**Servisný list Q3 2022**

**Úvery a bývanie**

# Úroky v bankách sa naďalej zvyšujú. Odkedy banky ohlásili zvyšovanie úrokových sadzieb (v marci 2022), prebehla mohutná refixačná kampaň na celom Slovensku. Veľa klientom sa podarilo zafixovať si hypotéku na dlhšie obdobie, zakiaľ čo úroky odvtedy pokračujú v raste. VUB banka pred pár dňami oznámila ďalšie zvýšenie úrokových sadzieb, pričom najnižšia úroková sadzba je na fix 1 - od 3,59% a fix 5 je od 3,89%. Od začiatku roka teda už narástli sadzby o niekoľko percent. Predpokladám ale, že rast úrokových sadzieb ešte bude pokračovať aj naďalej a dostupnosť úverov bude naopak klesať.

# NBS pritvrdzuje hru.

# Národná banka Slovenska zavádza od 1.10. 2022 nové obmedzenia. Dôvod: chce zabrániť tomu, aby klienti vstupovali do dôchodkového veku s vysokým zostatkovým dlhom, a tak predísť problémom pri splácaní. Tento raz sa zmena bude týkať žiadateľov nad 40 rokov. Podstatou tejto zmeny je, že sa bude s rastúcim vekom žiadateľa znižovať výška poskytnuteľného úveru, a to s každým pridaným rokom. Keď žiadateľ vo veku 40 rokov dostane hypotéku vo výške 8 – násobku čistého ročného príjmu, 45 ročný už iba 6,75 – násobku a 50 ročný už iba 5,5 - násobku. Spotrebné úvery, ktoré nepresiahnu do dôchodku týmto obmedzením nebudú dotknuté.

# Zastaví sa už konečne rast cien nehnuteľností?

# Túto otázku dostávam už niekoľko rokov. V poslednej dobe skôr, či sa už ceny nehnuteľností konečne začnú prepadať. Ja situáciu vidím asi takto: z hry nám vypadlo lacné financovanie bývania a rovnako sa výrazne zhoršila dostupnosť úverov. Na druhej strane stále platí, že bytov je na Slovensku stále veľmi málo a prudko vzrástli ceny vstupov do výstavby (stavebné materiály), teda nové nehnuteľnosti sa predávajú s podstatne vyššou cenou ako pred rokom či dvomi. Ja v tomto období neočakávam prepad cien nehnuteľností, obzvlášť pri takejto vysokej inflácii si to neviem dosť dobre predstaviť….

# *Obr. 1: Cena nehnuteľností na bývanie v SR v EUR. Zdroj: nbs.sk*

# Za pomerne krátke obdobie narástli ceny nehnuteľností o 50%. To pravdepodobne spôsobilo, že sa Vaša nehnuteľnosť stala podpoistenou (je poistená na nízku poistnú sumu), a poisťovňa Vám teda môže pri poistnej udalosti krátiť poistné plnenie. Považujem preto za dôležité skontrolovať výšku poistného krytia na Vašej nehnuteľnosti i domácnosti.

**SPORENIE / INVESTOVANIE**

# Inflácia čoraz viac požiera úspory.

# Inflácia na Slovensku dosiahla rekordných 13,4%, v Eurozóne je to 9,1%. Na Slovensku najviac zdraželi potraviny – o 21%, nealko nápoje – o 10% a náklady na bývanie – o 16%. Inflácia čoraz agresívnejšie požiera naše úspory. NBS naďalej upozorňuje, že Slováci stále držia enormné množstvo EUR na bankových účtoch. Podľa informácií z posledného obdobia je to na úrovni cca 40 mld. EUR. Priemerný čistý finančný majetok Slováka je cca 7 500 EUR. Ten sa však pri dnešnej inflácii znehodnocuje šialene rýchlo – za 3 roky takejto inflácie sa znehodnotí na menej ako 5.000 EUR... Ak máte stále významnú čiastku na bankových účtoch alebo na účtoch bez zmysluplného zhodnotenia, neváhajte ma kontaktovať.

# Sme pripravení na horšie časy?

# V blízkej budúcnosti nás čaká mimoriadne vysoká inflácia (nie, nespadne na 2% po pár mesiacoch), mimoriadne vysoké ceny energií a recesia – a to bude pravdepodobne našou realitou po dobu niekoľkých rokov. Preto je teraz veľmi dôležité, aby naše rodiny mali vybudovanú krátkodobú rezervu.

# Na Slovensku si odporúčaných 6-mesačných nákladov ako krátkodobú rezervu v rodine si drží iba 16% domácností (!). Vzhľadom k tomu, že nás čaká zhoršenie ekonomickej situácie, túto rezervu považujem za kľúčovú a verím, že je potrebné ju čo najskôr vybudovať. Štandardné odporúčanie na krátkodobú rezervu v rodine je cca 3-6x mesačné náklady v rodine. Ak ju už aj máme vybudovanú, pri tak prudkej inflácii (a zvýšení mesačných nákladov) je namieste skontrolovať, či je naša krátkodobá rezerva ešte stále dostatočne veľká – a prípadne ju navýšiť.

# Ako sa darilo nášmu investičnému portfóliu?

# Hlavným hýbateľom trhov v tomto roku sú centrálne banky. Americký FED ako aj Európska ECB zdvíhajú úrokové sadzby, čo spôsobuje pokles dynamických, ale aj konzervatívnych portfólií. Obe centrálne banky naznačili, že budú vo zvyšovaní sadzieb pokračovať, až kým nedostanú infláciu pod kontrolu, a to i za cenu, že týmto prispejú k hospodárskej recesii. Trhy nato zareagovali prudkými poklesmi.

#

# *Obr. 2. Výnos portfólia od začiatku roka 2022 v EUR, zdroj: justETF.com*

# Od začiatku roka 2022 je naše portfólio v poklese -10,7% (za posledných 12 mesiacov je to -2,3%). Pre nás je podstatný dlhodobý pohľad. Vieme, že trhy sa správajú cyklicky, obdobia rastov sú nasledované poklesmi, a najhoršie roky sú nasledované rokmi s veľkými výnosmi. Pre dlhodobého investora sú poklesy príležitosťou pre lacné nákupy. Podľa metodiky Morningstar sa teraz akcie predávajú s cenou 20% pod ich férovou hodnotou – a my nakupujeme s 20% zľavou. Naďalej teda platí, že poklesy využívame na navýšenie vkladov do sporení alebo na mimoriadne vklady – tie budú mať z dlhodobého pohľadu najvyššie výnosy.

# *S pozdravom Vičan Edo*