom:

- Finančnú páku - za predpokladu maximálneho Manažmentu rizika.
- Čas iných ľudí - na outsourcovanie väčšiny manuálnych činností.
- Technológiu a systémy - na nahradenie času ľudí technológiou.
- Marketingovú páku na rozšírenie okruhu vašich zákazníkov a na zvýšený predaj vašim existujúcim zákazníkom.
- Páku vo forme kontaktov - nájdite ľudí, ktorí vám môžu pomôcť s vašim podnikaním.
- Páku vo forme znalostí - na šírenie znalosti, ktorú sa naučíte raz a použijete ju mnohokrát.

Hodnotenie podnikateľských príležitostí

Ako sme si povedali v Základoch investovania, pri hodnotení investícií sú dôležité dva faktory - pravdepodobnosť úspechu vynásobená veľkosťou odplaty. Mali by ste teda vedieť ohodnotiť, aká je približná pravdepodobnosť, že daná investícia dopadne tak, ako očakávate a ak sa tak stane, aký veľký výnos môžete očakávať.

Napríklad pri papierových aktívach (a vhodnej diverzifikácii) máte takmer 95% pravdepodobnosť pozitívneho výnosu, ak ich budete držať 10 rokov. Výška výnosu - približne 5-6% p.a. po inflácii.

Pre lepšie pochopenie tohto konceptu sa pozrime na pár investičných príležitostí. Máte 20 tisíc eur, ktoré chcete investovať a uvažujete, ktorá príležitosť je pre vás najvhodnejšia. Skúste si sami pre seba spraviť ich analýzu. Využite poznatky, ktoré ste sa doteraz naučili v oblasti začiatku podnikania, manažmentu rizika, pravdepodobnosť úspechu vynásobená výškou odplaty.

Príležitosť 1

Váš priateľ vás osloví s ponukou ísť s ním do podnikania. Plánuje otvoriť reštauráciu s barom blízko centra mesta. On plánuje vložiť 10 tisíc eur a od vás žiada za 50% podiel rovnakú sumu.

Príležitosť 2

Na internete ste našli možnosť založiť si franchise v oblasti čistenia prádla. Vstupná investícia je vo výške 20 tisíc eur.

Príležitosť 3

Máte skvelý nápad na aplikáciu pre telefóny. Nemáte síce skúsenosť s programovaním, no viete, že sa dá outsourcovať. Vaše náklady by boli cca 5 tisíc eur na vývoj. Úvodná verzia aplikácie by bola zadarmo, no v aplikácii by sa dali dokupovať nové funkcionality. Táto aplikácia by bola použiteľná všade vo svete.

Príležitosť 4

Známy vám odporučil kurz obchodovania na Forex burze. Kurz stojí 990 eur. Autor vám ponúkol pár lekcíí zdarma a vyzerá, že skutočne vie, čo robí a dosahuje zaujímavé zisky.

Jedno upozornenie - neexistuje tu správna a nesprávna odpoveď. Existuje iba správna a nesprávna odpoveď pre vás. Ak ste si splnili svoju domácu úlohu v časti "Spoznajte sami seba", malo by vám to výrazne uľahčiť rozhodovanie.

Skúste si sám pre seba spraviť analýzu týchto možností a rozhodnite sa, či by ste danú príležitosť zaradili do vášho Plánu bohatstva! Skúste si premyslieť otázky, ktoré by ste sa pýtali. Až keď si toto cvičenie spravíte, čítajte ďalej!

Pozrime sa teda na pár otázok, ktoré by som sa osobne pýtal v danej situácii:

- a. Aká je pravdepodobnosť úspechu danej investície?
- b. Aký veľký je možný výnos, ak to vyjde? Mohol by byť skutočne veľký?
- c. Čo riskujem, ak pôjdem do tejto investície? Svoj čas, svoje peniaze, niečo iné?
- d. Koľko peňazí riskujem? Dá sa táto čiastka znížiť, resp. mať ju pod kontrolou?
- e. Ak tento biznis zlyhá, budem mať dostatok peňazí postaviť sa a skúsiť niečo iné znovu?
- f. Čo je zlyhanie - strata peňazí, strata času, že sa nič nenaučíte?
- g. Mohlo by zlyhanie tohto biznisu viesť k tomu, že nedosiahnem svoj cieľ z Plánu bohatstva? Môžem toto riziko nejako minimalizovať?
- h. Je tento biznis škálovateľný, t.j. viem ho zväčšiť pomocou rôznych druhov pák alebo je závislý na mne? Biznis, ktorý môže rásť vďaka páke - najmä technologickej, je rýchlodráhou k úspechu a k nadštandardným ziskom.

Pre koho je podnikanie vhodné

Kedysi platilo, že podnikatelia museli byť veľmi dobrí vyjednávači, museli výborne komunikovať, riadiť ľudí, vedieť ako na marketing... Internet a súvisiaca demokratizácia predajných a komunikačných kanálov však spôsobil revolúciu (aj) v podnikaní. Založiť si s.r.o. viete za pár dní online. Ak nechcete, nemusíte sa pri online biznise nikdy stretnúť so živým zákazníkom tvárou v tvár. Dokonca môže mať váš biznis nulový počet zamestnancov (teda okrem vás). Marketing zvládnete sami online a napr. na vydanie knihy nepotrebuje žiadneho vydavateľa. Tak veľmi zjednodušil internet podnikanie. Zvyšok môžete outsourcovať na odborníkov - taktiež online a mentorov (väčšinou tiež online).

Ak teda chcete začať podnikať, začnite! Problémy vyriešite po ceste!

Vašou najdôležitejšou úlohou bude preto rozhodnúť sa, či biznis patrí do vášho Plánu bohatstva. Ak áno, začnite skúšať, čo bude fungovať a čo nie. Ako píšem vyššie - ak obmedzíte svoje straty, môžete to skúšať takmer do nekonečna.

Manažment rizika

Asi ste si už všimli, že manažment rizika je jeden z kľúčových stavebných blokov tejto knihy. V predchádzajúcich častiach ste sa naučili o tom, ako minimalizovať riziko na začiatku podnikania, ako využiť páku na exponencionálny rast vášho biznisu a ako hodnotiť jednotlivé podnikateľské- investičné príležitosti. Tato kapitola by nebola kompletná, ak by som ju neuzavrel lekciami o Manažmente rizika.

Moje odporúčanie pre vás je vrátiť sa teraz ku kapitole Manažment rizika vyššie a prejsť si ju ešte raz. Tak dôležitá táto časť je.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Najväčšie riziko zlyhania pri biznise je na jeho začiatku, preto musíte maximalizovať Manažment rizika práve v tomto bode.
- Ukázali sme si šesť druhov páky. Ak chcete, aby váš biznis narástol, musíte sa naučiť používať ich!
- Pri hodnotení investície sa pozerať najmä na pravdepodobnosť úspechu a veľkosť možnej odplaty!
- Manažment rizika a páka = kľúč k úspechu.

