

Webinář INVESTIČNÍ OKÉNKO GICEE

HYPOTÉKY A INVESTICE



Jiří Kosík

☎ +420 725 894 006

✉ jiri.kosik@generali.com

💻 generali-investments.cz



**GENERALI
INVESTMENTS**

Webinář INVESTIČNÍ OKÉNKO GICEE

2 Vzdělávejme se společně online...



- Webinář se koná **pravidelně každých 14 dní vždy ve čtvrtek od 10:00** (délka cca 45 až 60 minut) a je zaměřen na zajímavá témata z oblasti investování a finančních trhů.
- Na webinář není nutné se předem registrovat, odkaz na vstup do online místnosti je <https://gic.clickmeeting.com/investicni-okenko-gicee> (doporučený prohlížeč Google Chrome), pro mobilní telefony a tablety **room ID 411-211-137** (nutno nainstalovat aplikaci ClickMeeting).
- Jak připravovaná, tak již proběhlá témata najdete také na našem webu <https://www.generali-investments.cz/webinare.html>, včetně odkazů na videozáznamy a použitých materiálů ke stažení.



Jiří Kosík
lektor GICEE

Jiří Kosík ve finanční sféře působí již od roku 1992, mimo jiné pracoval na pozicích makléře a portfolio manažera. Lektorskou činností se zabývá od roku 2004 a to vedením kurzů zaměřených jak na obchodní, tak manažerské dovednosti. Jeho specializací je především školení v oblasti finančních trhů a investic. V současné době je zodpovědný za školení obchodních sítí a zároveň tvorbu metodiky vzdělávání ve společnosti Generali Investments CEE.



<https://gic.clickmeeting.com/investicni-okenko-gicee>



ClickMeeting

room ID 411-211-137



Webinář INVESTIČNÍ OKÉNKO GICEE



GENERALI
INVESTMENTS

3 Témata v 1. čtvrtletí 2022

13. 1. 2022



Co nás čeká v roce 2022?



27. 1. 2022



Hypotéky a investice

10. 2. 2022



Komodity - palivo světové ekonomiky

24. 2. 2022



Dluhopisové fondy GICEE

10. 3. 2022



Indexy finančních trhů

24. 3. 2022



Quo vadis, EURO?

Sledujte nás na našem YouTube!

4 Videozáznamy našich webinářů a mnoho dalších videí...



GENERALI
INVESTMENTS



ODEBÍRAT

Na našem YouTube najdete:

- ✓ videozáznamy webinářů „Investiční okénko GICEE“
- ✓ videozáznamy webinářů „Aktuálně k fondům GICEE“ s našimi portfolio manažery Patrikem Hudcem, Danem Kukačkou a Martinem Peckou
- ✓ pravidelné názory našich analytiků Radomíra Jáče a Martina Pohla na aktuální vývoj na finančních trzích
- ✓ videa popisující investiční strategie našich klíčových investičních fondů



<https://www.youtube.com/c/GeneraliInvestmentsCEE>



HYPOTÉKY A INVESTICE

Hypotéka



Mortgage



Slovo je odvozeno z starofrancouzského „mort gage“ (zástava smrti), právního termínu používaného v Británii ve středověku, který označuje zástavu, která zaniká buď splněním závazku nebo zabavením majetku.

