Servisný List Q2 2024

Dobrý deň,

máme za sebou druhý kvartál roka 2024, v dnešnom servisnom liste sa chcem spolu s Vami pozrieť na niekoľko významných udalostí uplynulého obdobia a spolu urobíme krátke zamyslenie nad úvermi, bývaním a našimi investíciami.

**ÚVERY a BÝVANIE**

# Začína zlacňovanie hypoték? V ostatnom období sme si všimli, že niektoré banky mierne znížili úrok, a to pri konkrétnych fixoch. Prichádza už konečne znižovanie úrokových sadzieb? ECB (Európska Centrálna Banka) znížila sadzby zatiaľ jedným skokom, a to o 0,25%. Banky na Slovensku tento pokles do svojich úrokov nepremietli. Myslíme si, že so znižovaním sa ECB, ale ani naše banky nebudú ponáhľať.

# Optimálna fixácia úveru. Ako dnes vyzerá optimálna fixácia hypotéky? Úroky sú vysoko, očakávame ich znižovanie a tak predpokladáme, že od teraz za rok budú úroky oproti dnešku nižšie. Volíme teda 1–ročný fix? Nemusí to byť najlepšie riešenie. Niektoré banky naozaj ponúkajú 1-ročný fix, ale je väčšinou drahší ako napr. 3-ročný, a tak je voľba fixu na zváženie.

# Retencia láme fixácie. Retencia znamená, že si môžete znížiť úrokovú sadzbu aj počas fixácie – za poplatok. Ak požiadate, banka Vám poskytne retenčnú ponuku a tú je možné dojednať aj po telefóne. Po dohode potom začína bežať nový fix, s novým úrokom. Niektoré banky retenciu ponúkajú aj aktívne, spravidla je ale na klientovi aby o ňu sám požiadal. Vždy je treba si zrátať úsporu na splátke vs. poplatok za retenciu.

Príspevok na zvýšenú splátku. V prvej verzii bola štátna podpora splácania sotva využiteľná – netýkala sa refinančných úverov (tých máme naozaj veľa). Od júna 2024 ale boli zmenené podmienky tak, že už aj klienti s refinancovanými úvermi môžu dostať príspevok. **Pozor: požiadať treba do konca júla 2024…!** Detailné podmienky na poskytnutie príspevku nájdete [TU](https://www.upsvr.gov.sk/social-affairs-and-family/socialne-veci/prispevok-na-zvysenu-splatku-uveru-na-byvanie.html?page_id=1321127)**...**

# Do akého veku budeme splácať naše dlhy? Realita posledných rokov je taká, že takmer vždy musíme úver natiahnuť na maximálnu splatnosť, aby sme mohli odfinancovať náš cieľ. Dokedy to budeme splácať? Často do veku 65, niekedy až do 70. Dobrá správa je, že nemusíme svoje dlhy pred sebou tlačiť až do dôchodku, ale vieme sa ich výhodne zbaviť. Mimoriadne splátky ale nemusia byť najlepším riešením…

# Nepreferujeme mimoriadne splátky do hypoték. Ich nevýhodou je, že sa daná splátka využije iba do výšky aktuálneho úroku v úvere, čo je aktuálne 4–5 %. Naproti tomu, keď v súbehu s úverom založíme sporenie s očakávaným výnosom 9-10 %, na úrokoch dokážeme ušetriť oveľa viac.

# INVESTOVANIE

# Táto hra je o úrokoch. Investičný svet sleduje centrálne banky. Pre nás je najdôležitejší Americký FED (Americká centrálna banka). Ten zatiaľ drží čiaru – úroky necháva na úrovni 5,5%. Trhové očakávania sú, že na septembrovom zasadaní FED sa pravdepodobne a konečne už začne znižovať. Fakt ale je, že sa všetky trhové očakávania tento rok zatiaľ mýlili... 😊

# Ako sa darilo nášmu investičnému portfóliu? Od začiatku roka sme dosiahli výnos +14%. Za 5 rokov je to vynikajúcich+75%. Napriek tomu, že centrálne banky stále bojujú s infláciou a sadzby nechávajú vysoko, trhy zaznamenali mimoriadne pozitívny začiatok roka. Najväčšími ťahúňmi sú technologické firmy, do hry výrazne vstupuje aj umelá inteligencia a jej využitie v technologickom businesse.

#

*Obr. 1. Vývoj portfólia BASE od začiatku roka 2024 v pomere akcie vs. dlhopisy 80:20 (EUR). Zdroj: justETF.com*

# Prezidentské voľby v USA. Aký majú vplyv Americké voľby na naše portfólio? Tento rok je v USA volebným rokom, a volebný rok je podľa štatistík väčšinou pozitívny. Celkom iste prinesie svoju dávku nervozity, myslíme si ale, že víťazstvo jednej alebo druhej strany nebude znamenať zlé správy pre trhy.

# Nie je promile ako promile. Vedeli ste, že keď budete odkladať 1 promile z výšky úveru mesačne, tak sa 30 ročného úveru pri dnešných úrokoch zbavíte už po 18 rokoch?

# Príklad: máme úver 100 tis. EUR na 30 rokov. Do sporenia vkladáme 100 EUR mesačne. Časom úver klesá, a nasporená suma stúpa. Úver takto dokážeme jednorazovo splatiť nasporenou sumou už po 18 rokoch (!). Ušetríme 14 tis. EUR na úrokoch, a 12 rokov na čase splácania...

#

# Viete aká sa dá dosiahnuť úspora na Vašom úvere? Neváhajte kontaktovať...

# Želám pekný deň

s pozdravom

--

**Ing. Eduard Vičan**

investičný expert

-------------------------------------------

**UNIVERSAL maklérsky dom a.s.**

Červeňova 18

811 03 Bratislava

T: +421 915 744 924 I E: vican@universal.sk

Web.: [**www.universal.sk**](http://www.universal.sk/)

****

***Prepočítaj si očakávaný výnos svojho sporenia*** [TU...](https://universal.sk/sporenie/)