Ďalšie študijné materiály:

- Na tejto stránke nájdete bezplatný kurz o tom, ako začať podnikáť s minimom peňazí. Naučíte sa v ňom aj základné koncepty úspešného podnikania. Ak uvažujete o podnikaní, určite tento kurz nevynechajte! - <https://www.popupbusinessschool.co.uk/>
- Niekoľko častí podcastu o popupbusinessse, kde autor popupbusinessu, Alan, koučuje jednu začínajúcu podnikateľku s jej podnikaním:
 - <https://www.choosefi.com/030-side-hustle-unspoken-lever-fi/>
 - <https://www.choosefi.com/056-popup-business-part-1-alan-donegan/>
 - <https://www.choosefi.com/77r-side-hustle-coaching-series-part-2-alan-tallis/>
 - <https://www.choosefi.com/085r-sidehustle-coaching-series-3-learn-to-pitch-and-lean-into-the-uncomfortable-pause/>
 - <https://www.choosefi.com/101r-side-hustle-coaching-series-part-4/>
- Kniha o tom, ako výrazne znížiť pravdepodobnosť, že vaše podnikanie zlyhá počas prvých piatich rokov + vysvetlenie princípov páky v podnikaní - [Podnikateľský mýtus od Michael Gerber](#)
- O ceste k finančnej slobode prostredníctvom zvyšovania príjmu (podnikania) - [UNSCRIPTED](#)
- Prečo nepotrebujete tisíce zákazníkov, ale úplne vám stačí 1000 verných zákazníkov - <https://kk.org/thetechnium/1000-true-fans/>

Úlohy k lekcii:

1/ V čom začnete podnikat' Vy? Zarádíte podnikanie do vášho Plánu bohatstva?
Toto sú kľúčové otázky vášho Plánu bohatstva.

A pokojne odpovedzte: "Nie, podnikanie zatiaľ nebude v mojom Pláne bohatstva.". Dôležité je slovíčko zatiaľ. Váš plán budete korigovať každý rok a každý rok by ste sa mali spýtať sám seba túto otázku znova.

Biznis vás totiž dokáže dostať k finančnej slobode doslova za pár rokov.

2/ Pozrite sa na vaše investície - nehnuteľnosti, biznis, akcie! Skúste si spraviť analýzu týchto vašich investícií podľa otázok vyššie a premyslite si, či by ste danú investíciu spravili znovu!

Časť šiesta - Premeňte myšlienky na činy

Lekcia 6.1 - Plán bohatstva

Vrátim sa na chvíľu k tomu, čo je vlastne vašim cieľom pri tvorbe vášho Plánu bohatstva (pokročilého finančného plánu).

Mnoho ľudí vníma Plán bohatstva veľmi zjednodušene ako plán, ako dosiahnuť čo najvyšší výnos na svojich investíciách. Verím, že v tejto fáze knihy už viete, že to cieľom Plánu bohatstva nie je. Čo ním teda je?

Je to jednoducho dosiahnutie vašich cieľov, vo vami stanovenom čase. Nič viac, nič menej. Samotná výnosnosť investícií je potom len druhoradá otázka. Vaším cieľom teda nie je prekonať trh, ani vašich susedov či kolegov. Váš cieľ je jednoducho dosiahnuť váš vysnívaný život, s veľmi vysokou pravdepodobnosťou, vo vami stanovenom čase. Ak je váš cieľ veľmi agresívny, budete potrebovať vyšší výnos a budete musieť investovať do investičných tried, ktoré sú schopné vám takýto výnos ponúknuť. Ak však je váš časový horizont dlhší, môžete zvoliť konzervatívnejšie investičné triedy a do cieľa s vysokou pravdepodobnosťou prídete.

Pozrime sa teraz na kroky, ako takýto Plán bohatstva zostaviť! Úplne stačí, ak si pozriete nadpisy jednotlivých častí v tejto knihe a uvidíte základný postup. Pozrime sa teraz na jeden hypotetický príklad, ako takýto Plán bohatstva vytvoriť!

1- Vysnívaný život

Zamyslite sa nad tým, ako by vyzeral váš vysnívaný život a do akého času by ste ho chceli dosiahnuť. Predstavme si teda mladú rodinu, žijúcu v Bratislave, ktorej snom je stať sa finančne slobodnými pred 45-kou. Momentálne bývajú v byte s hypotékou, majú jedno dieťa a majú 27 rokov.

Ich snom je odsťahovať sa späť do rodného mesta manželky a bývať v malom domčeku. Sú ochotní pracovať na finančnom dôchodku pár hodín denne (max. 4 hodiny) na niečom, čo im robí radosť a trochu aj zarába (cca 500 eur mesačne). Chcú chodiť dvakrát do roka na dovolenku a môcť si dovoliť 1-2 krát za mesiac reštauráciu a každý týždeň nejaký menší výlet.

2 - Cieľová suma

Koľko by ich takýto život stál? Premeňme si teda tento sen do čísiel!

Cena domčeku - 110 tisíc eur.

Mesačné náklady (vrátane ročných nákladov) - 1200 eur

Cieľová suma = ročné náklady x 25 + cena domčka = 360.000 + 110.000 = 470.000 eur.

Cieľová suma je teda súčtom 25 x ročné náklady (pravidlo 4%) a k tejto sume musia pripočítať sumu, ktorú budú potrebovať na kúpu domčeku, pretože ich cieľom je mať vlastné bývanie bez hypotéky.

Na druhej strane sú však títo manželia ochotní pracovať aj na "finančnom dôchodku". Ak zohľadníme týchto 500 eur, ktoré zarobia, je naša Cieľová suma nasledovná:

$$(1200 - 500) \times 25 + 110.000 = 320.000 \text{ eur.}$$

3 - Kde sa nachádzate

Ak teda už viete, kam sa chcete dostať, musíte zistiť, kde sa momentálne nachádzate, t.j. aká je vaša štartovacia pozícia.

Tento mladý pár dokáže mesačne ušetriť 400 eur (keďže už prečítali túto knihu). Ich Net worth (aktíva mínus pasíva) je vo výške 40 tisíc. Potrebujú teda ďalších 280 tisíc (320 tisíc mínus 40 tisíc), aby dosiahli svoj cieľ.

4 - Štandardný finančný plán

Pozrime sa teraz, či bude tejto mladej rodine stačiť štandardný finančný plán od ich finančného poradcu! Budeme vychádzať z predpokladu, že 400 eur, ktoré ušetria, budú vkladať do indexových fondov s očakávaným ročným výnosom 7% p.a..

Koľko im potrvá, kým dosiahnu potrebných 280 tisíc?

Inputs	
Current Principal:	\$ 0
Annual Addition:	\$ 4,800.00
Years to grow:	23
Interest Rate:	7 %
Compound interest	1 time(s) annually
Make additions at	<input checked="" type="radio"/> start <input type="radio"/> end of each compounding period
<input type="button" value="Calculate"/>	
Results	
Future Value:	\$ 274,448.02

Jednoduchým prepočtom v kalkulačke zistíme, že im to potrvá približne 23 rokov. To je dosť veľa. V tom čase budú mať približne 50 rokov.

