



Hypoteční trh - data, komentáře

září 2021

říjen 2021

listopad 2021



Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

říjen 2021

7. 10. 2021

ČS ↑ zvýšení sazeb o 30 až 50 bps

11. 10. 2021

HB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 40 bps

KB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

UCB ↑ zvýšení sazeb o 43 až 67 bps

RB ↑ zvýšení sazeb o 20 až 50 bps

13. 10. 2021

EQB ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

14. 10. 2021

SB ↑ zvýšení sazeb o 40 bps

20. 10. 2021

MMB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 30 bps

mB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

RB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 70 bps

25. 10. 2021

HB ↑ zvýšení sazeb o 50 až 80 bps

27. 10. 2021

EQB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 50 bps



Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

říjen 2021

Hypoteční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
3 roky	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
7 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
8 let	-	-	-	-
10 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20
15 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	- 0,20

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,40	0,40	0,40	0,40
3 roky	0,40	0,40	0,40	0,40
5 let	0,40	0,40	0,40	0,40
7 let	-	-	-	-
8 let	0,40	0,40	0,40	0,40
10 let	0,40	0,40	0,40	0,40
15 let	0,40	0,40	0,40	0,40

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,55	0,55	0,55	0,55
3 roky	0,55	0,55	0,55	0,55
5 let	0,50	0,50	0,50	0,50
7 let	0,50	0,50	0,50	0,50
8 let	0,50	0,50	0,50	0,50
10 let	0,40	0,40	0,40	0,40
15 let	0,40	0,40	0,40	0,40

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,40	0,40	0,40	0,40
3 roky	0,40	0,40	0,40	0,40
5 let	0,30	0,30	0,30	0,30
7 let	0,15	0,15	0,15	0,15
8 let	-	-	-	-
10 let	0,05	0,05	0,05	0,05
15 let	-	-	-	-

Legenda:

0,10	zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10	snížení sazeb o 0,1 procentního bodu
0	sazba beze změn
-	banka takovou kombinaci fixace a LTV nemá v nabídce

Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

říjen 2021

Sberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,30	0,30	0,30	0,30
3 roky	0,45	0,45	0,45	0,45
5 let	0,40	0,40	0,40	0,40
7 let	0,35	0,35	0,35	0,35
8 let	-	-	-	-
10 let	0,40	0,40	0,40	0,40
15 let	-	-	-	-

Equa bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	0	0	0	0
15 let	-	-	-	-

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0	0	0	0
3 roky	0	0	0	0
5 let	0	0	0	0
7 let	0	0	0	0
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

průměr všechny banky

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,21	0,21	0,21	0,21
3 roky	0,18	0,18	0,18	0,18
5 let	0,16	0,16	0,16	0,16
7 let	0,10	0,10	0,10	0,10
8 let	0,45	0,45	0,45	0,45
10 let	0,13	0,13	0,13	0,13
15 let	0,15	0,15	0,15	0,15

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,25	0,25	0,25	0,25
3 roky	0,25	0,25	0,25	0,25
5 let	0,23	0,23	0,23	0,23
7 let	0,15	0,15	0,15	0,15
8 let	0,45	0,45	0,45	0,45
10 let	0,20	0,20	0,20	0,20
15 let	0,20	0,20	0,20	0,20

Legenda:

0,10	zvýšení sazeb o 0,1 procentního bodu
- 0,10	snížení sazeb o 0,1 procentního bodu
0	sazba beze změn
-	banka takovou kombinaci fixace a LTV nemá v nabídce

Sazby ve vybraných bankách k 5. 11. 2021

Hypoteční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	3,79	3,79	3,89	4,39
3 roky	3,69	3,69	3,79	4,29
5 let	3,49	3,49	3,59	4,09
7 let	3,49	3,49	3,59	4,09
8 let	-	-	-	-
10 let	3,49	3,49	3,59	4,09
15 let	3,79	3,79	3,89	4,39

Česká spořitelna

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,34	4,34	4,34	4,94
3 roky	3,84	3,84	3,84	4,44
5 let	3,74	3,74	3,74	4,34
7 let	-	-	-	-
8 let	3,64	3,64	3,64	4,24
10 let	3,64	3,64	3,64	4,24
15 let	3,84	3,84	3,84	4,44

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,19	4,19	4,19	4,59
3 roky	4,19	4,19	4,19	4,59
5 let	4,04	4,04	4,04	4,44
7 let	4,04	4,04	4,04	4,44
8 let	4,04	4,04	4,04	4,44
10 let	4,04	4,04	4,04	4,44
15 let	4,04	4,04	4,04	4,44

Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	3,89	3,89	3,89	4,39
3 roky	3,89	3,89	3,89	4,39
5 let	3,89	3,89	3,89	4,39
7 let	3,99	3,99	3,99	4,49
8 let	-	-	-	-
10 let	3,99	3,99	3,99	4,49
15 let	4,29	4,29	4,29	4,79

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	3,86	3,86	3,86	4,36
5 let	3,75	3,75	3,75	4,25
7 let	3,64	3,64	3,64	4,14
8 let	-	-	-	-
10 let	3,42	3,42	3,42	3,92
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	3,44	3,44	3,44	4,04
3 roky	3,44	3,44	3,44	4,04
5 let	3,44	3,44	3,44	4,04
7 let	3,44	3,44	3,44	4,04
8 let	-	-	-	-
10 let	3,44	3,44	3,44	4,04
15 let	-	-	-	-

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

Sazby ve vybraných bankách k 5. 11. 2021

Sberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	3,84	3,84	3,84	4,84
3 roky	3,79	3,79	3,79	4,79
5 let	3,79	3,79	3,79	4,79
7 let	3,79	3,79	3,79	4,79
8 let	-	-	-	-
10 let	3,89	3,89	3,89	4,89
15 let	-	-	-	-

Equa bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	3,69	3,69	3,69	4,19
5 let	3,69	3,69	3,69	4,19
7 let	3,69	3,69	3,69	4,19
8 let	-	-	-	-
10 let	3,69	3,69	3,69	4,19
15 let	-	-	-	-

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,24	4,24	4,24	4,64
3 roky	4,24	4,24	4,24	4,64
5 let	4,24	4,24	4,24	4,64
7 let	4,44	4,44	4,44	4,94
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

ideální banka - minima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	3,44	3,44	3,44	4,04
3 roky	3,44	3,44	3,44	4,04
5 let	3,44	3,44	3,44	4,04
7 let	3,44	3,44	3,44	4,04
8 let	3,64	3,64	3,64	4,24
10 let	3,42	3,42	3,42	3,92
15 let	3,79	3,79	3,84	4,39

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,11	4,11	4,14	4,64
3 roky	3,91	3,91	3,94	4,44
5 let	3,76	3,76	3,79	4,29
7 let	3,77	3,77	3,82	4,27
8 let	3,84	3,84	3,84	4,34
10 let	3,72	3,72	3,76	4,26
15 let	3,89	3,89	3,92	4,42

Jedná se o základní výchozí sazbu. Tato sazba je snížena o případnou slevu za objem (předpokládám výši úvěru 2 mil. Kč) a je snížena o případnou slevu za domicilaci.

Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

Úrokové sazby hypoték (nové + refiny) - poslední tři roky

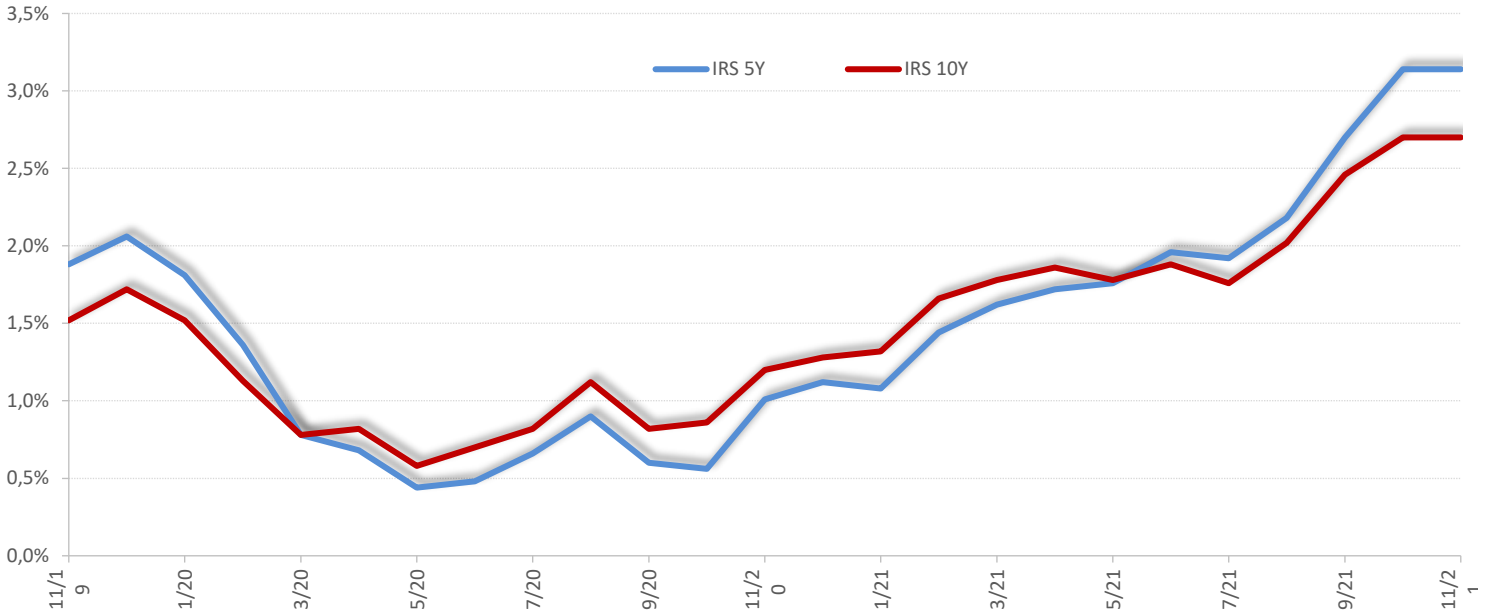
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
3/2021	1,95 % ↑	1,90 % ↑	1,94 % ↑
2/2021	1,94 % ↑	1,87 % →	1,92 % ↑
1/2021	1,93 % ↓	1,87 % ↓	1,91 % ↓
12/2020	1,96 % ↓	1,90 % ↑	1,95 % ↓
11/2020	1,99 % ↓	1,89 % ↓	1,97 % ↓
10/2020	2,03 % ↓	1,92 % ↓	2,01 % ↓
9/2020	2,07 % ↓	1,95 % ↓	2,05 % ↓
8/2020	2,10 % ↓	1,99 % ↓	2,08 % ↓
7/2020	2,13 % ↓	2,03 % ↓	2,11 % ↓
6/2020	2,21 % ↓	2,09 % ↓	2,19 % ↓
5/2020	2,30 % ↓	2,18 % ↓	2,28 % ↓
4/2020	2,38 % ↓	2,28 % ↓	2,36 % ↓
3/2020	2,44 % ↑	2,35 % ↓	2,42 % ↑
2/2020	2,43 % ↑	2,36 % ↑	2,42 % ↑
1/2020	2,36 % ↑	2,32 % ↑	2,35 % ↑
12/2019	2,35 % ↓	2,30 % →	2,34 % ↓
11/2019	2,36 % ↓	2,30 % ↓	2,35 % ↓
10/2019	2,40 % ↓	2,33 % ↓	2,39 % ↓
9/2019	2,49 % ↓	2,44 % ↓	2,48 % ↓
8/2019	2,64 % ↓	2,56 % ↓	2,63 % ↓
7/2019	2,69 % ↓	2,63 % ↓	2,68 % ↓
6/2019	2,76 % ↓	2,71 % ↓	2,75 % ↓
5/2019	2,82 % ↓	2,75 % ↓	2,81 % ↓
4/2019	2,86 % ↓	2,76 % ↓	2,84 % ↓
3/2019	2,92 % ↓	2,79 % ↑	2,90 % ↓
2/2019	2,99 % ↑	2,78 % ↓	2,95 % ↑
1/2019	2,97 % ↑	2,82 % →	2,94 % ↑
12/2018	2,91 % ↑	2,82 % ↑	2,89 % ↑
11/2018	2,78 % ↑	2,70 % ↑	2,77 % ↑
10/2018	2,67 % ↑	2,61 % ↑	2,66 % ↑

Cena úrokových swapů

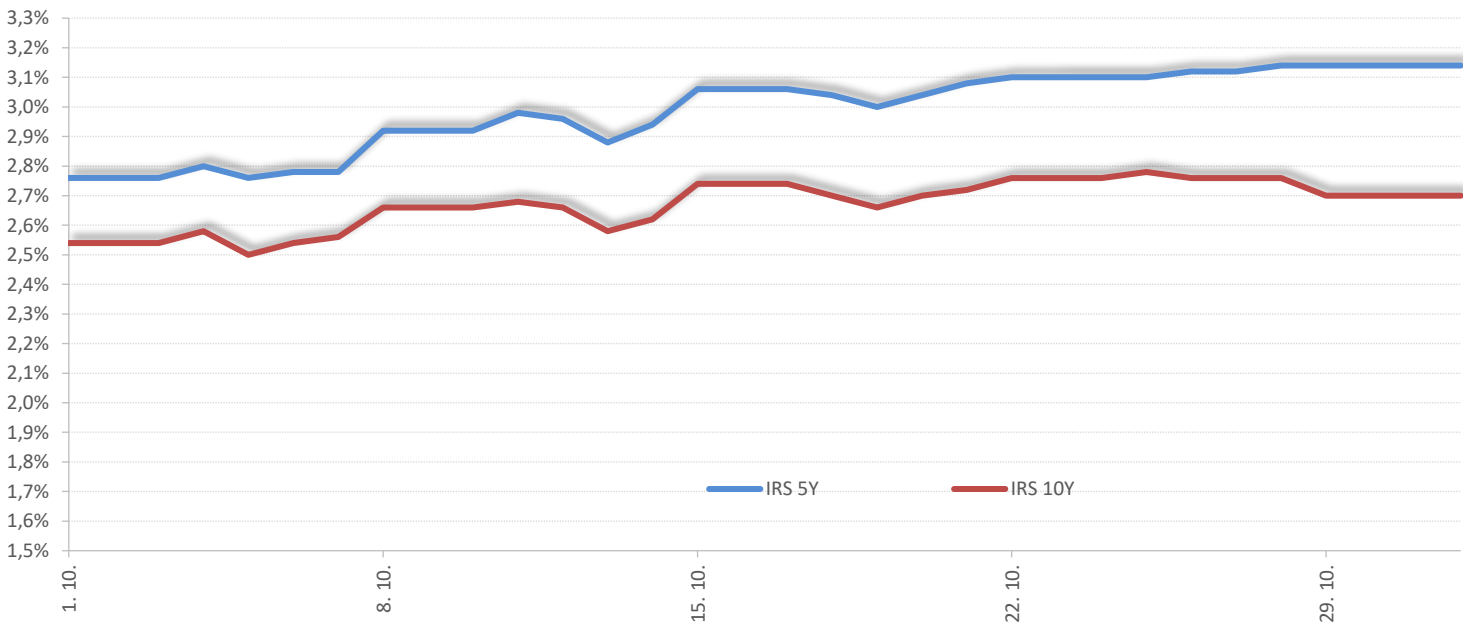
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

Cena IRS již řadu měsíců roste a je jedním z důvodů pro růst úrokových sazeb hypoték.

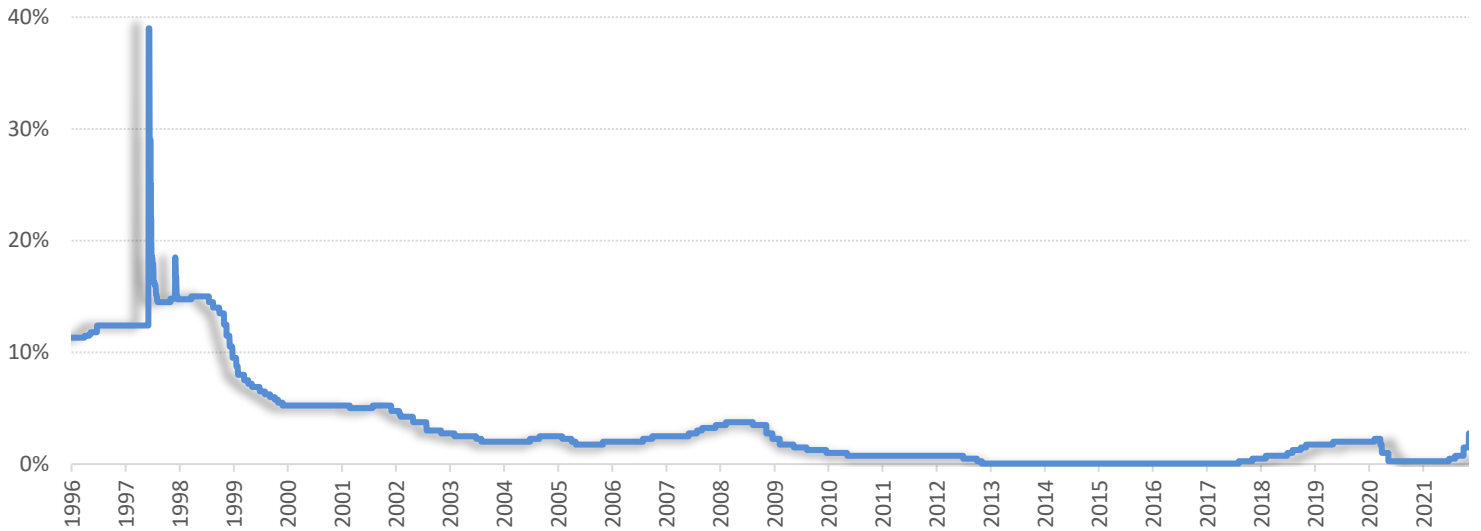
Následující graf zobrazuje vývoj pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