Základní úrokové sazby



GENERALI
INVESTMENTS

7 Jaká je současná situace?

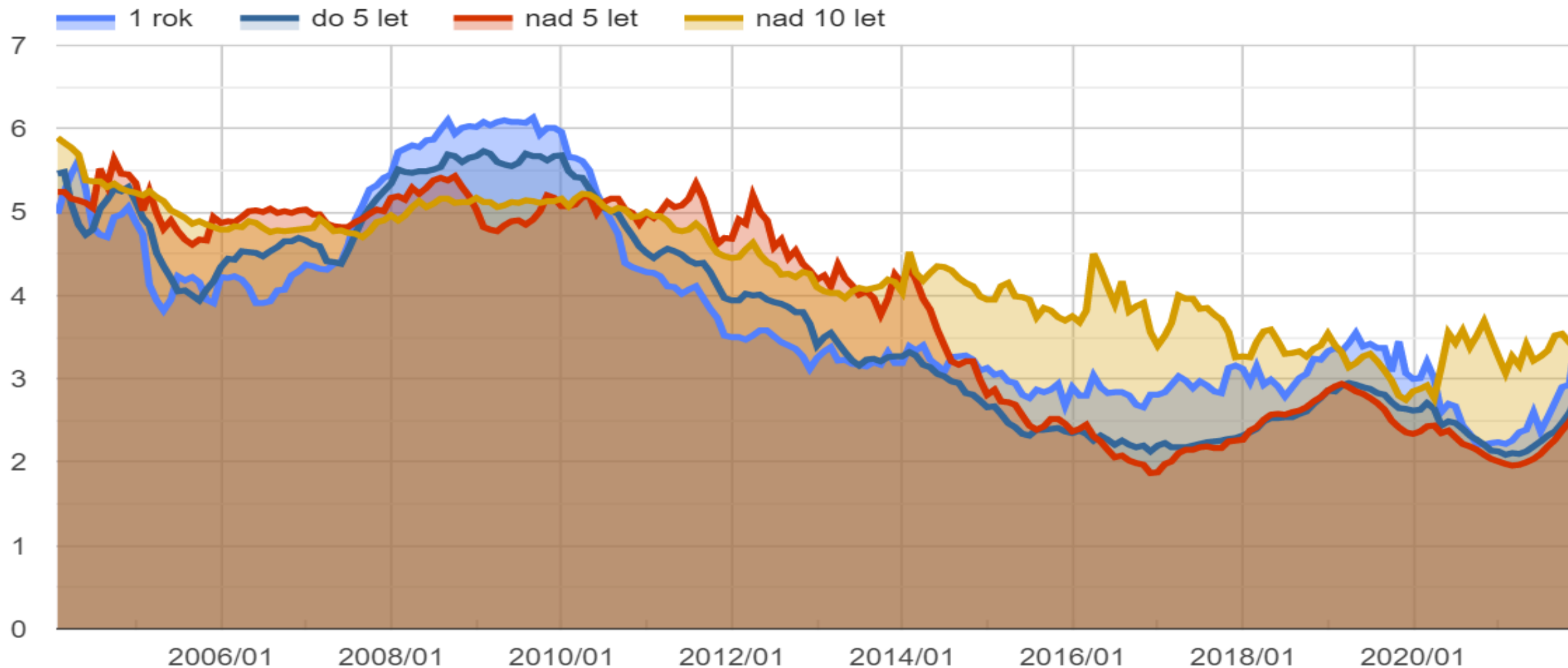


Hypoteční úvěry



GENERALI
INVESTMENTS

8 Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v ČR



Zdroj: <https://www.kurzy.cz/hypoteky/hypoteka-urokova-sazba/> (k 11. 1. 2022)

