



# Hypoteční trh - data, komentáře

říjen 2021

**listopad 2021**

prosinec 2021



# ČNB zpřísňuje regulaci hypotečních úvěrů

Dne 25. 11. 2021 rozhodla bankovní rada ČNB o nastavení limitů úvěrových ukazatelů při poskytování hypotečních úvěrů. Poprvé tak využila své nové zákonné pravomoci regulovat trh hypotečními úvěry prostřednictvím ukazatelů LTV, DTI a DSTI.

Tyto poměrové ukazatele byly více než rok nastaveny poměrně benevolentně. Ukazatel LTV byl limitován na výši 90 % a ukazatele DTI a DSTI nebyly regulovány vůbec.

ČNB však dospěla k závěru, že úvěrové standardy byly až příliš uvolněny a trh by mohl hrozit přehřátím. Proto se rozhodla podmínky přitvrdit.

Aby situace byla ještě o něco méně přehledná, stanoví zákon odlišné podmínky pro žadatele o hypotéku kteří jsou mladší, než 36 let a pro ty, kteří tuto podmínku nesplňují (pozn.: podmínky jsou trochu složitější; viz zákon o České národní bance v platném znění).

Nově stanovené limity jsou tyto (hodnota v závorce platí pro žadatele mladší 36 let):

**LTV** max. 80 % (90 %)

**DTI** max. 8,5 (9,5)

**DSTI** max. 45 % (50 %)

Podle zákona o České národní bance mohou tyto limity vstoupit v účinnost až 4 měsíce po jejich vyhlášení. To znamená, že tyto limity se stanou závaznými až od 1. 4. 2022.

To vyvolává otázky, zda oznámení těchto omezení nebude krátkodobě mít opačný efekt, než regulátor zamýšlí. Nedomnívám se, že by tato změna vedla k rozhodnutí vzít si hypotéku u klientů, kteří to neplánovali. Dovedu si ale reálně představit, že změna podmínek bude impulsem pro uspíšení některých rozhodnutí, která by padla tak jako tak později, případně pro zvýšení aktivity u již připravovaných obchodů.

*Příklad pro ilustraci limitů poměrových ukazatelů:*

*Dvoučlenná domácnost příjmem 60.000 Kč. Záměr financovat koupi bytu v hodnotě 6.800.000 Kč.*

*Další výpočty předpokládají splatnost hypotečního úvěru 30 let a úrokovou sazbu 3,8 % p. a. Žadatelé nemají další úvěrové závazky. V závorce jsou vždy uvedeny hodnoty pro žadatele mladší třiceti šesti let.*

## **Limit LTV:**

*Požadované vlastní zdroje: 1.360.000 Kč (680.000 Kč)*

*Maximální možná výše hypotečního úvěru: 5.440.000 Kč (6.120.000 Kč)*

## **Limit DSTI:**

*Maximální možná splátka: 27.000 Kč (30.000 Kč)*

*Maximální dostupná výše úvěru: 5.790.000 Kč (6.430.000 Kč)*

## **Limit DTI:**

*Maximální možná výše úvěru: 6.120.000 Kč (6.840.000 Kč)*

Jako limitující se ukáže v tomto ilustrativním případě být omezení stanovené parametrem LTV. Osobně se domnívám, že požadavek na vlastní zdroje bude pro zájemce o hypotéku více limitujícím faktorem, než ukazatele DTI / DSTI.

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

**Úrokové sazby**

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



# Komentář k vývoji úrokových sazeb

listopad 2021

---

Během listopadu pokračovaly banky v nastoupeném trendu zvyšování úrokových sazeb. Zvyšování sazeb bylo poměrně výrazné. Pětileté úrokové sazby se zvýšily o více, než 0,5 procentního bodu.

Takové zvýšení sazby u úvěru ve výši 3 mil. Kč se splatností 30 let sebou nese navýšení měsíční splátky o téměř 1.000 Kč. V časovém horizontu 5 let, což je doba nejběžnější fixace úrokové sazby, to znamená zvýšení nákladů na hypotéku o asi 84 tis. Kč.