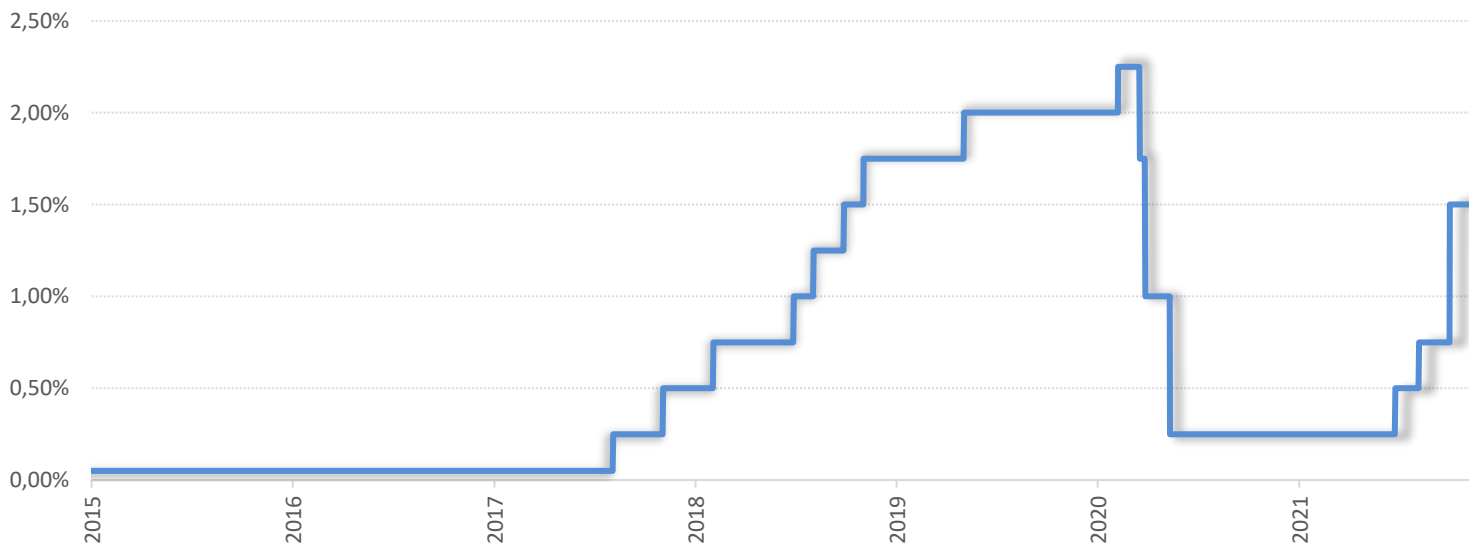
Následující graf zobrazuje vývoj IRS v minulém měsíci:



Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 1996



Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 2015



Období	Repo
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
8 / 2021	0,75% ↑
6 / 2021	0,50% ↑
5 / 2020	0,25% ↓
3 / 2020	1,00% ↓
3 / 2020	1,75% ↓

Období	Repo
2 / 2020	2,25% ↑
5 / 2019	2,00% ↑
11 / 2018	1,75% ↑
9 / 2018	1,50% ↑
8 / 2018	1,25% ↑
6 / 2018	1,00% ↑
2 / 2018	0,75% ↑

Období	Repo
11 / 2017	0,50% ↑
8 / 2017	0,25% ↑
11 / 2012	0,05% ↓
10 / 2012	0,25% ↓
6 / 2012	0,50% ↓
5 / 2010	0,75% ↓
12 / 2009	1,00% ↓

Index cen nemovitostí

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

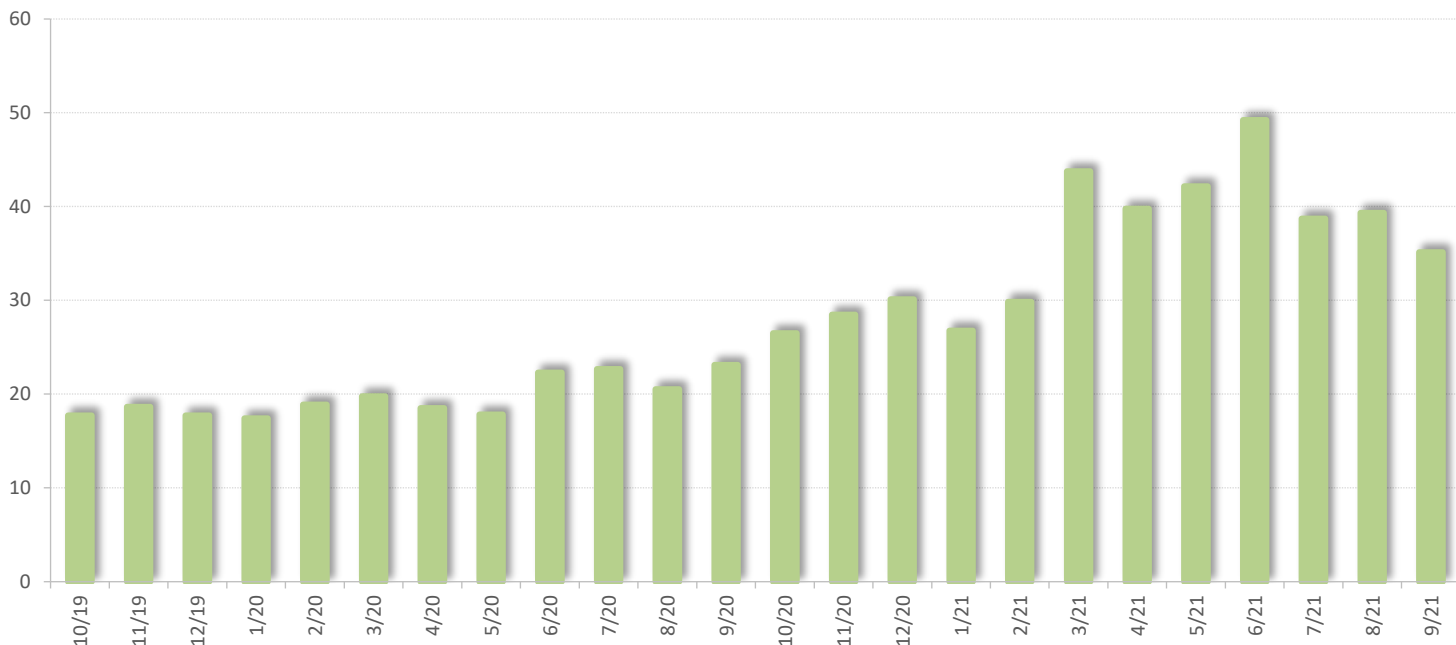


Objemy hypotečních úvěrů

V září objemy dále klesaly a přesto stále bylo možno je považovat ze rekordní, nebo přinejmenším silně nadprůměrné. Zájem o hypotéky byl částečně uspokojen, část klientů, především z řad klientů kupujících investiční byty, již zřejmě přestává sazby považovat za zajímavé. Klienti, investující do vlastního bydlení nejsou na růst sazeb tak citliví, ale i jich se nepříjemně dotýká.

Část klientů se zájmem o zajištění vlastního bydlení své záměry přehodnotila (což není možná úplně racionální přístup) a část se díky vyšším sazbám a tedy i splátkám k zamýšlené potřebné výši úvěru nedostane.

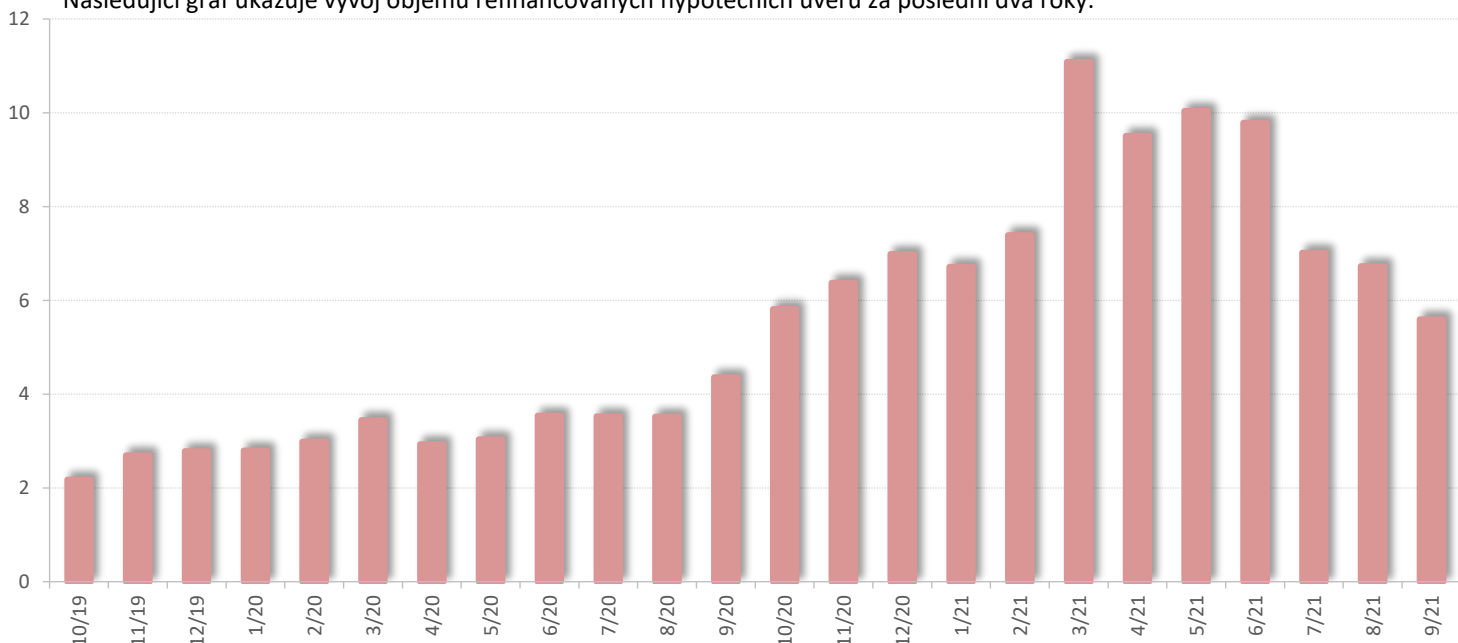
Následující graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů (nové úvěry + refinancování) za poslední dva roky.