Hypoteční úvěry

9 Průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v USA

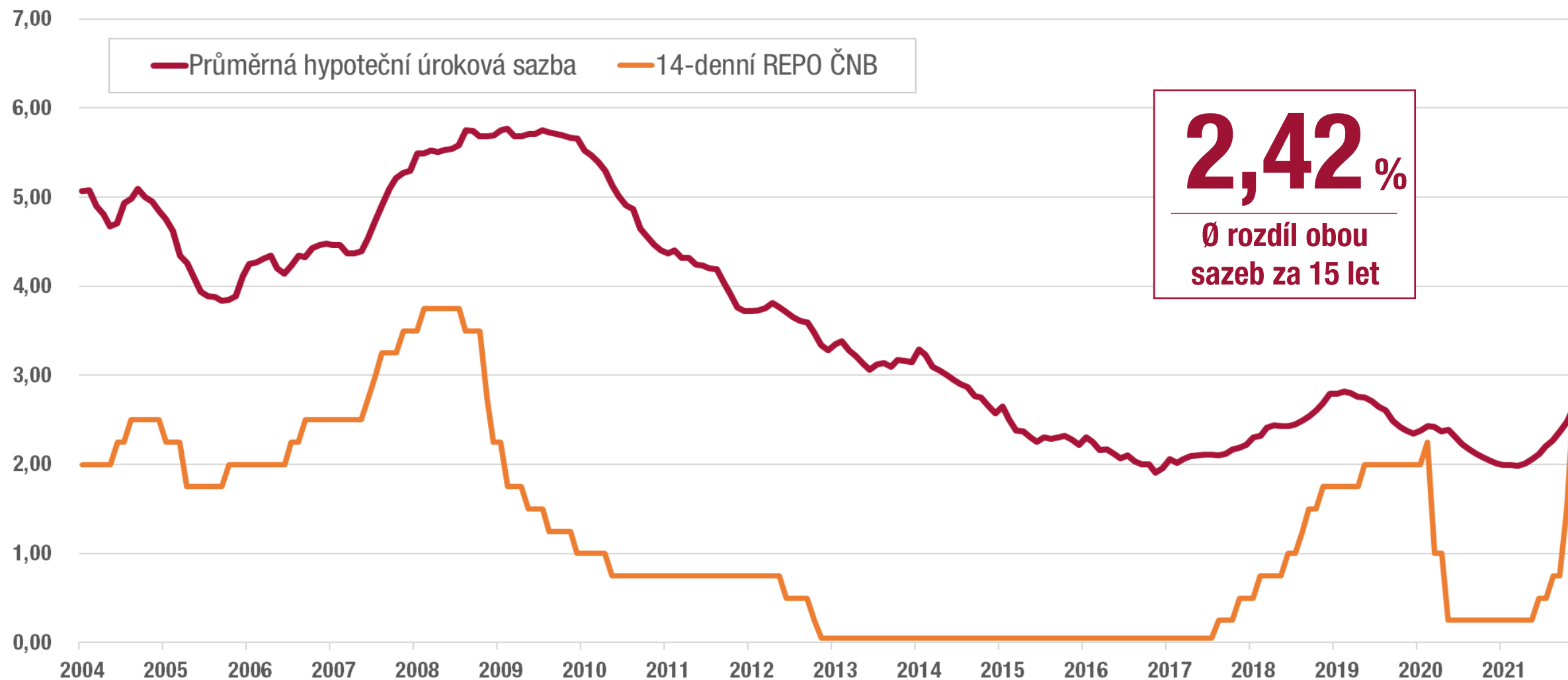


Úrokové sazby ČNB a hypotéky



GENERALI
INVESTMENTS

10 Porovnání základní sazby ČNB a průměrné sazby hypoték v ČR

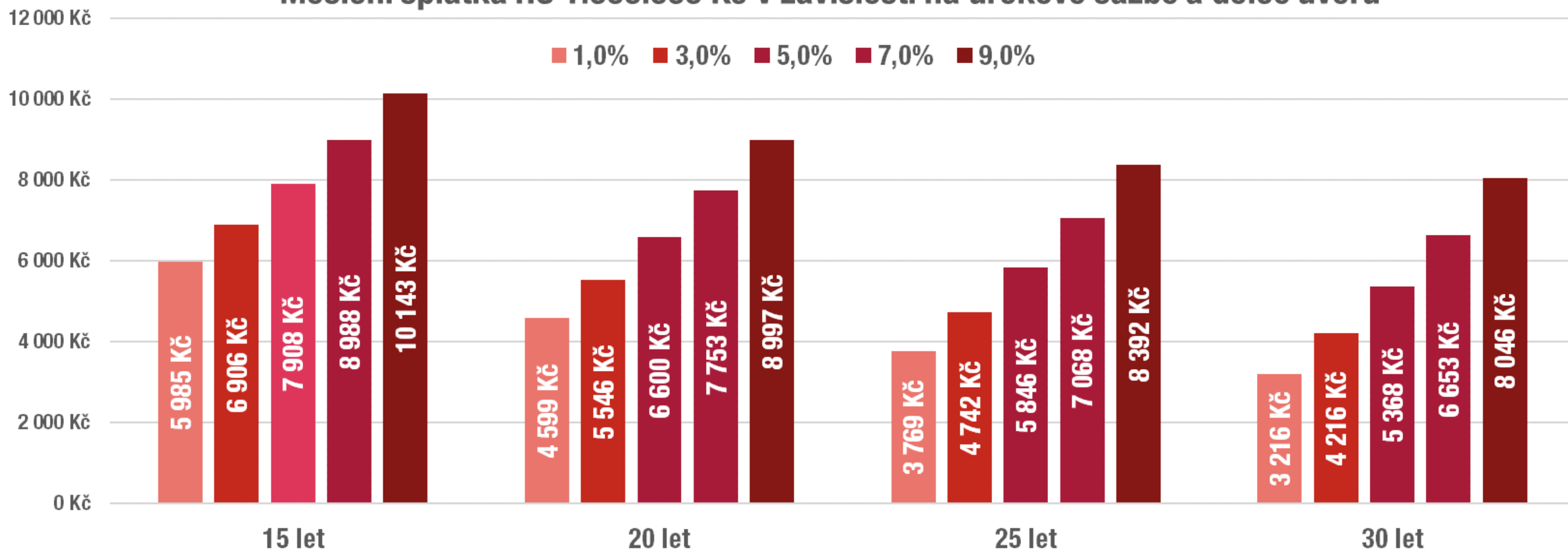


Zdroj: Databáze časových řad ARAD (leden 2022)



Přivykli jsme nízkým úrokovým sazbám. Jsme připraveni na jejich zvyšování?

Měsíční splátka HÚ 1.000.000 Kč v závislosti na úrokové sazbě a délce úvěru



Pořízení bydlení

12 Není to jenom o hypotéce – využijte synergie naplno!



Hypoteční úvěr



**Majetkové
pojištění**

**Životní a úrazové
pojištění**

Investiční fondy

Není dluh jako dluh

13 Dobrý a špatný dluh



GENERALI
INVESTMENTS



Dobrý dluh je dluh, který nám pomáhá bohatnout.



Špatný dluh je dluh, díky kterému nám výdaje rostou rychleji než příjmy.



Hypoteční úvěr

Od základu daně si lze odečíst zaplacené úroky z hypotečního úvěru:

- **až 300.000 Kč ročně** pro smlouvy sjednané do konce roku 2020
- **až 150.000 Kč ročně** pro smlouvy sjednané od roku 2021

Mohu získat zpět z daní

až 22.500 Kč / 45.000 Kč



Investice do CP

V případě, že jsem měl výnos z prodeje cenných papírů (včetně investičních fondů) jako fyzická osoba a daňový rezident ČR, pokud:

- příjmy z **prodeje** CP nepřesáhly za zdaňovací období **nepřesáhly 100.000 Kč**,