Domnívám se, že takto výrazný růst sazeb prozatím končí. Co banky chtěly do sazeb promítnout, to již do sazeb promítnuly. Předpokládám tedy, že si vybereme krátký oddechový čas, který na konci roku dost možná opět naruší zasedání bankovní rady České národní banky, které proběhne dne 22. 12. 2021.

Zdá se, že by ještě mohlo dojít k dalšímu zvýšení úrokových sazeb, přestože ne tak výraznému, jako tomu bylo na začátku listopadu. Pokud se tento předpoklad splní, dostanou se v lednu úrokové sazby na úroveň kolem 4,5 % p. a.

Zvyšování sazeb bude mít částečný dopad do poptávky po hypotečních úvěrech. Část klientů s ohledem na zvýšená náklady od svých záměrů upustí. Část klientů díky vyšší splátkám nebude schopna dosáhnout bonitně na zamýšlenou (resp. potřebnou) výši úvěru.

Výrazné zvýšení sazeb může představovat problém pro klienty, kterým aktuálně bude končit pětileté fixace z přelomu let 2016 / 2017. Tito klienti mohli mít zcela reálně fixované úrokové sazby na úrovni znatelně pod 2 % p. a., třeba i na úrovni 1,8 % p. a.

Tito klienti aktuálně obdrží nabídky sazeb kolem 3,5 % p. a. a vyšší. To znamená de facto zdvojnásobení nákladů na úroky.

## *Příklad:*

*Hypoteční úvěr 2.600.000 Kč z ledna 2017; úroková sazba 1,89 % p. a. na pětiletou fixaci bude končit v lednu 2022. Původní splatnost úvěru byla nastavena na 30 let.*

*Měsíční splátka aktuálně činí: 9.468 Kč. Za pět let klient na úrocích uhradil asi 230.000 Kč.*

*Po zvýšení úrokové sazby na 3,6 % p. a. dojde ke zvýšení splátky o 1.979 Kč na 11.447 Kč.*

*Náklady hypotečního úvěru v porovnání s právě uplynulými pěti lety se také zvýší a to navzdory faktu, že jistina je již částečně umořena. Náklady hypotečního úvěru za období následujících pěti let budou díky zvýšení úrokové sazby činit asi 381.000 Kč.*

Z toho je zjevné, že hypoteční úvěry se díky vyšším sazbám řádně prodají a dá se očekávat, že se objeví na trhu klienti, kteří díky zvýšené splátce nebudou schopni náklady hypotéky dále nést.

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

listopad 2021

## 1. 11. 2021

---

- ČS ↑ zvýšení sazeb o 40 bps
- SB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 45 bps

## 3. 11. 2021

---

- MMB ↑ zvýšení sazeb o 5 až 40 bps

## 5. 11. 2021

---

- KB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 55 bps
- RB ↑ zvýšení sazeb o 60 až 70 bps

## 6. 11. 2021

---

- EQB ↑ zvýšení sazeb o 60 až 70 bps

## 8. 11. 2021

---

- MMB ↑ zvýšení sazeb o 55 bps

## 9. 11. 2021

---

- MB ↑ zvýšení sazeb o 40 bps

## 10. 11. 2021

---

- UCB ↑ zvýšení sazeb o 45 až 57 bps

## 15. 11. 2021

---

- HB ↑ zvýšení sazeb o 45 až 57 bps

## 22. 11. 2021

---

- MMB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 40 bps

## 29. 11. 2021

---

- KB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 40 bps

## 30. 11. 2021

---

- SB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 45 bps

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

listopad 2021

## Hypoteční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,70	0,70	0,70	0,50
3 roky	0,60	0,60	0,60	0,40
5 let	0,60	0,60	0,60	0,40
7 let	0,60	0,60	0,60	0,40
8 let	-	-	-	-
10 let	0,50	0,50	0,50	0,30
15 let	0,60	0,60	0,60	0,40

## 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	0,90	0,90	0,90	0,90
3 roky	0,80	0,80	0,80	0,80
5 let	0,70	0,70	0,70	0,70
7 let	0,60	0,60	0,60	0,60
8 let	0,60	0,60	0,60	0,60
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,60	0,60	0,60	0,60

## Raiffeisenbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,70	0,70	0,70	0,70
3 roky	0,70	0,70	0,70	0,70
5 let	0,70	0,70	0,70	0,70
7 let	0,60	0,60	0,60	0,60
8 let	-	-	-	-
10 let	0,60	0,60	0,60	0,60
15 let	0,60	0,60	0,60	0,60

## UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	0,53	0,53	0,53	0,53
5 let	0,54	0,54	0,54	0,54
7 let	0,45	0,45	0,45	0,45
8 let	-	-	-	-
10 let	0,57	0,57	0,57	0,57
15 let	-	-	-	-

## Moneta Money Bank

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

listopad 2021

## Sberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,75	0,75	0,75	0,75
3 roky	0,95	0,95	0,95	0,95
5 let	0,80	0,80	0,80	0,80
7 let	0,75	0,75	0,75	0,75
8 let	-	-	-	-
10 let	0,70	0,70	0,70	0,70
15 let	-	-	-	-

## Equa bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	1,00	1,00	1,00	1,00
5 let	1,00	1,00	1,00	1,00
7 let	1,00	1,00	1,00	1,00
8 let	-	-	-	-
10 let	1,00	1,00	1,00	1,00
15 let	-	-	-	-

## mBank

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	0,40	0,40	0,40	0,40
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

## průměr všechny banky

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,74	0,74	0,74	0,71
3 roky	0,75	0,75	0,75	0,73
5 let	0,70	0,70	0,70	0,68
7 let	0,66	0,66	0,66	0,64
8 let	0,50	0,50	0,50	0,50
10 let	0,62	0,62	0,62	0,60
15 let	0,55	0,55	0,55	0,50

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,67	0,67	0,67	0,60
3 roky	0,60	0,60	0,60	0,53
5 let	0,57	0,57	0,57	0,50
7 let	0,60	0,60	0,60	0,50
8 let	0,50	0,50	0,50	0,50
10 let	0,47	0,47	0,47	0,40
15 let	0,53	0,53	0,53	0,47

## ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, UCB, RB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,81	0,81	0,81	0,77
3 roky	0,73	0,73	0,73	0,70
5 let	0,68	0,68	0,68	0,65
7 let	0,63	0,63	0,63	0,59
8 let	0,50	0,50	0,50	0,50
10 let	0,55	0,55	0,55	0,51
15 let	0,55	0,55	0,55	0,50

## 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 kombinací fixace a LTV nemá v nabídce

## Sazby ve vybraných bankách k 30. 11. 2021

### Hypoteční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,69	4,69	4,79	5,09
3 roky	4,49	4,49	4,59	4,89
5 let	4,29	4,29	4,39	4,69
7 let	4,29	4,29	4,39	4,69
8 let	-	-	-	-
10 let	4,19	4,19	4,29	4,59
15 let	4,59	4,59	4,69	4,99

### 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	4,54	4,54	4,54	4,94
3 roky	4,44	4,44	4,44	4,84
5 let	4,24	4,24	4,24	4,64
7 let	4,14	4,14	4,14	4,54
8 let	4,14	4,14	4,14	4,54
10 let	4,14	4,14	4,14	4,54
15 let	4,24	4,24	4,24	4,64

### Raiffeisenbank

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

### UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	4,39	4,39	4,39	4,89
5 let	4,29	4,29	4,29	4,79
7 let	4,09	4,09	4,09	4,59
8 let	-	-	-	-
10 let	3,99	3,99	3,99	4,49
15 let	-	-	-	-

### Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,39	4,39	4,39	4,99
3 roky	4,39	4,39	4,39	4,99
5 let	4,29	4,29	4,29	4,89
7 let	4,19	4,19	4,19	4,79
8 let	-	-	-	-
10 let	4,09	4,09	4,09	4,69
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 30. 11. 2021

### Sberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,29	4,29	4,29	5,29
3 roky	4,29	4,29	4,29	5,29
5 let	4,19	4,19	4,19	5,19
7 let	4,19	4,19	4,19	5,19
8 let	-	-	-	-
10 let	4,19	4,19	4,19	5,19
15 let	-	-	-	-

### Equa bank

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

### mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,64	4,64	4,64	5,04
3 roky	4,64	4,64	4,64	5,04
5 let	4,64	4,64	4,64	5,04
7 let	4,84	4,84	4,84	5,34
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

### ideální banka - minima ze všech bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,29	4,29	4,29	4,94
3 roky	3,84	3,84	3,84	4,44
5 let	3,74	3,74	3,74	4,34
7 let	4,09	4,09	4,09	4,54
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

### průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,52	4,52	4,56	4,99
3 roky	4,26	4,26	4,29	4,72
5 let	4,09	4,09	4,12	4,56
7 let	4,22	4,22	4,27	4,62
8 let	3,89	3,89	3,89	4,39
10 let	3,99	3,99	4,02	4,46
15 let	4,22	4,22	4,26	4,69

### ø top 6 (HB/ČSOB, ČS, KB, MMB, UCB, RB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,51	4,51	4,53	5,01
3 roky	4,36	4,36	4,37	4,86
5 let	4,24	4,24	4,26	4,74
7 let	4,26	4,26	4,28	4,74
8 let	3,89	3,89	3,89	4,39
10 let	4,11	4,11	4,12	4,61
15 let	4,39	4,39	4,42	4,87

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.

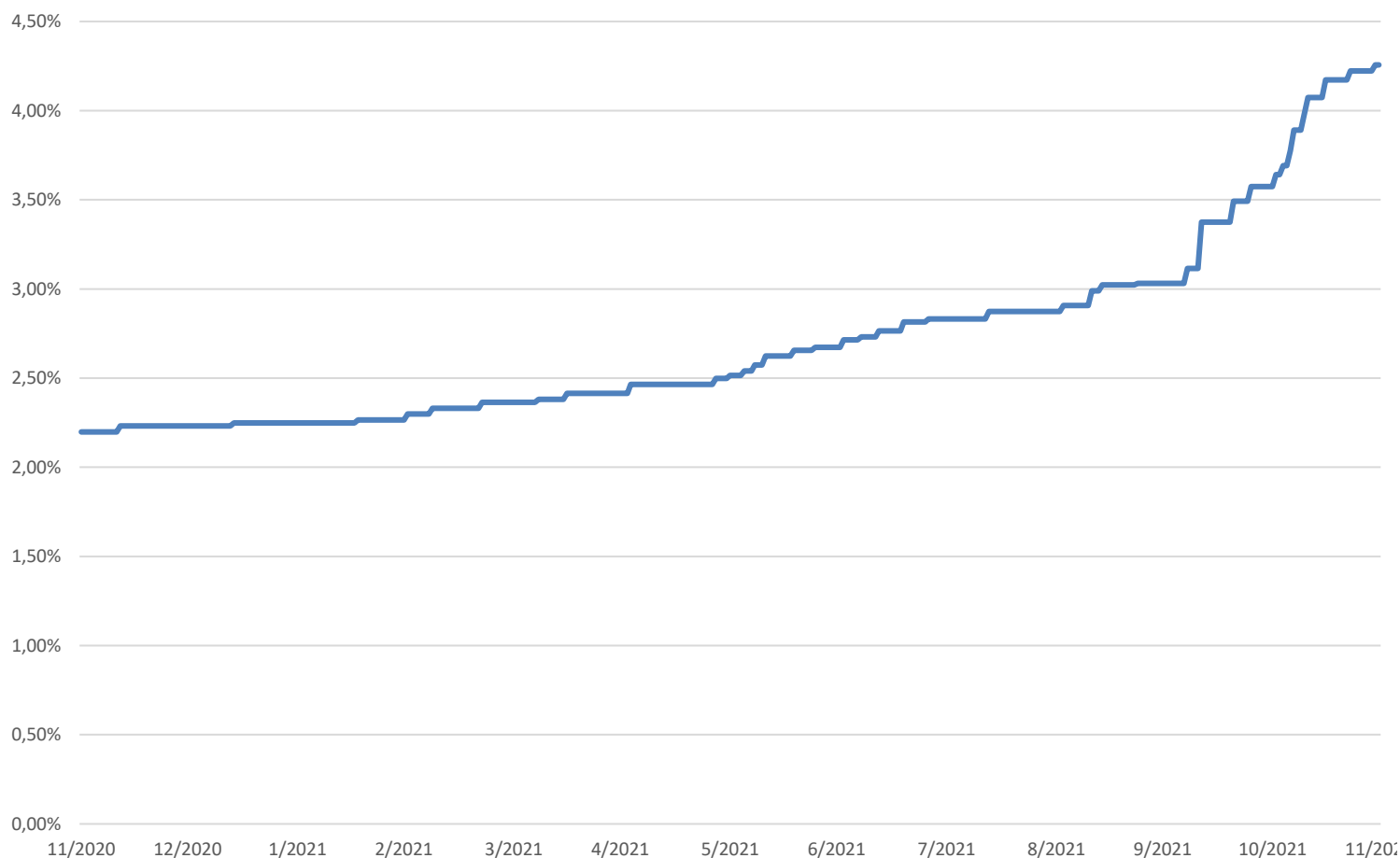
Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