Jeden komentár. Tieto prepočty sú veľmi zjednodušené a môžete argumentovať, že som nezohľadnil rast ich príjmu, rast nákladov, infláciu, zmenu ceny nehnuteľnosti atď. atď. atď.

Problém je, že pri takýchto výpočtoch máte vždy obrovské množstvo premenných, ktoré majú obrovský vplyv na výslednú cieľovú sumu, no akýkoľvek odhad je len odhad. Skúste si zmeniť priemerný ročný výnos zo 7% p.a. na 5% p.a. A uvidíte, o čom hovorím.

Znamená to, že by ste túto kalkuláciu ani nemali robiť a dúfať, že to vyjde? To vám neodporúčam. Tento výpočet totiž bude len vaším prvotným prepočtom. Každý rok budete musieť váš výpočet oprášiť a aktualizovať vaše čísla (viac v šiestej časti).

Dôležité ale je, že majú hrubú predstavu o tom, či svoj cieľ dosiahnu alebo nie. Tento prepočet nie je úplne presný, ale hovorí im, či potrebujú zásadné zmeny v pláne alebo im stačia menšie úpravy.

5 - Pokročilý plán (Plán bohatstva)

Teraz späť k našej dvojici. Ich cieľom bolo dosiahnuť finančnú slobodu pred 45-kou. Štandardný finančný plán im teda zjavne stačiť nebude. Majú teda viacero možností, ako túto medzeru vo financiách prekonať.

- A/ Môžu začať viac šetriť. Buď znížením výdavkov alebo zvýšením príjmu zo zamestnania.
- B/ Môžu začať uvažovať o iných investičných triedach - nehnuteľnosti alebo biznis.
- C/ Môžu si predĺžiť svoj časový horizont a akceptovať finančný dôchodok v 50-ke.

Po zvážení ich silných a slabých stránok, ich prístupu k riziku a času, ktorý na investovanie majú, sa rozhodnú pre kombináciu investícií do nehnuteľnosti a vlastného biznisu (online).

Manželka sa bude venovať nehnuteľnostiam a manžel online biznisu. Konzervatívne predpokladajú, že takto dokážu zvýšiť svoju výnosnosť na 10% p.a. A online biznis (s minimálnymi nákladmi na rozbehnutie) im po čase prinesie dodatočných 5.000 eur ročne po zdanení.

Ako sa zmení ich situácia? Pozrime sa opäť na kalkulačku:

Inputs	
Current Principal:	\$ 0
Annual Addition:	\$ 9,800.00
Years to grow:	13
Interest Rate:	10 %
Compound interest	1 time(s) annually
Make additions at	<input checked="" type="radio"/> start <input type="radio"/> end of each compounding period
<input type="button" value="Calculate"/>	
Results	
Future Value:	\$ 264,354.84

Odpoveď - 13 rokov. To už znie lepšie. V tomto prípade by finančnú slobodu dosiahli už v 40-ke a to splní ich cieľ o Vysnívanom živote.

6 - Riad'te svoj plán

Ako sme si povedali, váš súčasný plán obsahuje mnoho premenných, ktoré nedokážete predpovedať. Už malé zmeny v nich (napríklad výnosnosť vašich investícií) majú obrovský vplyv na to, kedy dosiahnete finančnú slobodu. Musíte preto svoj plán pravidelne aktualizovať.

Nechcem vám predpisovať, ako často by ste to mali robiť, ale raz za rok by malo postačovať. Raz za rok si teda prejdite svoj plán a pozrite sa, či sú čísla, ako aj váš vysnívaný život stále aktuálne.

Vaša situácia sa zmení. To vám môžem sľúbiť. váš vysnívaný život sa zmení, vaša cieľová suma sa zmení a aj čas, kedy sa stanete finančne slobodným, sa zmení. Aj to vám všetko môžem sľúbiť.

A to je v poriadku. Dôležité je, že idete správnym smerom, viete, ako na tom ste za súčasných podmienok a že pravidelne váš plán aktualizujete na základe nových údajov.

Možno ste už počuli paralelu o tom, že aj pri zapnutom autopilote v lietadle, je lietadlo mimo svojho kurzu 95% svojho času. Napriek tomu priletí na správne miesto v správny čas. To je sila pravidelného aktualizovania jeho polohy a úpravy kurzu.

Čo by ste mali sledovať?

Toto sú moje odporúčania na základe toho, čo som robil na mojej ceste ja. Nájdete tu jednotlivé ukazovatele a frekvenciu, ako často som ju sledoval:

- Savings rate - mesačne v rámci plánovania budgetu
- Net worth - kvartálne
- Výnosnosť jednotlivých investícií (najmä nehnuteľností) - ročne
- Zisk z podnikania - ročne
- Kedy sa stanem finančne slobodným - skoro každý deň.

7 - Prekonávajúte prekážky

Jednu vec vám viem sľúbiť tiež. Totižto, že vás na ceste stretnú prekážky. Prekážky vo forme investícií, ktoré vám nevyjdú, kolegov, známych a rodiny, ktorí si z vás budú robiť srandu a vyčítavo sa na vás pozerat' a v neposlednom rade vo forme emocionálnej húpačky.

Pripravte sa na to! Na začiatku bude pre vás každá prekážka obrovská až nezvládnuteľná. Ja sám, keď som začínal s prenájmom nehnuteľností, som to tak vnímal. Opraviť pokazené WC? To bude obrovský problém. Daňové priznanie na konci roka? To asi nezvládnem. Založiť webstránku? Takmer nemožné. No postupom času začnete tieto prekážky prekonávať, čím ďalej, tým komplikovanejšie prekážky. Vždy sa na začiatku, pri novej neznámej prekážke, vystrašíte, no veľmi rýchlo prejdete do módu: "Ok, podobných prekážok som už v živote prekonal kopec, poďme vyriešiť aj túto." Už budete mať v hlave vytvorený postup, ako budete postupovať.

- 1- Vygoogliť,
- 2- nájsť online skupinu, ktorá podobné problémy rieši a spýtať sa,
- 3- zavolať niekomu z mojich kontaktov,
- 4- zaplatiť niekomu za poradenstvo.

Dôležité je uvedomiť si, že pravdepodobne už niekto takýto problém riešil a vyriešil. Ak ho nájdete, máte po probléme.

Jedna chyba, ktorú som aj ja sám zo začiatku robil bola, že som sa snažil prísť na tieto riešenia sám. Na jednej strane som sa veľa naučil, no na druhej, mohol som radšej niekomu zaplatiť a naučiť sa to za pár minút- hodín-dní namiesto dní-mesiacov a rokov.

8 - Začnite realizovať váš plán!

