

Investice 2 000 Kč měsíčně do nemovitosti zaručí vyšší důchod než spoření ve II. a III. pilíři

28. 2. 2013

Porovnání aktuálních cen nemovitostí a hypoték s předpokládanou penzí z důchodových pilířů ukázalo jednoznačné doporučení. Měsíční spoření částky 2 000 Kč po dobu 20 let může zajistit důchod z II. pilíře 2 104 Kč a z III. pilíře 2 700 Kč, uvádějí odborníci. V případě měsíčního investování stejné částky do vlastní nemovitosti by však člověk v důchodu pobíral zhruba jednou tolik.

Udržení životní úrovně po odchodu do důchodu nemusí být dosaženo pouze spořením pomocí finančních produktů. Příjem v důchodu lze získat i koupí nemovitosti v produktivním věku na úvěr a jejím pronajímáním. Odborníci doporučují pro tuto formu alternativního zajištění důchodu byty o menší rozloze, ideálně 1+1 či 1+KK. Je snazší na malé byty získat hypotéku a následně je i pronajmout. „*Při koupi a pronájmu bytu v Brně by vlastník po dobu 20 let doplácet na splátku úvěru a energie zhruba 2 000 Kč. Po splacení hypotéky by však již hradil jenom energie a z nájmu by mu zbývala částka 5 500 Kč. Tu můžeme považovat za formu důchodu,*“ uvedl Michal Pich, jednatel realitního serveru **realityčechy.cz**, který nabízí statistiky cen nemovitostí za celou Českou republiku.

Zatímco ceny hypoték jsou po celém území České republiky stejné, ceny nemovitostí se zásadně liší. Ve většině lokalit jsou ceny bytů takové, že při koupi nemovitosti a jejím pronájmu je nutné nějakou částku doplácet. Existují však i lokality, kde může výše nájmu při aktuálních cenách nemovitostí a hypoték pokrýt jak splátky úvěru, tak ceny energií. „*Například za byt 1+1 v Brně zaplatíte na splátkách hypotéky při 20leté splatnosti 7 500 Kč. Za byty s vyšší cenou, jak je tomu například v Praze, zaplatíte na úvěru samozřejmě více. Koupě takového bytu se splatností úvěru 20 let se dá přirovnat ke spoření částky 9 819 Kč měsíčně. Při koupi bytu v levné lokalitě můžete už naopak od začátku vydělávat,*“ komentoval situaci Jan Kruntorád, předseda představenstva společnosti Gepard Finance, která se zabývá poradenstvím v oblasti hypotečních úvěrů.

Investice do vlastní nemovitosti je alternativou ke spoření v soukromých fondech II. či III. pilíře českého důchodového systému. Spoření ve II. pilíři probíhá formou 5% odvodu z hrubé mzdy. Účastník si tedy výši spoření zvolit nemůže, je závislá na jeho výdělku. Celkem 2 000 Kč měsíčně by si spořil zaměstnanec s hrubou mzdou 40 000 Kč. Při vstupu do II. pilíře 20 let před odchodem do důchodu, ročním zhodnocením fondů o 2,5 % a volbě výplaty důchodu na 20 let by mohl jeho důchod činit 2 104 Kč. Vyplyvá to z výsledků kalkulačky portálu **DůchodováReforma.cz**.

Ve III. pilíři si lze spořit libovolnou částku. Při spoření 2 000 Kč měsíčně přísluší navíc účastníkovi spoření měsíční státní příspěvek 230 Kč. „*S výnosem z nemovitosti jsme porovnali i výnos ze spoření ve III. pilíři. Při zhodnocení 2,5 % by za 20 let mohl člověk pobírat měsíčně 2 700 Kč. Všechny výpočty výše důchodu za 20 i 30 let z II. či III. pilíře jsou však samozřejmě orientační. Nikdo nedokáže odhadnout pohyby finančních trhů za 2 roky, natožpak za několik desetiletí. Lidé jsou ale vděční za každé přiblížení částky, kterou by mohli ze svých soukromých účtů u penzijních společností v důchodu dostávat. Cítí totiž značný tlak na rozhodnutí, zda do soukromých pilířů vstoupit,*“ uvedla Lenka Bízová, analytička portálu **DuchodovaReforma.cz**.