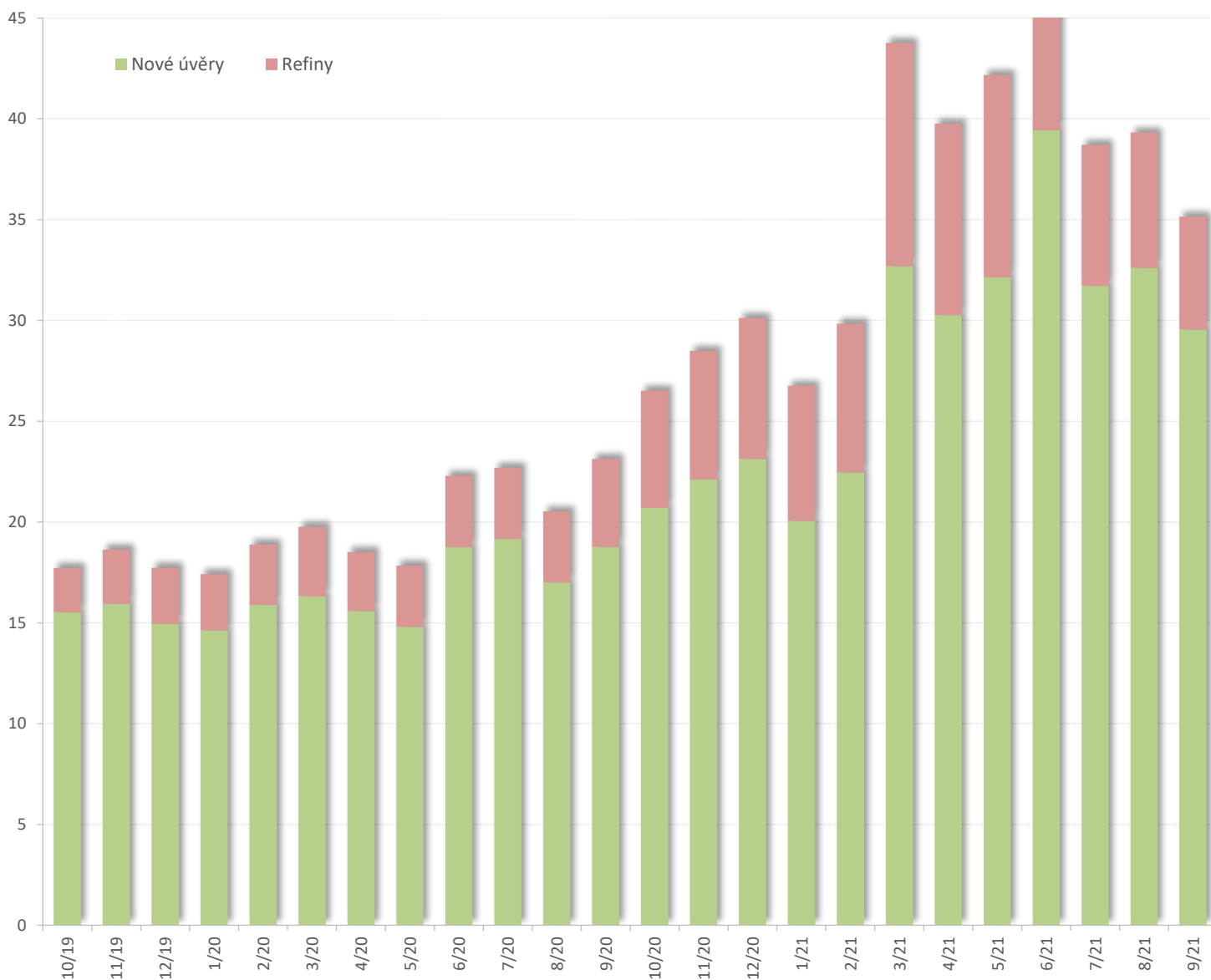
Pečlivě sledovanou kategorií je objem resp. podíl refinancování.

Srpnová data ukazují pozvolný návrat k průměrnějším podílům refinancovaných úvěrů. Za výrazným růstem podílu refinancovaných úvěrů v minulých měsících stál souběh výhodných úrokových sazeb a výkladu tzv. *účelně vynaložených nákladů* ze strany ČNB.

Následující graf ukazuje vývoj objemu refinancovaných hypotečních úvěrů za poslední dva roky.



Nové a refinancované hypoteční úvěry



Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓

Období	Nové	Refiny
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑

Celkový objem za posledních 12 měsíců činí 429,9 mld. Kč.

Z toho nové úvěry činí 336,8 mld. Kč a refinancování 93,0 mld. Kč.

Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓	35,15 ↓	429,87 ↑	15,9 % ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓	39,33 ↑	417,85 ↑	17,1 % ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓	38,72 ↓	399,05 ↑	18,1 % ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓	49,22 ↑	383,01 ↑	19,9 % ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑	42,18 ↑	356,10 ↑	23,8 % ↓
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓	39,77 ↓	331,76 ↑	23,9 % ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑	43,78 ↑	310,51 ↑	25,3 % ↑
2/2021	22,45 ↑	7,39 ↑	29,84 ↑	286,50 ↑	24,8 % ↓
1/2021	20,05 ↓	6,72 ↓	26,77 ↓	275,53 ↑	25,1 % ↑
12/2020	23,13 ↑	6,99 ↑	30,12 ↑	266,18 ↑	23,2 % ↑
11/2020	22,11 ↑	6,37 ↑	28,48 ↑	253,79 ↑	22,4 % ↑
10/2020	20,70 ↑	5,82 ↑	26,51 ↑	243,94 ↑	21,9 % ↑
9/2020	18,76 ↑	4,36 ↑	23,13 ↑	235,14 ↑	18,9 % ↑
8/2020	17,01 ↓	3,52 ↓	20,53 ↓	227,38 ↑	17,2 % ↑
7/2020	19,16 ↑	3,53 ↓	22,69 ↑	221,90 ↑	15,5 % ↓
6/2020	18,76 ↑	3,54 ↑	22,30 ↑	215,29 ↑	15,9 % ↓
5/2020	14,80 ↓	3,03 ↑	17,84 ↓	209,97 ↑	17,0 % ↑
4/2020	15,59 ↓	2,93 ↓	18,52 ↓	208,84 ↑	15,8 % ↓
3/2020	16,32 ↑	3,45 ↑	19,76 ↑	205,47 ↑	17,4 % ↑
2/2020	15,89 ↑	2,99 ↑	18,88 ↑	201,30 ↑	15,8 % ↓
1/2020	14,62 ↓	2,79 ↑	17,42 ↓	195,11 ↑	16,0 % ↑
12/2019	14,95 ↓	2,79 ↑	17,74 ↓	190,73 ↑	15,7 % ↑
11/2019	15,94 ↑	2,70 ↑	18,63 ↑	187,77 ↓	14,5 % ↑
10/2019	15,53 ↑	2,18 ↑	17,71 ↑	188,97 ↓	12,3 % ↓
9/2019	13,44 ↑	1,93 ↓	15,37 ↑	195,25 ↓	12,5 % ↓
8/2019	13,04 ↓	2,01 ↓	15,05 ↓	201,06 ↓	13,4 % ↓
7/2019	13,67 ↓	2,41 ↑	16,08 ↓	205,23 ↑	15,0 % ↑
6/2019	14,63 ↑	2,35 ↓	16,98 ↑	204,70 ↓	13,8 % ↓
5/2019	14,33 ↑	2,37 ↓	16,70 ↑	207,27 ↓	14,2 % ↓
4/2019	12,62 ↓	2,53 ↓	15,15 ↓	207,90 ↓	16,7 % ↓
3/2019	12,71 ↑	2,89 ↑	15,59 ↑	210,03 ↓	18,5 % ↓
2/2019	10,11 ↓	2,58 ↑	12,69 ↓	213,67 ↓	20,3 % ↑
1/2019	10,55 ↓	2,48 ↓	13,04 ↓	217,12 ↓	19,0 % ↑
12/2018	11,98 ↓	2,80 ↓	14,78 ↓	221,50 ↓	18,9 % ↑
11/2018	16,55 ↓	3,29 ↑	19,83 ↓	226,20 ↑	16,6 % ↑
10/2018	20,74 ↑	3,25 ↑	23,99 ↑	225,36 ↑	13,6 % ↓