- od doby mezi jejich nákupem a prodejem uplynuly **více než 3 roky** (časový test),

tak moje příjmy z výnosu CP jsou

osvobozeny od daně.

Investování s hypotečním úvěrem



15 Pojdme si projít příklady kombinace obou produktů



Proč je vhodné se preventivně připravovat na zvýšení úrokové sazby?

Případová studie č. 1



Proč je výhodné využít delší dobu hypotečního úvěru?

Případová studie č. 2 a 3



Proč je výhodné využít levnějších cizích peněz než vlastních?

Případová studie č. 4

Investování s hypotečním úvěrem



16

1) Investuji rozdíl měsíční splátky s vyšší úrokovou sazbou

Klient si chce sjednat:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Doba splácení 25 let**
- Úroková sazba **3,0 % p.a.**
- **Měsíční splátka 4.743 Kč**

Návrh poradce:

- Splátka HÚ při zvýšení sazby na **5 % p.a.** by byla **5.846 Kč**
- **Rozdíl splátky 1.100 Kč** (1.103,79 Kč) **pravidelně investujte do fondu s očekávaným výnosem 6 % ročně**

Hypoteční úvěr 25 let, sazba 3 %

Měsíční splátka	4.743 Kč
Úmor (splátka jistiny)	- 1.000.000 Kč
Úrok	- 420.140 Kč
Vratka daně (15 %)	+ 63.021 Kč
CELKEM	- 1.357.119 Kč

Investiční fond 25 let, výnos 6 %

Pravidelné úložky	1.100 Kč
Celkem investováno	- 330.000 Kč
Vstupní poplatek	- 11.159 Kč
Konečná hodnota	+ 743.218 Kč
CELKEM	+ 402.059 Kč