## Vývoj vyhlášených úrokových sazeb

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy neze spravedlivě ve statistických přehledech porovnávat. Pro orientaci však mohou posloužit sazby vyhlášené jednotlivými bankami.

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj nabídkových úrokových sazeb vybraných bank (Hypoteční banka/ČSOB, Česká spořitelna, Komerční banka, UniCredit Bank, Raiffeisenbank a Moneta Money Bank). Zobrazeny jsou průměrné hodnoty.

Sazby jsou stanoveny pro hypotéku ve výši 2 mil. Kč, LTV 80 %, fixace 5 let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.



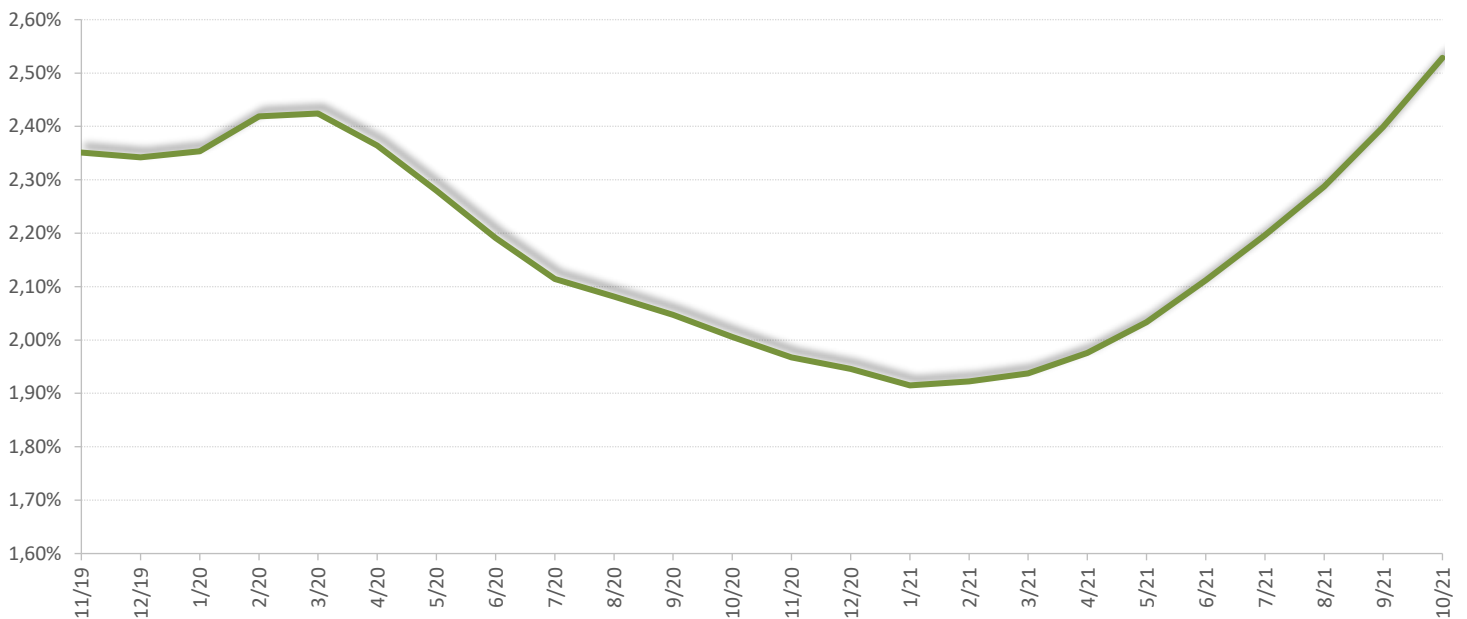
### Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>11/2021</b>	<b>4,26%</b> ↑
10/2021	3,58% ↑
9/2021	3,03% ↑
8/2021	2,87% ↑
7/2021	2,83% ↑
6/2021	2,67% ↑