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

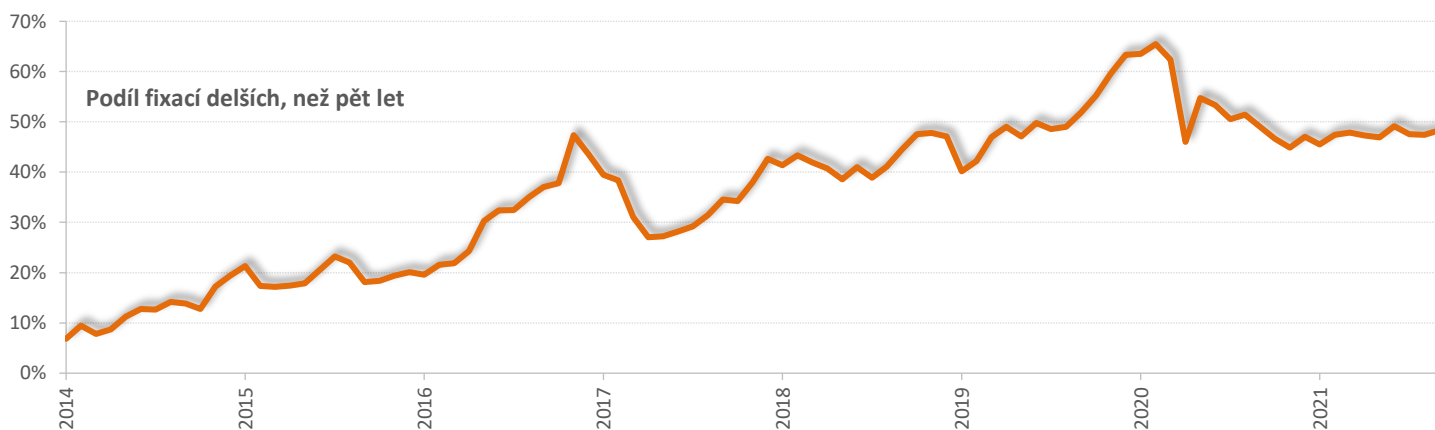
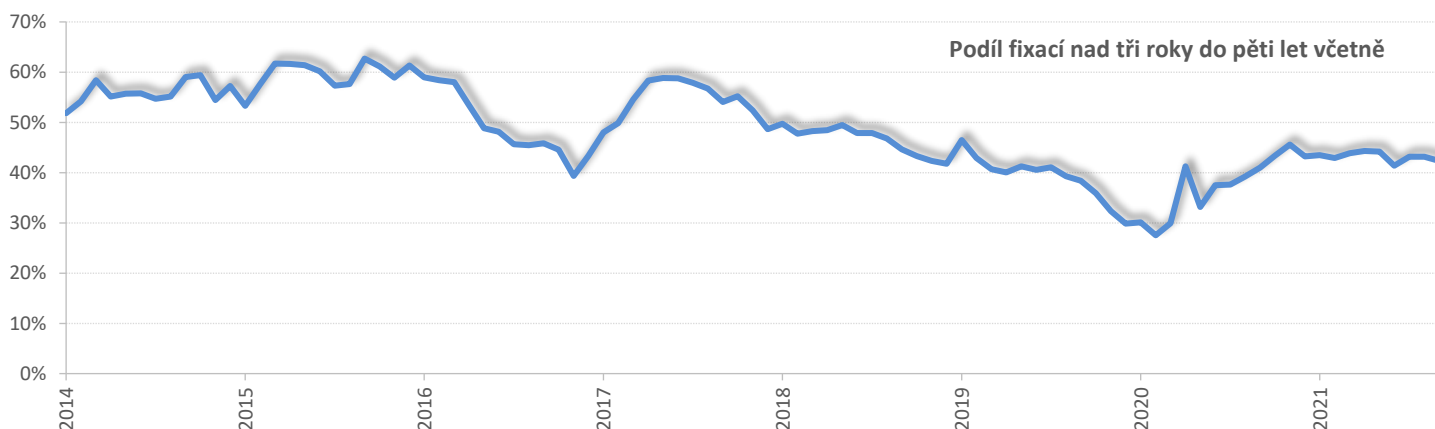
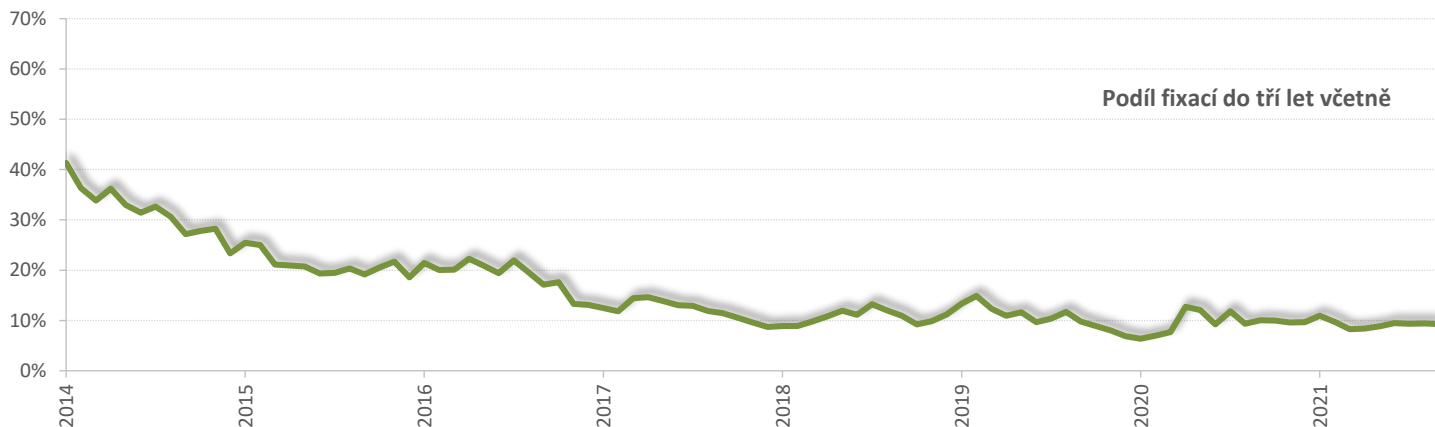


Vývoj fixací úrokové sazby

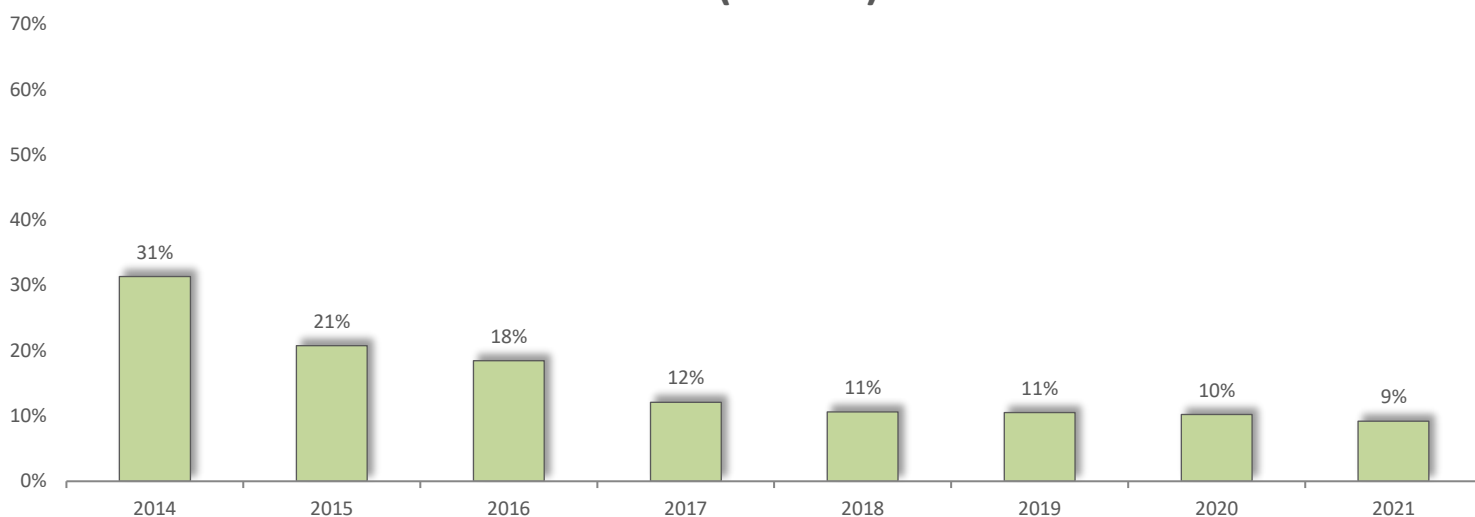
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování, ale mám na mysli situace, kdy klient potřeboval prodat stávající nemovitost z nějakých osobní či rodinných důvodů.

Klienti ztratili nejzásadnější důvod obav z dlouhé fixace úrokové sazby a pro banky se tento segment díky většímu zájmu klientů stal zajímavějším. Delší fixace jsou většinou o něco dražší, než kratší fixace, ale v současné době je rozdíl poměrně malý a značné části klientů dává smysl přijmout trochu horší, ovšem stále velice zajímavou sazbu, a mít jistotu, že podmínky se nezmění po co možná nejdélejší dobu.