Nič z toho, čo ste sa doteraz naučili, vám ale nepomôže na ceste k finančnej slobode, ak nezačnete konať. Ja vám viem pomôcť, ale väčšina tej ťažkej práce bude na vás.

Ak máte svoj vysnívaný život a v tomto momente aj prvotný náčrt vášho Plánu bohatstva, potom musíte už len začať konať. Najosvedčenejšou cestou sú CIELE, zapísané ciele. Čo je cieľ?

Cieľ je jednoducho sen s konečným dátumom. Ako môžeme cieľ dobre charakterizovať?

Cieľ by mal byť:

- **Konkrétny** - cieľ typu „chcem byť bohatý“ nestačí. Ale chcem dosiahnuť 1500 eur čistý mesačný príjem z prenájmu nehnuteľností v časovom horizonte 5 rokov - to je už lepšie.
- **Merateľný** – 1500 eur čistý príjem do 5 rokov je jasne zmerateľný.
- **Šitý na mieru** - porovnávanie sa s vašimi kolegami a kamarátmi nikam nevedie. Váš cieľ by mal byť VAŠÍM osobným cieľom, nie cieľom, ktorý by sa páčil vašim známym a kolegom. Neporovnávajte sa s nikým, len vy viete, čo chcete v živote dosiahnuť a aké sú vaše ciele.
- **Ambiciózny** - malí ľudia si dávajú malé ciele.

Väčšina ľudí precení to, čo vie dosiahnuť za jeden rok, avšak absolútne podcení, čo dokáže dosiahnuť za 5-10 rokov. Myslite preto vo veľkom, v dlhom období a pokojne buďte konzervatívny v krátkom období.

Každá cesta začína prvým krokom

Váš cieľ sa vám na začiatku cesty bude možno zdať nedosiahnuteľný, možno až smiešny. Nedajte sa však odradiť! V tomto procese vám pomôžu menšie ciele v kratšom časovom horizonte.

Začnite ročným cieľom - napr. vlastniť jednu investičnú nehnuteľnosť alebo rozbehnúť svoj biznis. Prípadne ak máte viacero zlých úverov (na kreditných kartách, spotrebných úveroch, atď.), môže byť vaším prvým cieľom splatiť tieto úvery.

Následne rozdeľte tento ročný cieľ na menšie, napr. mesačné ciele. Prvým čiastkovým cieľom môže byť napísať si prvú verziu vášho Plánu bohatstva.

Nakoniec si zvolte týždenné ciele. Týmto spôsobom nestratíte z dohľadu svoj veľký ambiciózny cieľ, ale budete sa k nemu pomaličky približovať postupným plnením malých dosiahnuteľných cieľov.

Najdôležitejšie body z lekcie:

- Kroky k vášmu Plánu bohatstva:
 - Aký je váš vysnívaný život?
 - Vaša Cieľová suma?
 - Kde sa nachádzate?
 - Štandardný finančný plán - bude vám stačiť?
 - Plán bohatstva!
 - Riadte svoj plán!
 - Prekonávajte prekážky!
 - Začnite realizovať váš plán!

Ďalšie študijné materiály:

- Kniha o tom, ako si efektívne stanovovať ciele. Malá nápoveda - je len jeden cieľ každý deň, ktorý vás najviac posunie k vášmu veľkému cieľu a uľahčí vám dosiahnutie ostatných cieľov - [Jediná vec od Garry Keller](#)

Úlohy k lekcii:

Vytvorte si svoj Plán bohatstva! Jeho kľúčové body sú uvedené vyššie. Je dôležité, aby ste si detailne popísali a zdokumentovali jednotlivé časti tohto plánu, ako aj dôvody, prečo ste sa rozhodli takto a nie inak. Ak tento plán dostane do ruky niekto iný, mal by byť schopný pochopiť ho. Až taký jasný by mal byť.

Dôvodom je, že po roku, keď budete tento plán revidovať, už zabudnete na väčšinu detailov, ktoré sú vám teraz jasné. Nebudete teda vedieť, čo vás viedlo k danému rozhodnutiu, a teda nebudete vedieť, či máte daný cieľ zmeniť, alebo nie.

Časť siedma - Ďalšie myšlienky na zamyslenie

Lekcia 7.1 - Peniaze nie sú všetko

Ozaj, nie sú. Paradoxne, najlepšie to pochopíte, až keď dosiahnete finančnú slobodu. Uvedomíte si, že peniaze ozaj nie sú všetko. To, čo vám touto kapitolou chcem povedať je, že na ceste za finančnou slobodou by ste nemali zabudnúť žiť.

Aj ja som sa na tejto ceste dostal párkrát za čiaru, keď som tak obmedzil naše rodinné výdavky, že život bol dosť mizerný. Vtedy som vedel, že sa musím vrátiť o krok späť. Cesta k finančnej slobode vám pravdepodobne potrvá niekoľko rokov. Vy ale nechcete stráviť týchto niekoľko rokov nasledovaním vášho jediného cieľa - finančnej slobody. Chcete ich prežiť v súlade s tým, čo je pre vás v živote dôležité a na to pokojne obetujte časť vašej Savings rate.

Druhým bodom je, že sa na finančný dôchodok chcete dostať zdravý. Neobetujte preto svoje zdravie pri honbe za finančnou slobodou. Pravidelný pohyb, zdravé stravovanie a dobré vzťahy sú základom zdravého života. Venujte im preto dostatok času!

Váš Plán bohatstva by teda mal zahŕňať aj ciele v oblasti vášho zdravia a v oblasti vášho "dobrého" života.

Lekcia 7.2 - Šťastný život

Tak toto je na dlhšie. Tá nekonečná otázka, ako byť v živote šťastný. Mnohí sa ju snažili zodpovedať, ale nikto ju nezodpovedal tak, aby platila pre všetkých. Ešte horšie je, že ak sa snažíte hľadať šťastie, väčšinou vám bude unikať a naopak, ak hľadať prestanete, objaví sa.

Myslím si, že šťastie a spôsob, ako ho dosiahnuť, je pre každého iný. „Spoznajte sami seba“ platí aj v tomto prípade. Väčšinou je to určitá kombinácia zmysluplnej práce, osobnej autonómie (tj. sami rozhodujete, čo a kedy budete robiť), dobrých vzťahov a určitej formy práce so svojou myslou, aby ste dokázali byť šťastný, aj keď vám v tom osud práve nepomáha. Obrovskou pomocou na začiatok je Maslowova pyramída potrieb:



Najprv sa snažíte uspokojiť potreby ako hlad, spánok, smäd atď. Ak tieto potreby naplníte, posúvate sa k vyšším potrebám, ako potreba bezpečia a ochrany. Následne idú potreby emocionálne a psychologické - kontakty s inými ľuďmi, potreba uznania z okolia a seberealizácia (zmysluplná práca).