Období	Nové
5/2021	<b>2,52%</b> ↑
4/2021	2,42% ↑
3/2021	2,37% ↑
2/2021	2,27% ↑
1/2021	2,25% ↑
12/2020	2,23% ↑

# Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Následující graf zobrazuje výši průměrné úrokové sazby hypotečních úvěrů v posledních dvou letech (zdroj dat: ČNB)

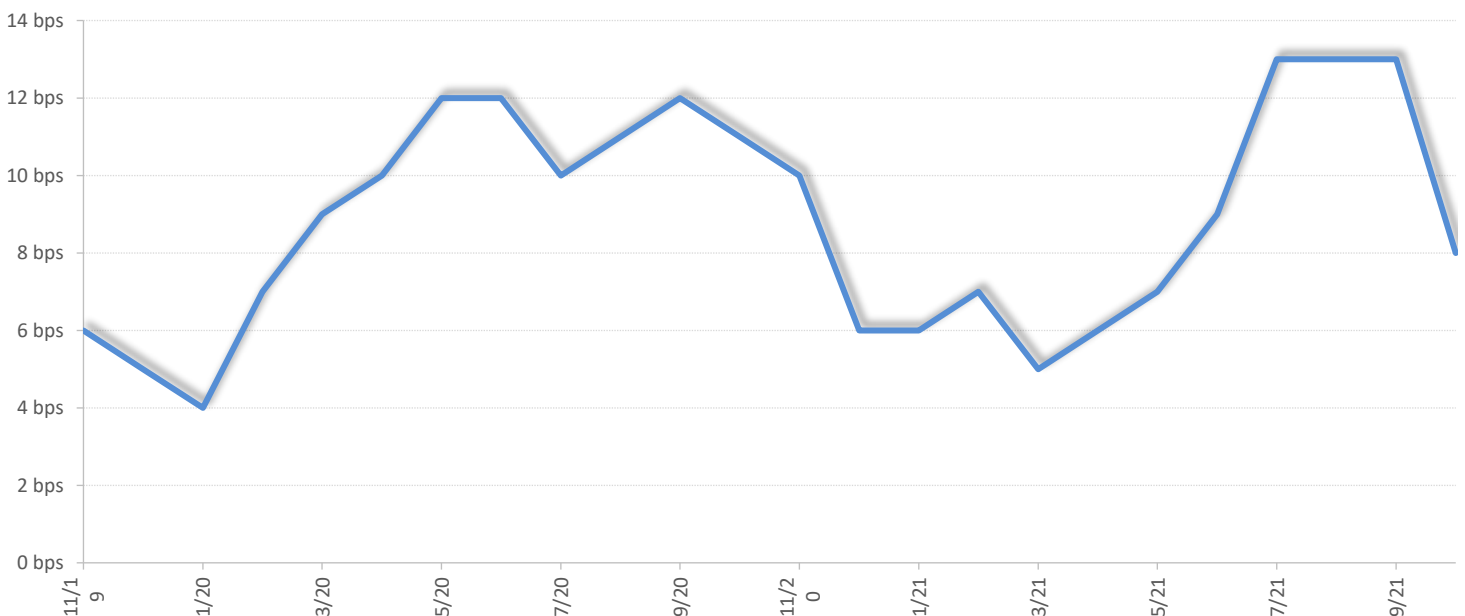


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

První důvod je nasnadě: refinancování je pro banky zajímavé, protože se jedná o prověřené klienty s dobrou platební morálkou. U takového klienta je jasná motivace snažit se o jeho získání pomocí cenové politiky.