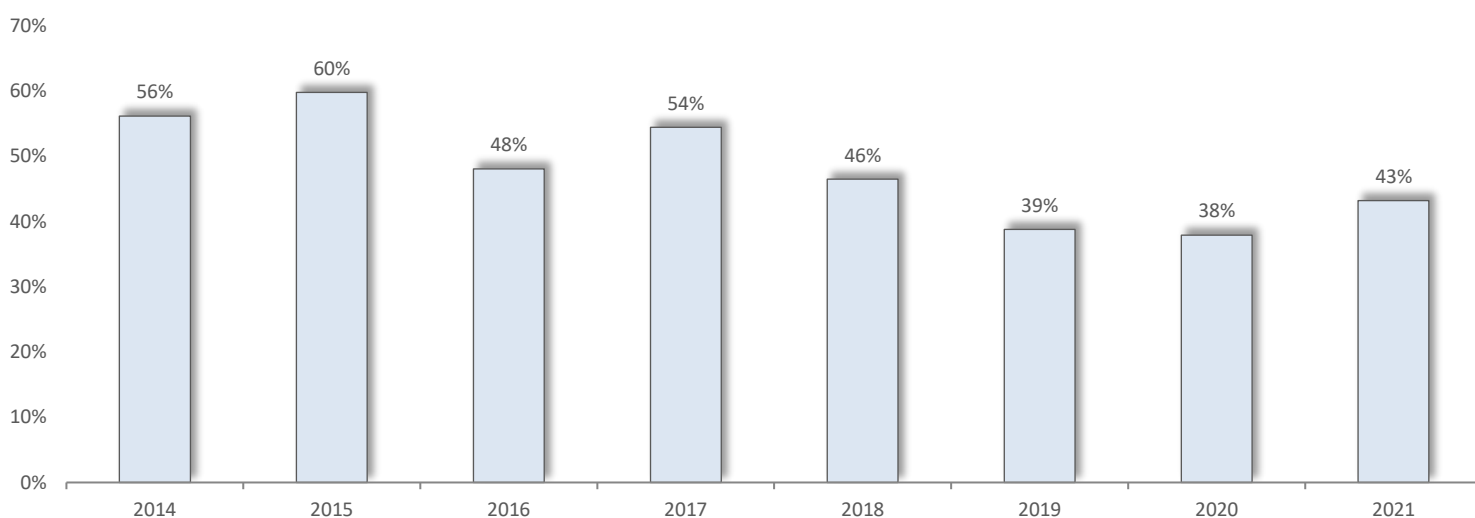
Podíl fixací s dobou delší, než 5 let se od roku 2016 více, než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let včetně.



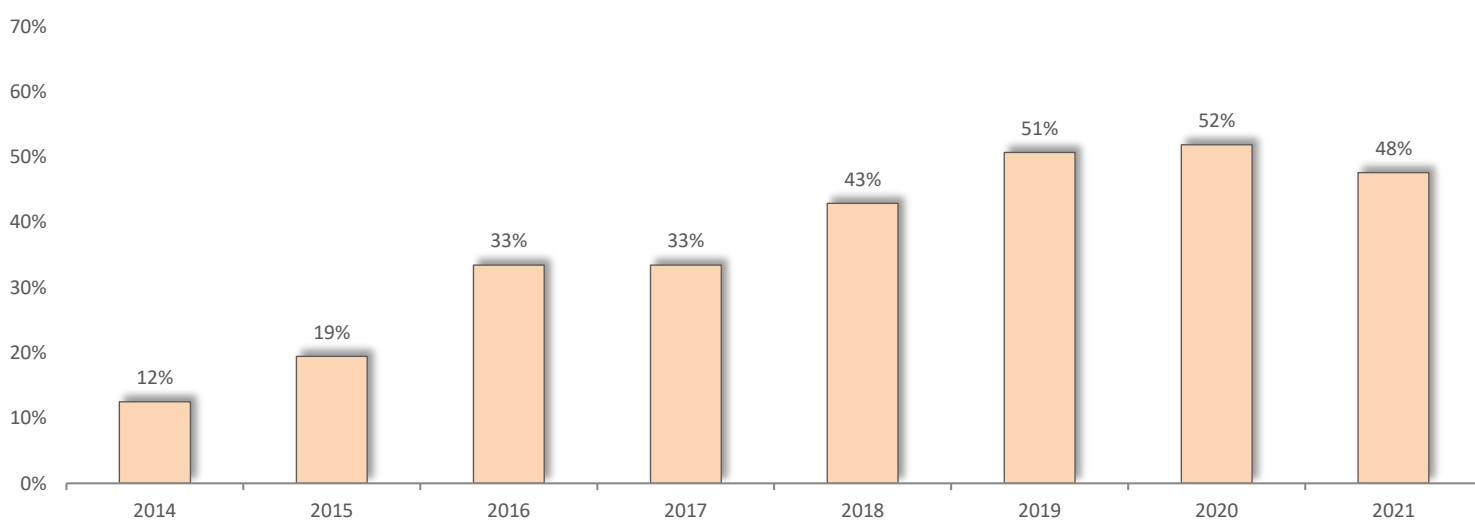
Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



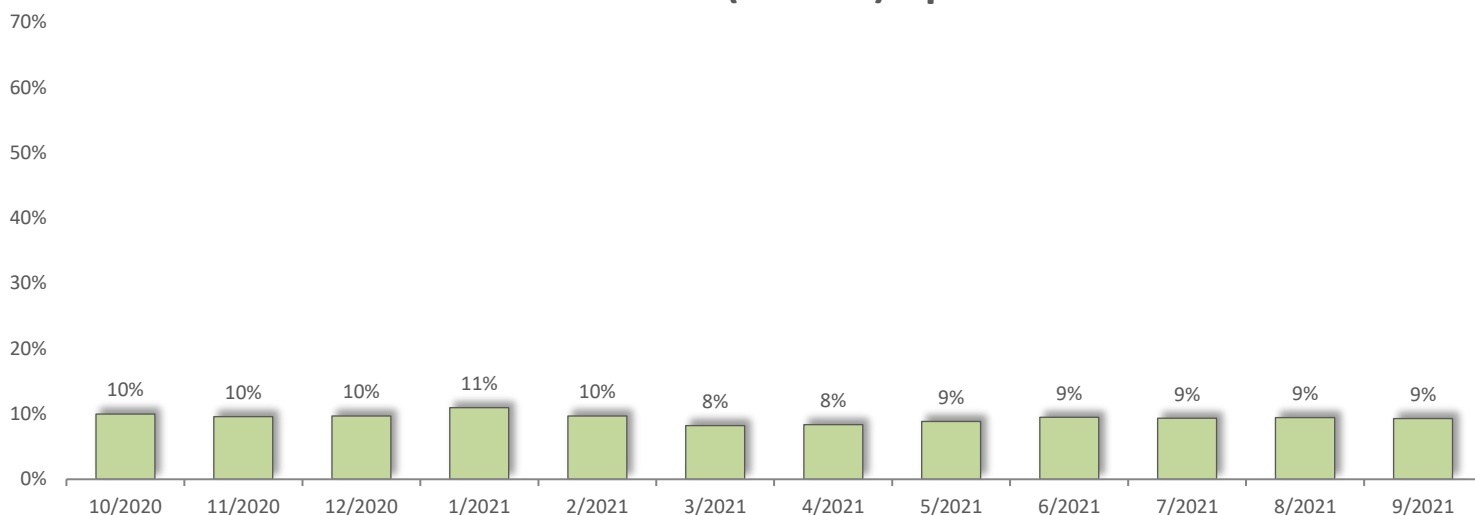
Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



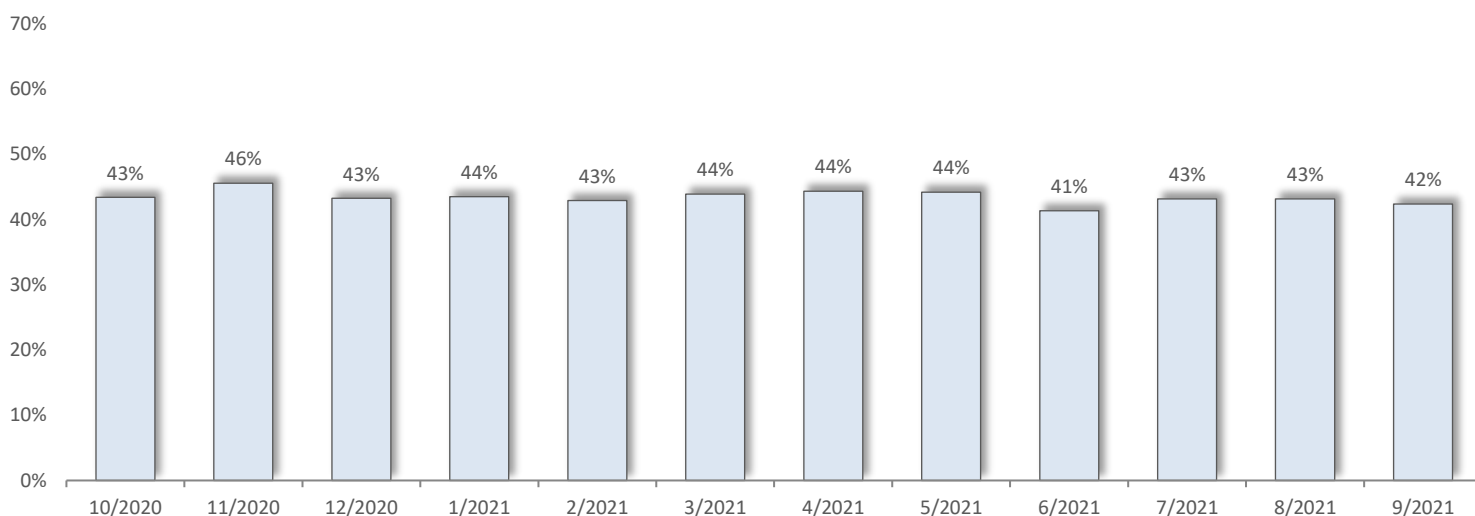
Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