Moja osobná skúsenosť je, že k vašej definícii šťastia a k spôsobu, ako ho dosiahnuť, prídete na ceste. Na ceste, na ktorej budete prekonávať prekážky a osobne rásť. Na ceste, kde budete mať okolo seba rodinu a priateľov. Na ceste, kde budete zdravo jesť, hýbať sa a na ktorej občas zažijete aj neprijemnosti a problémy. A v neposlednom rade na ceste, kde budete

skúšať, čo pre vás funguje a čo nie. Experimentovanie a neustále učenie sa je aj v tejto oblasti kľúčom k úspechu.

Nemám návod na šťastný život, ktorý by s určitosťou fungoval pre vás. Ponúknem vám preto iba pár kníh, ktoré vás môžu postrčiť správnym smerom.



Ďalšie študijné materiály:

- Kniha o tom, či sú peniaze dôležitejšie ako život a čo s tým - [Peníze nebo život](#) od Tomáša Hajzlera
- Kniha o tom, ako byť slobodným aj v tomto neslobodnom svete bez potreby meniť ho. Je to jedna z top kníh, ktoré vám odporúčam - [How I found freedom in un free world](#) od Harry Browne
- O tom, ako dosahovať stav "Flow" (stratenie sa v zmyslupnej práci) - [Flow](#) od Csikszentmihalyi Mihály
- Ako byť šťastný aj keď vám osud práve nepraje - [Bdelosť](#)- Anthony de Mello
- Stoicizmus je pri hľadaní šťastia napriek osudu veľmi užitočný - [Listy od Senecu](#)

Lekcia 7.3 - Život na finančnom dôchodku

Život na finančnom dôchodku má svoje úskalia. Na takomto dôchodku som zatiaľ relatívne krátko, preto si pomôžem skúsenosťami ľudí, ktorí sú na predčasnom dôchodku už dlhšie.

Základné odporúčanie je, aby ste na dôchodok neutekali od niečoho, najčastejšie zlej práce, ale aby ste utekali za niečím, čo vás baví a čomu sa chcete venovať.

Mnoho ľudí si myslí, že na dôchodku bude chcieť sedieť na pláži alebo niekde inde a nič nerobiť. Ak sa však stanete finančne slobodným pred 65-kou, pravdepodobne ste človek, ktorý rád dosahuje nové ciele, snaží sa zlepšovať sám seba, ako aj svoj život. Takíto ľudia nedokážu len tak sedieť a nič nerobiť. Patrím k nim aj ja.

Začnite preto uvažovať už dlho predtým, ako dosiahnete finančnú slobodu, čo budete robiť, keď sa tam dostanete. Možností máte mnoho, no pravdepodobne budete potrebovať kombináciu zmyslupnej práce a dobrých vzťahov. Faktom je, že niektorí ľudia tento prechod na dôchodok "nezvládnu" a vrátia sa späť do práce. Nezvládnu je však nevhodné slovo. Niektorí ľudia jednoducho majú radi okolo seba kolektív a keď navyše robia niečo zmysluplné, je to pre nich dobrá voľba.

Ja sám na dôchodku píšem články na blogu, píšem túto knihu, počas dňa trávim veľa času v prírode na turistike a na bicykli, taktiež trávim veľa času s rodinou a kamarátmi a cestujem. Túto kapitolu napríklad píšem na Cypre. To je moja definícia dobrého života.

Lekcia 7.4 - Čo ak nastanú neočakávané problémy na finančnom dôchodku

Najbližšia finančná kríza je už na ceste. Ale to už viete z časti o trhových cykloch. Čo môžete spraviť, ak sa vyskytnú na vašom finančnom dôchodku neočakávané výdavky, ktoré ohrozia vaše portfólio, resp. Safe withdrawal rate?

Máte pár možností:

- Váš Plán bohatstva by mal mať rezervy na takéto neočakávané výdavky. Ak je táto neočakávaná udalosť v rámci tejto rezervy, problém máte vyriešený.
- Môžete znížiť vaše výdavky, t.j. obmedziť nákup vecí a služieb, ktoré nie sú nevyhnutné.
- Geoarbitráž - môžete sa presťahovať na miesto, kde sú náklady na život nižšie. V Amerike hovoria ľudia, ktorí dosiahli finančnú slobodu: "When shit hits the fan, we go to Thailand" Vo voľnom preklade - ak sa veci pokazia, sťahujeme sa do Thajska (veľmi nízke náklady na život).
- Part-time práca v oblasti, ktorá vás baví. Vid' lekciu vyššie.
- Part-time práca v oblasti, ktorá vás až tak nebaví. Ak ste si na dôchodku udržiavali vašu sieť kolegov a známych (odporúčam), potom by ste si mali vedieť nájsť čiastočný záväzok za celkom dobrý plat.
- Návrat do zamestnania. Najhoršia možnosť, no ak ste prežili pár rokov slobodného života, potom to stálo za to. Je fajn vedieť, že to najhoršie, čo vás čaká, je bežný život, aký žije väčšina ľudí z vášho okolia.

Lekcia 7.5 - Finančná sloboda pre študentov a ľudí, ktorí ešte len začínajú

Táto lekcia je pre mladých ľudí, ktorí svoju cestu (životnú a finančnú) len začínajú. Ak sa spýtate, čo najviac ľutujú skúsení investori a finančne slobodní ľudia, dozviete sa, že je to fakt, že nezačali skôr!

Skôr šetriť, skôr investovať a môcť sa venovať viac svojej rodine a deťom namiesto práce. Aj ja sám sa občas zamýšľam nad tým, čo by som v živote urobil inak a väčšinou mi napadne veľmi veľa vecí. Nižšie je výber tých najdôležitejších. Verím, že ak sa ich budete držať, dostanete sa k finančnej slobode veľmi skoro.

Čo teda môžete spraviť, aby ste sa dostali k finančnej slobode pred vašou 35-kou?

- Žite z 50 percent svojho príjmu.

Patrí sem aj príjem z brigád, privyrobení si, darov od rodičov k narodeninám, Vianociam, atď.. Tieto peniaze si odkladajte na termínovaný účet, samozrejme v banke, ktorá vám ho dá zadarmo. Zvyšných 50 percent pokojne použite na čokoľvek, čo vám spraví radosť. Toto je absolútne najdôležitejšie pravidlo, ktoré bude mať najväčší dopad na vašu finančnú situáciu. Až keď budete vedieť, ako si zostaviť váš Plán bohatstva, potom tieto peniaze investujte!

- Ak ste v oblasti finančnej gramotnosti len na začiatku, do ničoho zatiaľ neinvestujte!

Na začiatku nie je dôležité, či vaše usparené peniaze zarábajú 2,5 alebo 10% p.a. Podstatná je vaša miera úspor z výplaty a to, aby ste o tieto peniaze neprišli! Držte sa rady Warrena Buffetta a nikdy o peniaze neprídite!

