

תחשיב תיאורטי על תשואה במינוף בשוק ההון לשם הבנת הסיכונים

[החישוב אינו מדויק]

נניח מישהו לקח הלוואה מהחברת ביטוח על סך 1,000,000 ₪ למשך 5 שנים, בריבית של 5% שנתית,

באופן שכרגע לא צריך להחזיר כלום, ורק לאחר 5 שנים צריך להחזיר את הקרן והריבית. כלומר הריבית לשנה היא 50,000 ₪, ול-5 שנים 250,000 ₪.

אם הוא השקיע את הכסף בפוליסת חיסכון במסלול S&P500 בתאריך 01/01/2019 עד לתאריך 01/01/2024,

המדד עשה 100%, אז נהיה לו סה"כ 2,000,000 ₪.

נפחית דמי ניהול שנתי של 1% זה בערך 70,000 ₪ פחות.

נפחית מס רווח הון 25% בעת משיכת הכסף, זה בערך 220,000 ₪.

אחרי שהוא מחזיר את ההלוואה עם הריבית בסך 1,250,000 ₪,

נשאר לו ביד בערך 450,000 ₪.

אם ההשקעה של 1,000,000 ₪ הייתה מ-600,000 ₪ הון עצמי או משכנתא, ו-400,000 ₪ מחברת הביטוח. בתנאים הנ"ל ובזמנים הנ"ל.

הריבית לשנה היא 20,000 ₪ ול-5 שנים 100,000 ₪.

אחרי שהוא מחזיר את ההלוואה עם הריבית בסך 500,000 ₪,

נשאר לו ביד 1,200,000 ₪.

אם תשלומי המשכנתא היו מתוך תיק ההשקעות,

3,400 ₪ לחודש זה בערך 200,000 ₪ ב-5 שנים.

נשאר לו ביד בערך 900,000 ₪.

כלומר רווח של 300,000 ₪ ב-5 שנים.

אם התשואה של המדד הייתה בסה"כ רק 50% היה לו אחרי 5 שנים 1,500,000 ₪.

נפחית דמי ניהול שנתי בערך 60,000 ₪.

נפחית מס רווח הון 25% זה בערך 100,000 ₪.

בתחשיב הראשון הוא צריך להחזיר לחברת ביטוח 1,250,000 ₪.

הוא נשאר ביד עם בערך 80,000 ₪.

בתחשיב השני הוא צריך להחזיר לחברת ביטוח 500,000 ₪.

הוא נשאר ביד עם בערך 800,000 ₪.

אם תשלומי המשכנתא היו מתוך תיק ההשקעות,

נשאר לו ביד בערך 550,000 ₪.

כלומר הוא יצא בהפסד בגלל שהריבית על המשכנתא ועל ההלוואה מהחברת ביטוח היו גבוהות והתשואות היו נמוכות.