Dobrý deň,

máme za sebou druhý kvartál 2023, v dnešnom servisnom liste sa chcem spolu s Vami pozrieť na niekoľko významných udalostí tohto roka a spolu urobíme krátke zamyslenie nad úvermi, bývaním a naším investovaním.

**Úvery a bývanie**

 Od prvej polovice roka 2022 banky na Slovensku zdvíhajú úrokové sadzby. Z ultra-nízkych sadzieb - v Q1 2022 to bolo okolo 1% (pamätám si na kampaň na neuveriteľných 0,4%) - sme za niečo vyše roka narástli o viac ako 3%. Keď sme sa začiatkom roka 2022 tešili z takmer najnižších úrokov v Eurozóne, teraz sme sa dostali na opačný okraj pásma – sme 4-tí najhorší. Rast úrokov ešte pokračuje, i keď sa výrazne spomalil. V súčasnosti je veľký úspech získať na hypotéke sadzbu pod 4%, väčšinou sa to skôr blíži k 5%...

**Ako sa dostať k najlacnejšej hypotéke?**

Tak ako všade okolo, aj v úverovom svete na nás čakajú nástrahy. Niekedy ponuka vyzerá “na papieri” lepšie ako v skutočnosti naozaj je, a ak je podmienkou lepšej úrokovej sadzby aj uzavretie ďalšieho nie-úplne-výhodného-produktu, tak je na mieste zvážiť, či sa to oplatí. Je treba dávať pozor na drahé a nevýhodné sporenia alebo poistenie v banke. Úroková sadzba môže vyzerať sexi, ale celkové náklady a preplatenosť dlhu môžu byť naopak veľmi zlé. Jeden príklad za všetky: podmienkou bežného účtu zdarma je zainvestovanie 20.000 EUR do nevýhodných fondov s nízkym výnosom. Týmto môžete ušetriť poplatok 6 EUR mesačne – a **pripravíte sa o stovky EUR mesačne** na výnosoch fondu...

Tiež platí, že vstupný bonus v podobe zvýhodneného úroku pri prenose úveru do inej banky môže priniesť lepšie podmienky, ako Vám dá Vaša „stará banka“ po rokoch využívania všetkých produktov. Preto navrhujem, aby sme si k tomu spoločne sadli a pracovali s úverovou matematikou. Správna voľba Vám môže ušetriť na splátke desiatky EUR mesačne.

**Ako sa budú vyvíjať úrokové sadzby v najbližšom období?**

 Predpokladám, že ECB (Európska Centrálna Banka) ešte pôjde so sadzbami hore. **Nečakajte preto na koniec fixu**. Často riešim úver, ktorý je svojou výškou, resp. akceptovateľným príjmom „na hrane“. Keďže očakávam ďalšie zvyšovanie úrokov, odporúčam nečakať so žiadosťou o úver, a pustiť sa do schvaľovania úveru v predstihu. Na čerpanie hypotéky máme 6 mesiacov, pri developerských projektoch je to aj viac. Teda keď Vám končí fixácia hypotéky o 6 - 7 mesiacov, tak prišiel ten správny čas - je lepšie nechať si schváliť refinančný úver teraz a za aktuálnych úrokových sadzieb, aby sme mohli pri ukončení fixácie odísť zo starej banky – s lepšou sadzbou a bez poplatkov.

**Ako ďalej s nehnuteľnosťami?**

 Ceny nehnuteľností na Slovensku klesajú od druhej polovice minulého roka. Pokles vidíme naprieč všetkými krajmi a všetkými veľkosťami bytov. Spomalenie vidíme aj v prírastkoch novopostavených bytov a predaných novostavieb. Drahé úvery, očakávania ďalších poklesov cien a ekonomická neistota spôsobujú, že sa nechceme zadlžovať. Preto veľa záujemcov o kúpu nehnuteľnosti radšej vyčkáva.

**INVESTOVANIE**

Od začiatku roka 2022 vidíme na trhoch neistotu. Banky bojujú s infláciou zvyšovaním úrokových sadzieb a to má negatívny dopad na akcie aj dlhopisy. Ako sa vyvíja situácia v prvej polovici tohto roka?

Z USA prichádza dobrá správa - podarilo sa znížiť infláciu na 4% (čo je najnižšie od mája 2021). Pravdepodobnosť, že americká centrálna banka FED ukončí zvyšovanie úrokových sadzieb sa teda zvyšuje. Ak máme ešte pred sebou zdvíhanie sadzieb, už asi nebude veľké. Ďalšie zasadnutie FED bude koncom júla, a predpoklad je, že príde zvýšenie o 0,25%. Bude to posledné zdvíhanie sadzieb? Ak prídu pozitívne čísla z inflácie, tak je to pravdepodobné...

**Dokázali sme využiť poklesy na trhu?**

Po 10 mesiacoch poklesov od začiatku roka 2022 vidíme zotavovanie na trhoch. Globálny akciový index (nosný fond v našom portfóliu) od svojho lokálneho dna v októbri 2022 vyrástol o 25% (v USD). Ako som odporúčal v predchádzajúcich listoch – všetci, čo využili minuloročné poklesy na mimoriadne vklady sa už teraz **tešia z pekných výnosov**. Obľúbená otázka: kedy je vhodný čas na začatie pravidelného sporenia? Nuž, napriek pomerne výraznému zotaveniu z poklesov sú ceny akcií stále pod ich férovou hodnotou, teda – aj dnes platí že najlepší čas je teraz 😊. Očakávaný výnos Vášho sporenia si môžete vyrátať [**TU**](https://universal.sk/sporenie/)**.**

**Ako sa darí nášmu investičnému portfóliu?**

 Od začiatku roka je naše portfólio v raste, v pomere 80% akcií a 20% dlhopisov si pripísalo **výnos +10%.** Za posledných 36 mesiacov je v zisku **+35%**



*Obr. 1 Vývoj hodnoty portfólia BASE 80:20 od začiatku roka 2023 v EUR: +10% zdroj: justETF.com*

**Prišiel konečne stabilný rastový trend na trhu?**

Zatiaľ to vyzerá tak, že dno poklesov nastalo v októbri 2022 a odvtedy trhy pokračujú v raste. Bude tento trend pokračovať? Pokles inflácie a zastavenie rastu úrokových sadzieb (a ich postupné znižovanie) by naozaj mohlo naštartovať dlhý rastový trend. História hovorí, že po ukončení rastu sadzieb spravidla prichádza pozitívne obdobie pre trhy.

**Všetky účty na jednom mieste**.

Máte viac investičných účtov u viacerých partnerov? Je tu dobrá správa: naša **aplikácia iŠanón sa zmenila na UFO** (Univerzálny Finančný Organizér). UFO prináša jednu veľkú novinku: zobrazí Vám zostatky a štatistiky celého portfólia Vašich investičných účtov od našich investičných partnerov - prehľadne a na jednom mieste . Získaj svoje UFO [**TU**](https://ufoapp.sk)**.**

**Zhodnocujete svoje peniaze naozaj efektívne?**

Nie všetky investície či sporenia sú naozaj optimálne. Veľa sporiacich či investičných produktov na Slovenskom trhu nedosahuje dostatočné výnosy, alebo po odrátaní inflácie dokonca znehodnocuje peniaze. Keď sa nato chcete spoločne pozrieť, prosím neváhajte ma kontaktovať...