Na druhej strane vám môžem zaručiť, že o časť peňazí prídete. Život vás dovedie k situácii, kde si budete myslieť, že už všetko viete a najmä to, ako sa daná investícia vyvinie. A budete prekvapený. Bude to bolieť, ale žiaľ, my ľudia sa učíme najlepšie na svojich vlastných chybách. Berte preto takúto stratu ako drahé, ale veľmi efektívne školenie. Chcete spraviť chyby v živote skoro, kým máte našetrených 'len' pár tisíc eur. Bude to pre vás znieť ako koniec sveta, ale nebojte sa, máte pred sebou ešte dosť času. Ak sa z tejto chyby poučíte, neskôr, keď už budete mať značné portfólio, sa tej istej chybe vyhnete.

Tým ale nechcem povedať, aby ste boli hlúpi. Mentor (hovorím o ňom nižšie) a vaše vzdelanie (ďalší bod) vás ochránia pred hlúpyimi chybami, ktoré už pred vami spravili iní. Nebuďte preto hlúpi a robte len chyby, ktorým ste sa nemohli vyhnúť vďaka iným!

- Vzdelávajte sa!

Čítajte všetko ohľadne finančnej slobody a investovaní, čo vám príde pod ruky. Začnite Kiyosakim, pokračujte blogmi a podcastmi (odporúčané knihy nájdete nižšie)!

- Pracujte pre znalosti, nie pre plat!

Nechcem tým povedať, že máte pracovať zadarmo. Chcem tým povedať, že by ste si mali vybrať zamestnanie, kde sa naučíte znalosti, ktoré budete potrebovať pri každom biznise. Predaj zákazníkom, vyjednávanie, marketing, online biznis, účtovníctvo, dane, základy práva (ako napísať zmluvu atď.). Tieto znalosti sú na nezaplatenie a ani vyšší plat v inom zamestnaní, kde sa tieto znalosti nenaučíte, za to nestojí. Tie peniaze zarobíte vlastným podnikaním za zlomok času.

- Nezvyšujte svoj životný štandard s rastúcim platom!!!

Vyšší plat alebo odmeny neznamenaajú, že ich máte hneď minúť! Stále platí pravidlo žitia z 50% vášho platu. Ak sa pozriete okolo seba, uvidíte, že akonáhle niekomu zvýšia plat, prípadne mu zamestnávateľ vyplatí odmeny, okamžite si dovoľí o trochu viac. Nenechajte sa zlákať touto platovou infláciou! Osobne všetky odmeny aj navýšený plat automaticky smerujem na investičný účet. Ak nemáte takúto disciplínu, držte sa aspoň pravidla 50% vyššie.

- Nájdite si mentora!

Mentor je pre vás človek, ktorý je tam, kde chcete byť aj vy. Pozor! Nehľadáte človeka, ktorý veľa hovorí o tom, ako sa tam dostať. Hľadáte človeka, ktorý tam skutočne je! Medzi týmito dvoma je obrovský rozdiel. Radí vám finančný poradca, ktorý má 24 rokov a minie všetko, čo zarobí? To asi nebude pre vás najlepší mentor. Ľudia za vodou radi pomáhajú mladým ľuďom. Nie však zadarmo. Nehovorím ale, že máte vášmu mentorovi platiť peniaze. Ponúknite vášmu 'vysnívanému' mentorovi, že pre neho niečo spravíte zadarmo, pomôžete mu v jeho biznise, s kosením jeho záhrady na dome (viď kapitola o páke). Čokoľvek, čo mu pomôže alebo uľahčí život. Týmto krokom sa určite oddelíte od davu ľudí, ktorí žiadajú tohto človeka o radu.

- Začnite čím skôr a čím viac krát podnikajte!

Čím skôr vstúpite do kvadrantu "podnikateľ", tým skôr sa začnete učiť na skutočných príkladoch, nie na príkladoch z knižiek. Vaše prvé nápady pravdepodobne neprežijú. Držte sa ale princípov z časti o podnikaní vyššie a jeden váš biznis prerazí! Skôr alebo neskôr.

- Bývanie - house hacking

Prezradím vám jedno tajomstvo. Nie, nemusíte si zobrať hypotéku a nemusíte si kupovať svoje vlastné bývanie! Ste príliš mladý na to, aby ste vedeli, kde a ako chcete vlastne bývať. Nespravte túto chybu a nezaviažte sa na 30 rokov banke a jej splátkam. Bývajte v podnájme, s viacerými ľuďmi, na internáte, čokoľvek vám vyhovuje a nestojí vás to kopec peňazí. Vaše peniaze použijete omnoho efektívnejšie. Ak sa z rôznych dôvodom predsa len rozhodnete kúpiť si nehnuteľnosť, prenajmite jednu izbu niekomu, kto vám pomôže so splácaním hypotéky, tzv. house hacking.

Pred kúpou si ale veľmi dobre spočítajte, koľko vás nehnuteľnosť naozaj bude stáť. Počas najbližších 10 rokov. Počítajte ale so všetkými nákladmi (viď kapitola bývanie vyššie) a porovnajte si to so situáciou, v ktorej by ste tieto peniaze investovali na akciovom trhu pri výnose 6% ročne.

- Privyrábajte si počas školy!

Akékoľvek zamestnanie vám v živote dá skúsenosti na nezaplatenie. Hľadajte prácu/ brigádu, ktorá vám pomôže rozvíjať schopnosti, ktoré budete potrebovať pri podnikaní (viď vyššie). Predaj, marketing, účtovníctvo, dane - ak sa rozhodnete v budúcnosti pre akúkoľvek kariéru a investície, tieto znalosti budú pre vás na nezaplatenie.

- Máte obrovskú výhodu - čas.

I keď vyššie píšem, že zatiaľ nemáte začať do ničoho investovať (resp. kým nemáte našetrených minimálne 5-10tis.eur), máte na svojej strane obrovskú výhodu - čas. Ak aj spravíte chybu, ste ešte len na začiatku svojej investičnej kariéry a čas vyrieši akékoľvek pošmyknutie. Zložený úrok je ôsmy div sveta, ako povedal Warren Buffett. Čím dlhšie necháte tento princíp pracovať vo váš prospech, tým skôr dosiahnete finančnú slobodu. Čím skôr začnete s investovaním, tým dlhšie budú môcť vaše peniaze pracovať a tým rýchlejšie začne pôsobiť zložený úrok.

- Užívajte si dôchodok pred 40-tkou!

Ak budete dodržiavať body uvedené vyššie, môžete sa tešiť na skorý dôchodok. Predpokladám, že tento bod nepotrebuje ďalší komentár.

Lekcia 7.6 - Vráťte niečo späť

Uvedomte si, aké ste mali v živote šťastie. Ak čítate tieto riadky, patríte k top 10% tohto sveta. Napriek všetkým vašim sťažnostiam na málo peňazí, zlé zdravotníctvo, korupciu, zlé školstvo atď. si uvedomte, že drvivá väčšina ľudí na svete žije vo výrazne horších podmienkach ako vy. Vráťte niečo späť tomuto svetu za to, že ste mali jednoducho v živote šťastie!