Druhý důvod, který pro nedostatek dat nelze kvantifikovat, se skrývá v LTV. Přestože nejsou k dispozici statistiky o distribuci LTV u nových a refinancovaných úvěrů, z logiky věci vyplývá, že u refinancování bude průměr LTV nižší. Vliv mají rostoucí ceny nemovitostí a také fakt, že refinancované úvěry jsou částečně umořeny.

Graf níže ilustruje, o kolik je refinancování v průměru levnější (má nižší úrokovou sazbu) než nový úvěr.



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

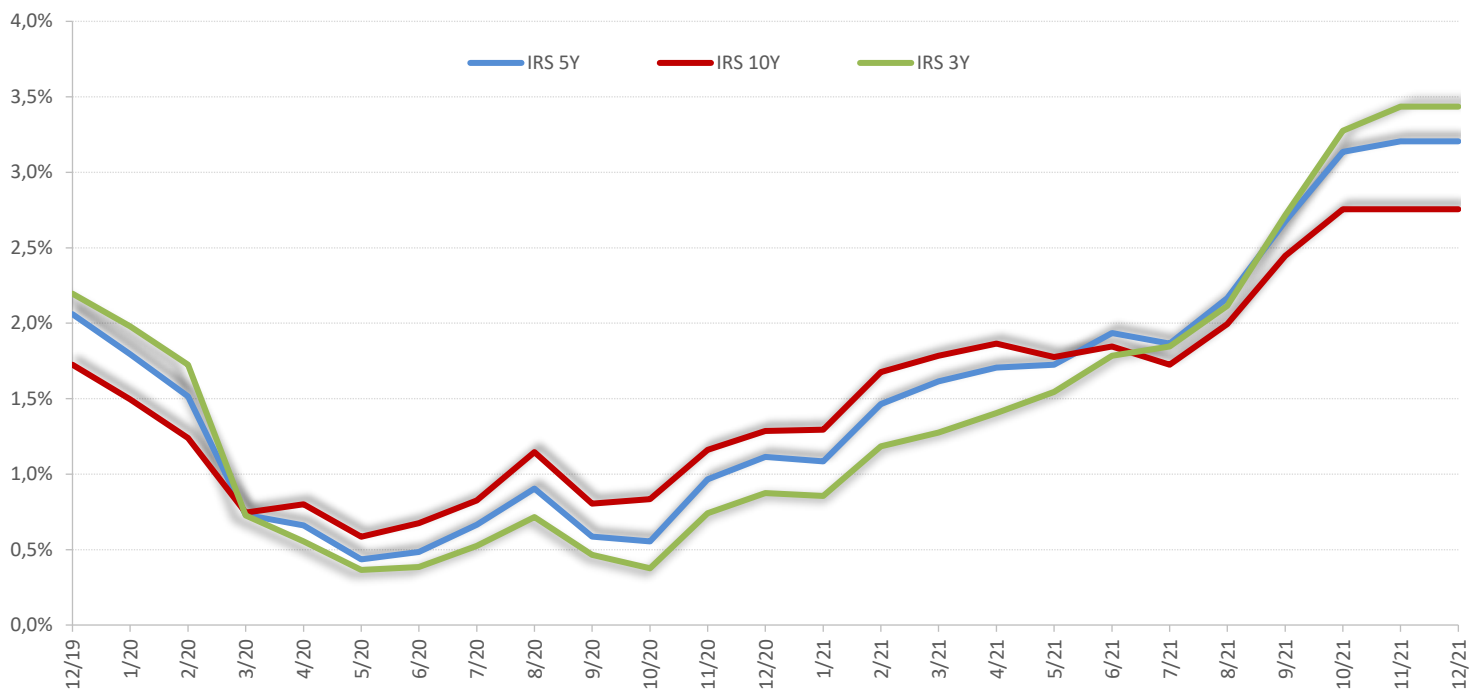
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>10/2021</b>	<b>2,54 % ↑</b>	<b>2,46 % ↑</b>	<b>2,53 % ↑</b>
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	2,03 % ↑
4/2021	1,99 % ↑	1,93 % ↑	1,98 % ↑
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 % ↑