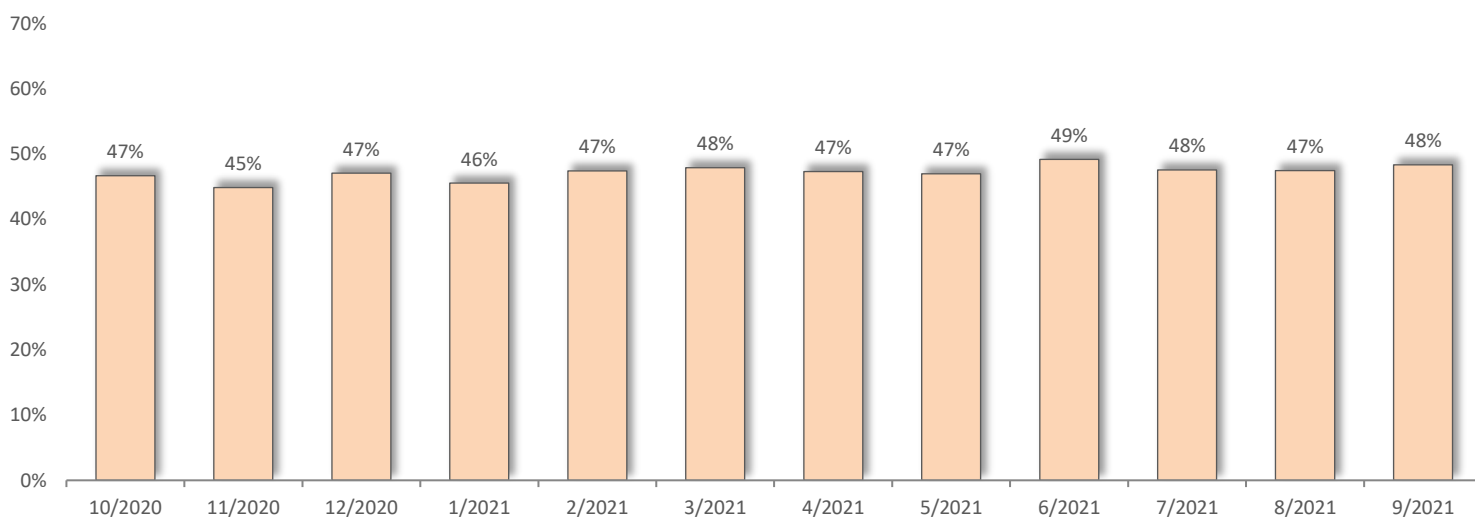
Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - poslední rok



Podíl fixací nad pět let - poslední rok



Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

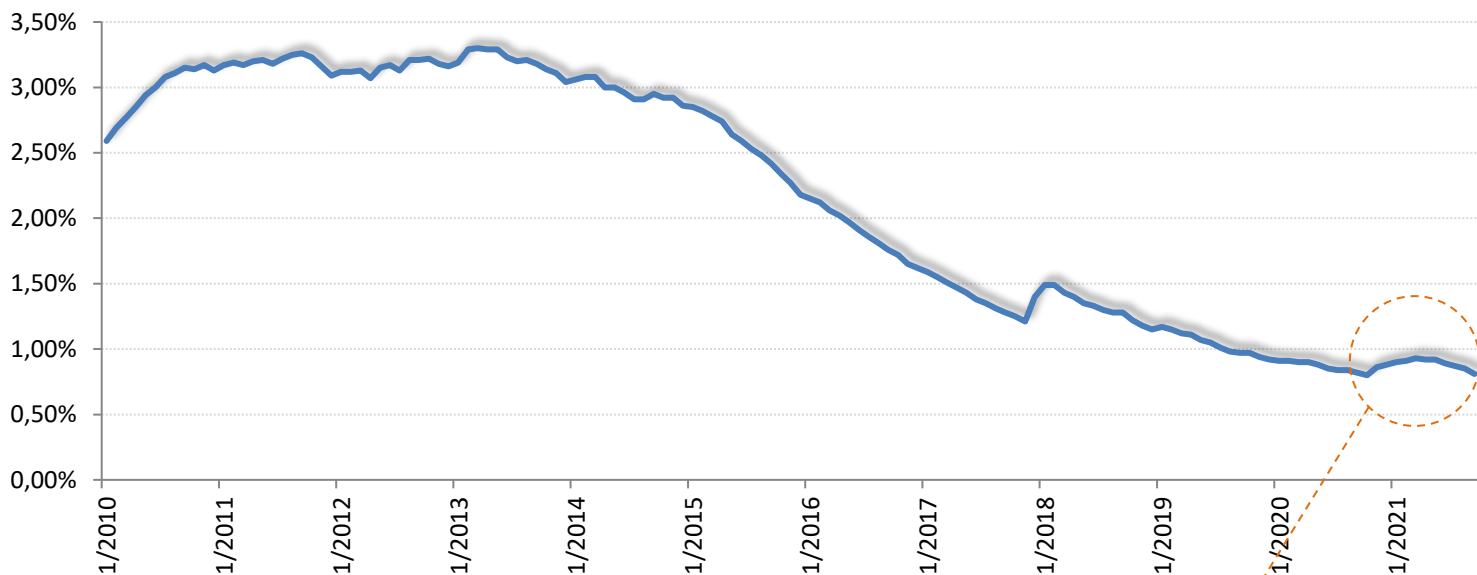
Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

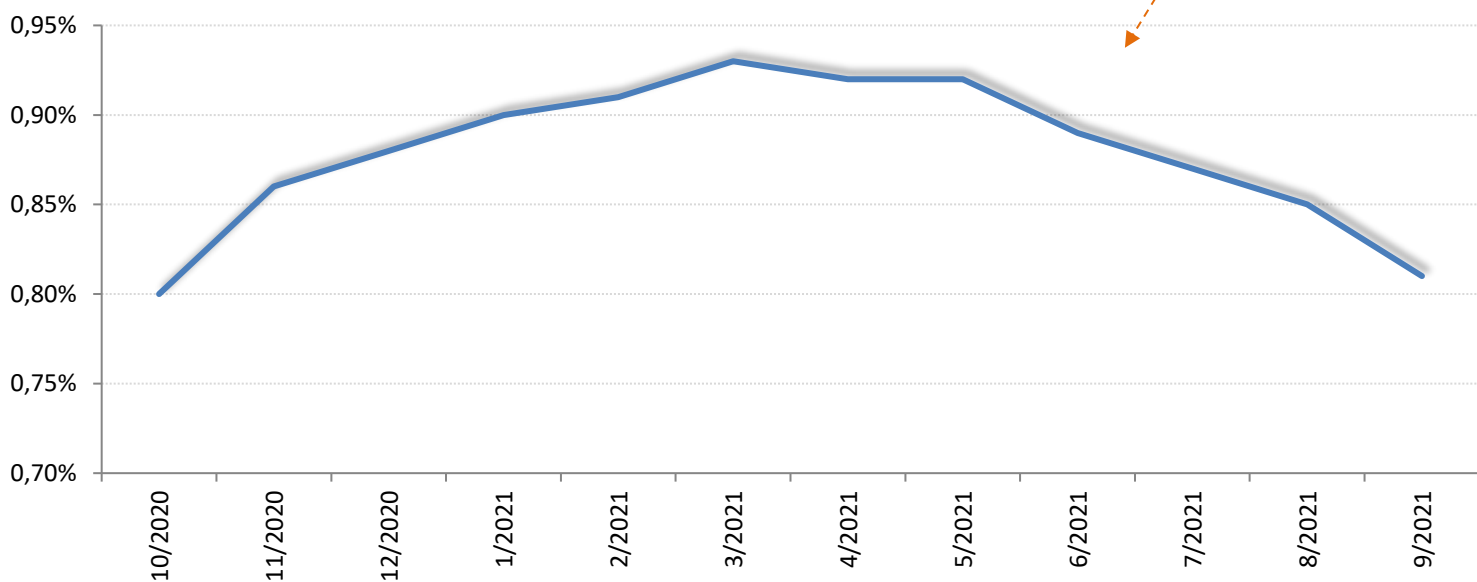
Úrokové sazby



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
9/2021	11,87 ↓	0,81% ↓
8/2021	12,27 ↓	0,85% ↓
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓
6/2021	12,65 ↓	0,89% ↓
5/2021	12,86 ↑	0,92% →
4/2021	12,81 ↑	0,92% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
3/2021	12,72 ↑	0,93% ↑
2/2021	12,33 ↑	0,91% ↑
1/2021	12,13 ↑	0,90% ↑
12/2020	11,87 ↑	0,88% ↑
11/2020	11,38 ↑	0,86% ↑
10/2020	10,62 ↓	0,80% ↓

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud dlužník pravděpodobně v plném rozsahu nesplatí své úvěrové závazky, aniž by bylo nutné přistoupit ke krokům, jako je realizace zajištění případně pokud je úvěrový závazek dlužníka více než 90 dní po splatnosti.