Je na vás, či si vyberiete pomoc vo forme peňazí, vo forme osobného času a či pomôžete ľuďom na Slovensku alebo v zahraničí, hlavne dajte niečo späť!

Ďakujem

Záver

Ak ste sa dostali až sem, mali by ste poznať recept na skorý odchod do finančného dôchodku a finančnú slobodu. Ako som už skôr povedal, tento postup je jednoduchý, nie však ľahký. Z mojej skúsenosti je to iba jeden človek z desiatich, ktorý tento princíp pochopí, aj ho skutočne zrealizuje.

Vidieť ľudí vo svojom okolí, ako si užívajú nové hračky, autá, dovolenky a pritom byť schopný nenechať sa zlákať, je veľmi náročné. Aj pre mňa bolo najnáročnejšie reagovať na ľudí, ktorí sú na úplne "inej vlne". Vždy si však spomeniem na ovce a kraby. Ovce = stádovitosť a kraby = ak sa snažíte vyliezť z krabice, ostatní sa snažia silou mocou stiahnuť vás späť medzi nich.

Taktiež sa vždy pozerám, či je daný človek tam, kde chcem byť ja neskôr vo svojom živote. Ak nie, idú tieto informácie od neho jedným uchom dnu a druhým von.

Neočakávajte však, že sa dokážete zmeniť zo dňa na deň. Začnite malými krokmi, ale neprestávajte, kým si nevytvoríte zvyk. Múdre knižky hovoria, že to trvá 30 dní, ak danú vec opakujete denne.

Na druhej strane, príliš malé kroky, pri ktorých nebudete vidieť rýchlo pokrok, vás nakoniec odradia. Ak sledujete program o chudnutí extrémne obéznych ľudí, môžete si všimnúť, že cieľ na prvých 90 dní je vždy najväčší. Dosiachnutie takéhoto cieľa spôsobí, že daný človek uverí, že to funguje a že sa dokáže zmeniť. Dajte si preto aj vy veľký cieľ a spravte pár radikálnych zmien! Na začiatku budete motivovaný, preto vám to pôjde ľahšie. Toto pre mňa fungovalo najlepšie. Príliš pomalý progres by ma odradil.

Ak prepadnete vášmu cieľu o finančnej slobode a skorom odchode do finančného dôchodku, budete sa snažiť vysvetľovať svoj prístup iným ľuďom. Dokonca ich budete presviedčať a nebudete chápať, prečo to oni nechápu. Zistil som ale, že to veľmi nefunguje. Ak ľudia chcú ísť touto cestou, nájdu ma sami, pretože chcú, nie preto, že ich k tomu dotlačím. Takto ste túto knižku pravdepodobne našli aj vy. To isté odporúčam aj vám, nesnažte sa nikoho o svojej pravde presvedčiť! Ak bude mať skutočne záujem, osloví vás sám.

Jeden človek, ktorého však budete musieť presvedčiť, je vaša partnerka/partner. No opäť, nesnažte sa "dotlačiť" ju k tomu. Najlepšie funguje, ak pôjdete príkladom a veľmi pomaly jej budete tieto koncepty vysvetľovať. Najmä dlhodobé benefity, a váš spoločný vysnívaný život, ktorý by ste takto mohli dosiahnuť.

Ak ste však doteraz boli obaja štandardní konzumenti s predstavou rodinného domčeka, moderného zariadenia a nových vecí každý týždeň, potrvá vám to dlhšie. Vytrvajte!

V Anglicku majú jedno porekadlo: "Vedieť niečo a nerobiť to, je to isté, ako to nevedieť." Chcem tým povedať, že teraz už viete, ale to je ešte veľmi ďaleká cesta od toho, že to robíte! Nebuďte preto ten, čo vie, ale ten, čo vie a robí to!

I keď je toto záverečná kapitola tejto knihy, pre vás by mala byť prvou kapitolou v novom živote - v živote proti prúdu. Pre nás ľudí je to síce neprirodzené, ale ak nechcete skončiť ako všetci ostatní, nesmiete robiť to, čo robia všetci ostatní!

Aby ste nestratili motiváciu, pridajte sa do [Facebookovej skupiny](#) a podelte sa o svoje ťažkosti, ale aj víťazstvá s ľuďmi, ktorí vám budú rozumieť!

Budem vám držať palce a budem veriť, že sa stretneme na druhej strane rieky.

Prajem vám veľa úspechov.

Tomáš Pieružek

Smart-Life.sk
THINK SMART

Často kladené otázky

Mám radšej splácať hypotéku či investovať?

Odpoveď na túto otázku má dva aspekty - matematický a psychologický.

Matematický aspekt

Z pohľadu (finančnej) matematiky je odpoveď veľmi jednoduchá. Ak dokážete pri investovaní dosiahnuť vyšší výnos ako je vaša úroková miera na úvere, potom by ste mali radšej investovať ako splácať. Ak sú teda v súčasnosti úrokové sadzby na hypotéke vo výške 1.5% p.a. a vy dokážete zarobiť napr. na papierových aktívach 5-6% p.a., potom by ste jednoznačne mali investovať. LENŽE.

Psychologický aspekt

Lenže vás môže pocit, že máte na krku hypotéku, v noci pripravovať o spánok. Vaša psychológia je skrátka - absolútna averzia k riziku. Ak patríte k tejto skupine ľudí, potom je vám matematika nanič. Vaše investovanie by vám totiž malo umožňovať v noci kludne spať. Ak sa tak nedeje, potom niečo nemáte správne nastavené. To isté platí, ak počas prepadu akciového trhu nedokážete prestať myslieť na to, o koľko peňazí ste prišli. Opäť platí, že pravdepodobne máte portfólio nastavené príliš agresívne (napr. príliš veľa akcií).

Žiaľ, emócie a svoju povahu neoklamete. Môžete si robiť výpočty a plány, ale pokiaľ do nich nezahrniete vašu povahu, budú vám nanič, pretože pri prvej kríze sa vám váš plán zrúti ako domček z karát.

Ako povedal Mike Tyson: *“Každý má plán, dokiaľ nedostane prvú ranu.”*

Druhý dôchodkový pilier

Ak ste zamestnanec, môžete sa rozhodnúť, či vstúpite do druhého dôchodkového piliera alebo nie. Ak vstúpite, znamená to, že časť vašich odvodov (do sociálnej poisťovne) nepôjde do “rozpočtu” Sociálnej poisťovne na prerozdelenie súčasným dôchodcom, ale pôjde na váš súkromný účet. Na tomto účte bude za vás jedna zo správcovských spoločností investovať tieto prostriedky. Následne, keď pôjdete do dôchodku, budete môcť tieto peniaze použiť. Nevýhodou je, že ak máte nízky príjem (a teda aj odvody do sociálnej poisťovne), táto suma nebude veľká. V takom prípade by sa vám mohlo viac oplatiť do druhého piliera nevstúpiť a spoliehať sa na Sociálnu poisťovňu, že vám vyplatí vyšší dôchodok.