Hypoteční úvěr

1.000.000 Kč



**Náklady na HÚ po
započtení investic**

955.060 Kč

Investování s hypotečním úvěrem

17 1) investuji rozdíl měsíční splátky s vyšší úrokovou sazbou

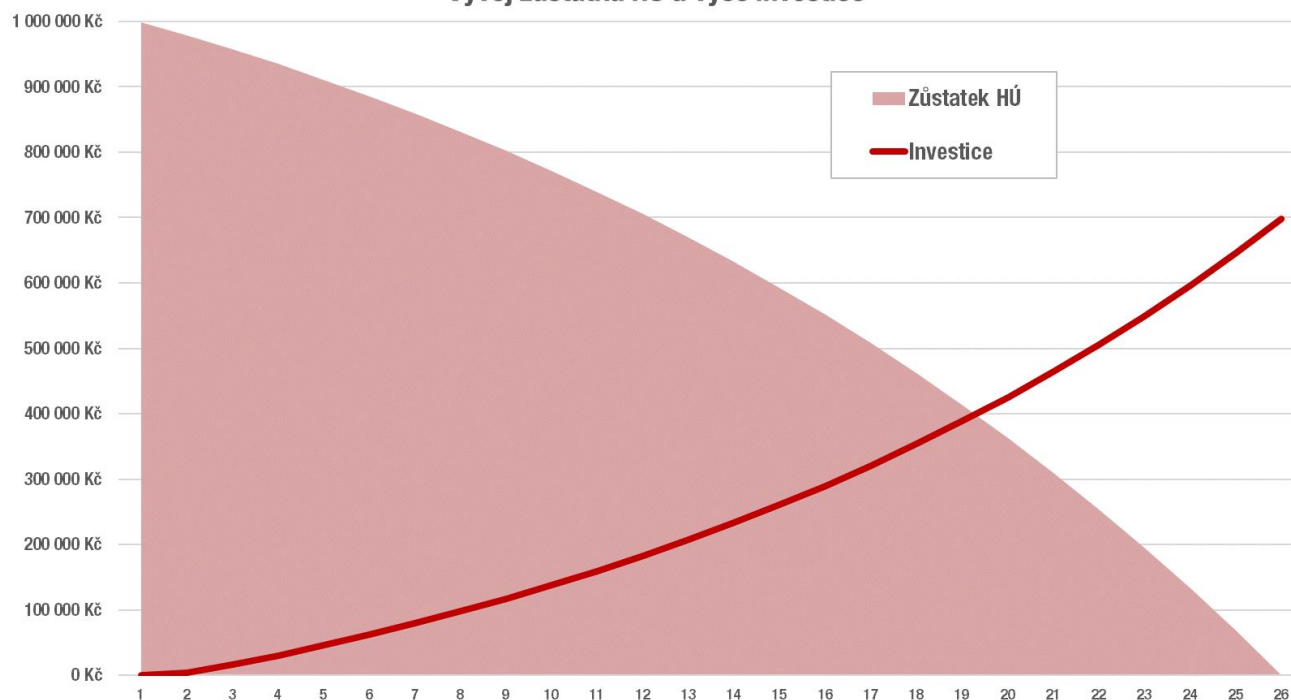


- Hypoteční úvěr ve výši 1.000.000 Kč
- Doba splácení 25 let
- Úroková sazba 3,0 % p.a.
- **Měsíční splátka 4.743 Kč**



- Pravidelná investice – akciový fond
- Investiční horizont 25 let
- Očekávaný roční výnos 6,0 %
- **Měsíční úložka 1.100 Kč** (1.103,79 Kč)

Vývoj zůstatku HÚ a výše investice



Po 25 letech:

- ✓ Mám plně splacenou hypotéku (úroky 420.140 Kč)
- ✓ Očekávaná hodnota investice je **743.218 Kč**

V průběhu splácení:

- ✓ Využívám dobrého dluhu
- ✓ Jsem připraven na zvýšení úrokové sazby
- ✓ Mohu předčasně splatit HÚ či jeho část
- ✓ Investování mohu kdykoliv přerušit
- ✓ Využívám daňové optimalizace

Investování s hypotečním úvěrem

18 2) Prodloužení doby úvěru z 20 let na 30 let

Klient si chce sjednat:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Doba splácení 20 let**
- Úroková sazba **3,0 % p.a.**
- **Měsíční splátka 5.546 Kč**