Fixace

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů



Ceny nemovitostí rostou stále vysokým tempem

Jak ukazuje index cen nemovitostí zveřejňovaný Hypoteční bankou pod názvem HB index, stále dochází k prudkému růstu cen nemovitostí.

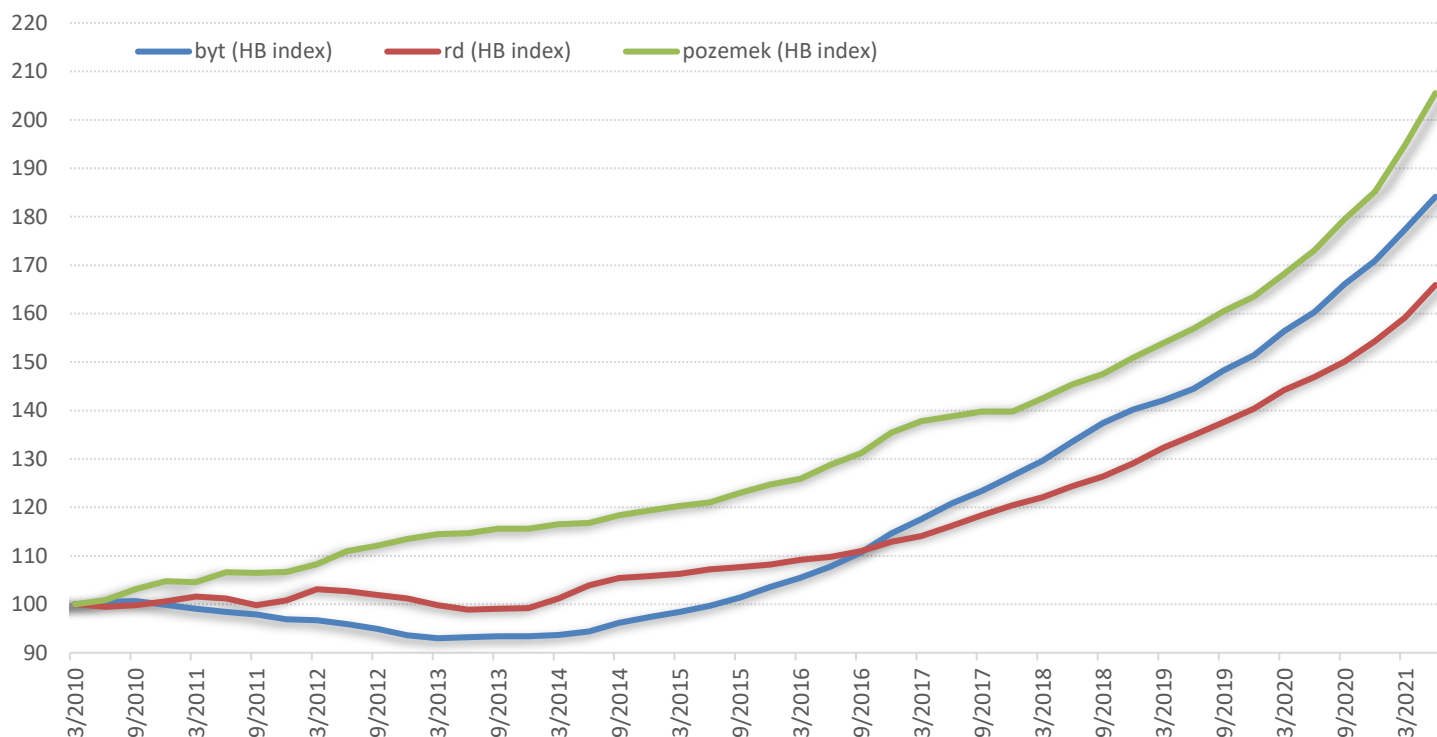
Ceny bytů se meziročně zvýšily o bezmála 15 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 13 %.

Nejvíce však rostly ceny pozemků. Meziroční zvýšení ceny dosáhlo hodnoty 18,7 %.

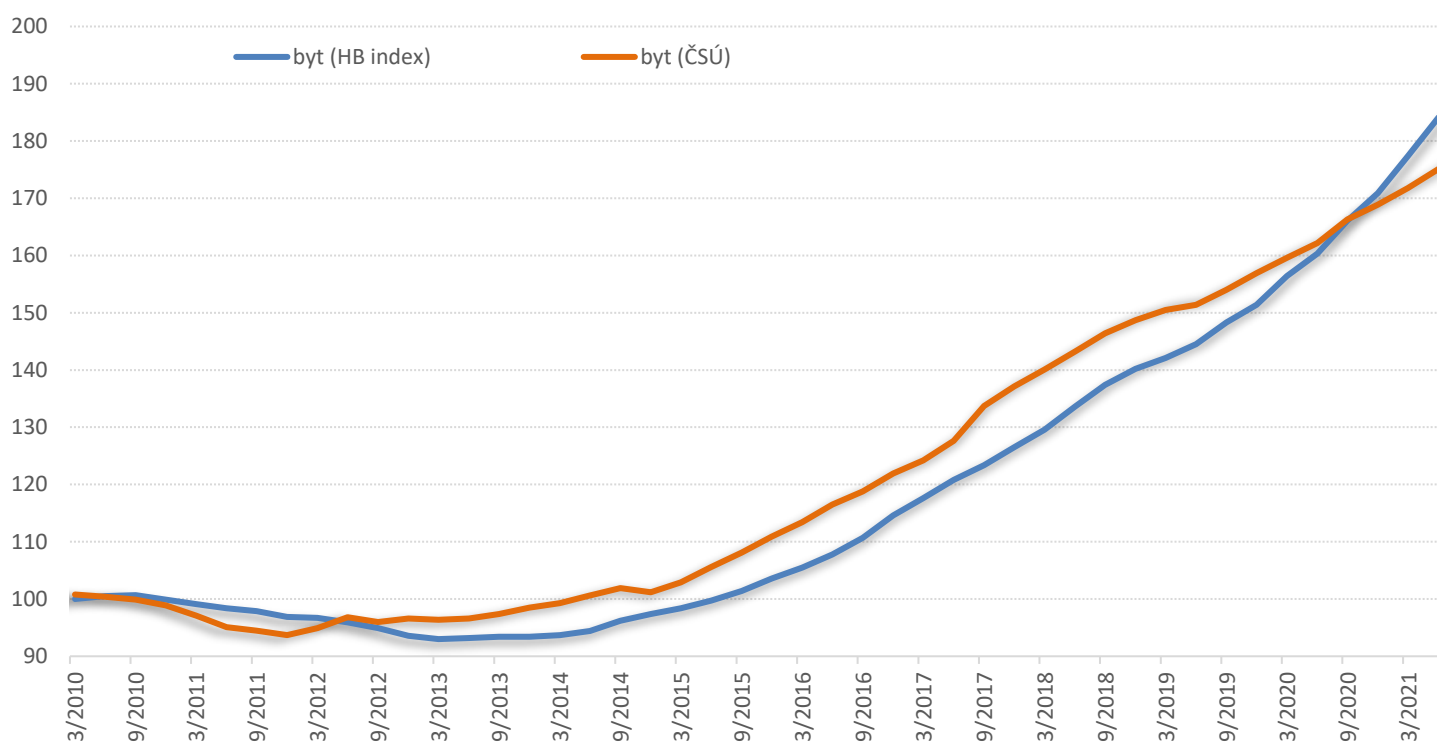
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky na webu Hypoteční banky.

<https://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/hb-index-pozemky-mezirocne-zdrazily-teme1/>

HB index, index cen nemovitostí Hypoteční banky



Srovnání HB indexu s daty Českého statistického úřadu



HB index: Tento ukazatel je založen na reálných odhadech tržních cen nemovitostí, které si prostřednictvím hypotečního úvěru pořídili klienti Hypoteční banky. Tržní ceny jsou mnohem přesnější než ceny nabídkové, které klienti nalézají například v katalogích realitních kanceláří. Za bazickou hodnotu 100 byly zvoleny skutečné ceny nemovitostí k 1. lednu 2010.

ČSÚ: Vstupní údaje pochází z databáze Ministerstva financí ČR, kterou vytváří finanční úřady na základě daňových přiznání k dani z nabytí nemovitosti. Jedná se tedy o reálné, skutečně placené (přiznané) ceny. Za cenový základ byl vybrán rok 2010 (průměr roku 2010=100).