Tento model má mnoho otáznikov. Bude štát schopný vyplácať dôchodky pri súčasnom starnutí obyvateľstva? Ako efektívne dokážu správcovské spoločnosti investovať zverené

peniaze? Neznárodný štát tieto prostriedky, keď príde na prvé problémy, ako to spravili v Maďarsku?

Dobré otázky, ťažké odpovede. Moje odporúčanie je, ako ste už mohli v tejto knihe postrehnúť, nespoliehať sa na štát. Ak teda máte povedzme plat vyšší ako priemerná mzda, potom by ste mali do druhého piliera vstúpiť. Ak by sa aj čokoľvek medzičasom stalo (napr. znárodnenie), potom ste prišli len o peniaze, na ktoré ste aj tak nemali žiadny dosah (pred dôchodkovým vekom) a o nič ste teda neprišli.

Doplnkové Dôchodkové Poistenie (tretí dôchodkový pilier)

Ako to funguje?

Vy zaplatíte zo svojej výplaty napríklad 3% (t.j. 30 eur z 1000 eur platu) a zamestnávateľ vám prihodí ďalšie 3%, t.j. 30 eur. Tieto peniaze automaticky odídu na váš dôchodkový účet vo vybranej Správcovskej spoločnosti. Následne, keď pôjdete do dôchodku, si môžete tieto peniaze vybrať.

V skratke to znamená, že získavate 100% výnos na vašej investícii - vy "investujete" 30eur a zamestnávateľ vám dá 30 eur. Nevýhodou je, že sa k týmto peniazom tak skoro nedostanete.

Pre drvivú väčšinu ľudí je toto dobrý obchod. Jedinou skupinou ľudí, pre ktorých toto nemusí byť "dobrý obchod" sú ľudia, ktorí plánujú finančnú slobodu v extrémne skorom veku. 30 eur mesačne, resp. ak zarábate veľmi dobre, potom to môže byť až 100-200 eur mesačne. Tieto peniaze by ste mohli použiť na rýchlejšie dosiahnutie vašej Cieľovej sumy a keďže vám do (skutočného) dôchodku bude ostávať kopec rokov, nezablokujete si tieto prostriedky na tak dlho.

Poistenie

V súčasnosti si môžete kúpiť poistenie takmer na všetko. Nechcete riskovať, že sa vám pokazí telefón a ostanete bez neho 30 dní? Poistite sa! Nechcete riskovať, že bude na vašej dovolenke pršať? Poistite sa!

Prečo vám tieto spoločnosti takéto poistky ponúkajú? Pretože je to výborný biznis! Pre nich! Mali by ste ich nechať zarábať na vás? Absolútne nie!

Poistenie by ste mali využiť jedine na poistenie vecí a udalostí, ktoré nedokážete vyriešiť z finančnej rezervy. Keďže ste už takmer na konci tejto knihy, viete, ako si vytvoriť finančnú rezervu. Rezervu, z ktorej dokážete pokryť akékoľvek menšie nepríjemnosti. Pokazený telefón, defekt na aute, pokazená umývačka riadu atď. Ak taká situácia nastane, máte rezervu a tento problém obratom vyriešite. Nebudete kvôli možnosti, že sa to stane, platiť celý život poistné 2.50 eur mesačne.

Aké poistenia teda majú zmysel? Životné poistenie (nie investičné životné poistenie - vy predsa investujete sám!), poistenie trvalých následkov a poistenie nehnuteľnosti. Keď sa stanete finančne slobodným a váš pasívny príjem dokáže pokryť všetky vaše výdavky, potom môžete škrtnúť aj životné poistenie aj poistenie trvalých následkov. Môžete považovať nad poistením nákladov liečenia pri veľmi drahých ochoreniach ako je rakovina...

Play money

V živote na vás príde okamih, kedy budete mať pocit, že ste objavili zlatú studňu. Bude to nový bitcoin, kanabisové akcie, Tesla... Niečo vám bude hovoriť, že to asi nie je najlepší nápad, ale aj tak to budete chcieť spraviť. Fajn, spravte to, pridíte o tie peniaze a poučte sa! Na tento účel si alokujte 5-10% vašich investovateľných aktív a dajte si ich do škatulky s názvom Play money! Môžete ich investovať do čoho len chcete. Podmienkou však je, že neminiete viac ako 5-10% vašich aktív.

Závet

Viem, že je ťažké nad tým vôbec uvažovať, no zamyslite sa, v akej situácii bude vaša rodina, ak to nespravíte. Nehovorím len o závete. Vie vaša manželka, kde máte uložené svoje peniaze a investície? Dostane sa k vášmu účtu? Vie, kde sú všetky doklady k vášmu bytu, autu, poplatkom atď? Ak máte rodinu, musíte takýto plán mať.

Odporúčané stránky/knihy/blogy:

1- Finančná sloboda - skorý odchod do finančného dôchodku

- <https://www.mrmoneymustache.com/all-the-posts-since-the-beginning-of-time/> - tento blog si MUSÍTE prečítať. Začnite najstarším článkom a neprestaňte, pokiaľ sa nedostanete k najnovšiemu článku!
- <http://earlyretirementextreme.com/> - odporúčam Jackobovu knihu – [Early Retirement Extreme](#). Je to najlepšia kniha o skorom odchode do finančného dôchodku. Je to extrémna verzia, ale po jej prečítaní sa vám vaše šetrenie bude zdať ako slabý odvar toho, čo sa dá dosiahnuť.
- <https://www.firecalc.com/> - simulácie vášho portfólia.
- <http://www.choosefi.com/> - prihláste sa na odber podcastov tohto blogu! Sumarizuje celú stratégiu finančnej slobody!
- [Your money or your life](#) - Vicky Robins. Túto knihu si musíte prečítať.

2- Investovanie

Všeobecne

- Rober Kyosaki - [Bohatý otec, chudobný otec](#)
- Rober Kyosaki - [Cashflow kvadrant](#)

Nehnutelnosti

- <http://www.jakpronajimatbyty.cz/> - pre skúsenejších investorov
- [The Book on Rental Property Investing](#) - Brendon Turner
- <http://thepropertyhub.net/> - podcast o investovaní do nehnuteľností v UK

Investovanie do indexových fondov

- [Simple path to wealth](#) - JLL Collins
- [The Intelligent Asset Allocator](#), by William Bernstein
- [A Random Walk Down Wall Street](#) - Burton G. Malkiel
- [Little book on investing](#) - J. Bogle

Investovanie do dividendových akcií

- [The Ultimate Dividend Playbook](#) - Josh Peters

3 - Biznis

- [The E–Myth Revisited](#) (autor Michael E Gerber)

4 - Cestovanie

- <https://travelhacker.blog/>
- www.bezmapy.com

5 - Práca

- [Flow](#) – Mihaly Csikszentmihalyi
- [Peníze nebo život](#) – Tomáš Hajzer