Návrh poradce:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Doba splácení 30 let**
- Úroková sazba **3,0 % p.a.**
- **Měsíční splátka 4.216 Kč**
- **Rozdíl splátky 1.350 Kč (1.329,94 Kč) pravidelně investujte do fondu s očekávaným výnosem 6 % ročně**

Hypoteční úvěr 30 let, sazba 3 %

Měsíční splátka	4.216 Kč
Úmor (splátka jistiny)	- 1.000.000 Kč
Úrok	- 517.775 Kč
Vratka daně (15 %)	+ 77.666 Kč
CELKEM	- 1.440.109 Kč

Investiční fond 30 let, výnos 6 %

Pravidelné úložky	1.350 Kč
Celkem investováno	- 486.000 Kč
Vstupní poplatek	- 16.434 Kč
Konečná hodnota	+ 1.315.593 Kč
CELKEM	+ 813.250 Kč



Hypoteční úvěr

1.000.000 Kč



**Náklady na HÚ po
započtení investic**

626.859 Kč

Investování s hypotečním úvěrem



19 3) Prodloužení doby úvěru z 20 let na 30 let

Klient si chce sjednat:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Doba splácení 20 let**
- Úroková sazba **5,0 % p.a.**
- **Měsíční splátka 6.600 Kč**

Návrh poradce:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Doba splácení 30 let**
- Úroková sazba **5,0 % p.a.**
- **Měsíční splátka 5.368 Kč**
- **Rozdíl splátky 1.250 Kč** (1.231,34 Kč)
pravidelně investujte do fondu s očekávaným výnosem 6 % ročně

Hypoteční úvěr 30 let, sazba 5 %	
Měsíční splátka	5.368 Kč
Úmor (splátka jistiny)	- 1.000.000 Kč
Úrok	- 932.558 Kč
Vratka daně (15 %)	+ 139.884 Kč
CELKEM	- 1.792.674 Kč
Investiční fond 30 let, výnos 6 %	
Pravidelné úložky	1.250 Kč
Celkem investováno	- 450.000 Kč
Vstupní poplatek	- 15.217 Kč
Konečná hodnota	+ 1.218.141 Kč
CELKEM	+ 752.924 Kč

Hypoteční úvěr
1.000.000 Kč



Náklady na HÚ po
započtení investic
1.039.750 Kč

Investování s hypotečním úvěrem



20 4) Využití vlastních a cizích peněz

Klient si chce sjednat:

- Hypoteční úvěr ve výši 0,5 mil. Kč
- Má k dispozici svých 0,5 mil. Kč
- Doba splácení 25 let
- Úroková sazba 5,0 % p.a.
- **Měsíční splátka 2.923 Kč**

Návrh poradce:

- Hypoteční úvěr ve výši 1 mil. Kč
- **Měsíční splátka 5.846 Kč**
- Volné peníze 0,5 mil. Kč investujte do fondu s očekávaným výnosem 6 % ročně

Hypoteční úvěr 25 let, sazba 5 %	
Měsíční splátka	5.846 Kč
Úmor (splátka jistiny)	- 1.000.000 Kč
Úrok	- 753.770 Kč
Vratka daně (15 %)	+ 113.065 Kč
CELKEM	- 1.640.705 Kč
Investiční fond 25 let, výnos 6 %	
Jednorázová úložka	500.000 Kč
Celkem investováno	- 500.000 Kč
Vstupní poplatek	- 14.563 Kč
Konečná hodnota	+ 2.083.433 Kč
CELKEM	+ 1.568.870 Kč

Hypoteční úvěr
1.000.000 Kč



Náklady na HÚ po
započtení investic
71.835 Kč

Investování s hypotečním úvěrem

21 Proč je kombinace obou finančních produktů výhodná?

Finanční rezerva

- ✓ zvyšování úrokových sazeb znamená vyšší splátky úvěru
- ✓ při poklesu či ztrátě příjmu mohou mít problémy se splácením

Daňová optimalizace

- ✓ využívám odpočet úroků hypotéky z daní a zároveň možnost daňového osvobození výnosu z investic

Vyšší flexibilita a jistota

- ✓ mohu předčasně splatit HÚ (celý či část a snížit si splátky)
- ✓ mohu splatit HÚ dle rozvrhu a mít poté peníze v investicích k dispozici



Nechte čas pracovat pro vás...dvakrát





Nezapomeňte webinář ohodnotit!

Děkuji za pozornost a těším se na shledanou příště!



Komodity – palivo ekonomiky

čtvrtek 10. 2. 2022 od 10:00

Co vlastně jsou komodity, jak se rozdělují a jakým způsobem je možné do nich investovat? Podíváme se také na fondy GICEE, které investování do komodit umožňují.

Co nás čeká letos?

23

Webinář „Investiční okénko GICEE“ – témata pro rok 2022

- | | | | | | |
|-------------|---|---|--------------|---|--|
| 13. 1. 2022 |  | Co nás čeká v roce 2022? | 30. 6. 2022 |  | Prázdninová investiční soutěž GICEE |
| 27. 1. 2022 |  | Hypotéky a investice | 14. 7. 2022 |  | Není fond jako fond I. |
| 10. 2. 2022 |  | Komodity - palivo světové ekonomiky | 28. 7. 2022 |  | Není fond jako fond II. |
| 24. 2. 2022 |  | Dluhopisové fondy GICEE | 11. 8. 2022 |  | Statistika nuda je, má však cenné údaje... |
| 10. 3. 2022 |  | Indexy finančních trhů | 25. 8. 2022 |  | NFT a blockchain |
| 24. 3. 2022 |  | Quo vadis, EURO? | 8. 9. 2022 |  | Příběh klienta aneb „pohled z druhé strany“ - znovu a jinak |
| 7. 4. 2022 |  | Daně a jak na ně | 22. 9. 2022 |  | Pojištění vkladů u nás i ve světě |
| 21. 4. 2022 |  | Hovory k sobě: co bych si poradil před 30 lety | 6. 10. 2022 |  | Dotkni se ohně - hnutí FIRE |
| 5. 5. 2022 |  | V jednotě je síla | 20. 10. 2022 |  | V říši paragrafů |
| 19. 5. 2022 |  | Poprvé na veřejném trhu | 3. 11. 2022 |  | Hodnota vs. růst: co je lepší? |
| 2. 6. 2022 |  | Žrout peněz - inflace | 1. 12. 2022 |  | Investování vážně i nevážně |
| 16. 6. 2022 |  | Jeden jim všem káže... | 15. 12. 2022 |  | Vánoční investiční soutěž GICEE |



GENERALI INVESTMENTS

Upozornění na rizika

Tento propagační materiál vyhotovila investiční společnost Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. a jsou v něm vyjádřeny názory jejich pracovníků. Při přípravě společnost vycházela z důvěryhodných externích zdrojů, avšak nemůže odpovídat za úplnost a přesnost takto převzatých informací. Uvedené informace jsou nezávazné, mají pouze informativní charakter a neberou v úvahu situaci ani osobní poměry jednotlivých investorů a jejich záměrem není doporučit konkrétní finanční nástroje nebo strategie konkrétním investorům. Nejedná se o nabídku či veřejnou nabídku ani o návrh k uzavření smlouvy a materiál neslouží k poskytování osobního investičního poradenství ani nepředstavuje investiční doporučení k nákupu či prodeji jakýchkoliv investičních nástrojů. Hodnota investice a příjem z ní mohou v průběhu doby trvání investice kolísat podle tržních podmínek, směnných kurzů a dalších vlivů a návratnost investované částky není tudíž zaručena. Výkonnost v minulosti není zárukou výkonnosti budoucí. Podrobné informace, včetně informací o poplatcích a rizicích a investiční strategii, naleznete ve sdělení klíčových informací pro investory v českém jazyce a/nebo ve statutu/prospektu příslušného fondu v českém jazyce, u fondů s domicilem v Irsku v anglickém jazyce. Dokumenty jsou dostupné elektronicky na internetových stránkách společnosti Generali Investments CEE, investiční společnost, a.s. www.generali-investments.cz. Informace o právech investora jsou uvedeny v českém jazyce v dokumentu Informace o Společnosti, který je k dispozici na internetových stránkách v sekci „O nás“, podsekcí „Fondy“. V listinné podobě jsou tyto dokumenty k dispozici v sídle společnosti, na jejím kontaktním místě a u smluvních partnerů společnosti. V případě fondů s domicilem v Irsku může obhospodařovatel rozhodnout o zrušení opatření přijatých za účelem nabízení.