# Cena úrokových swapů

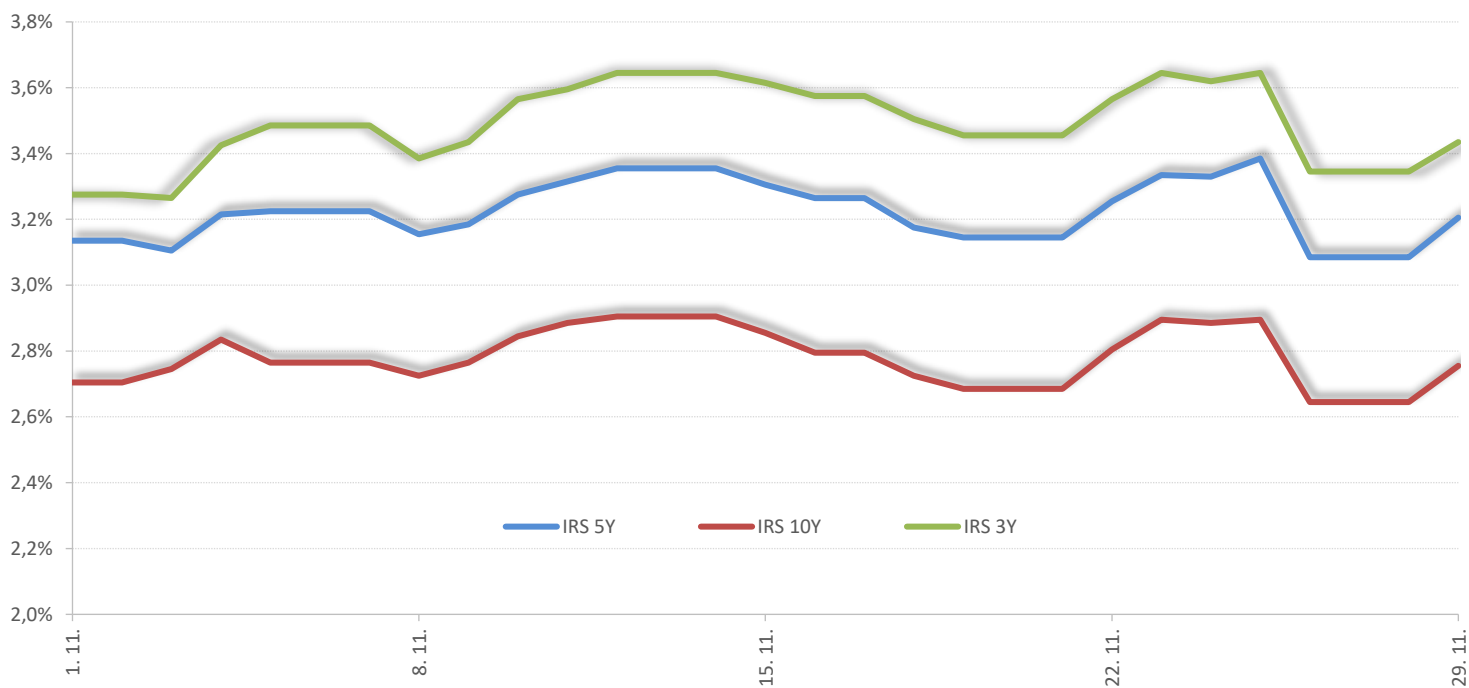
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

V níže uvedeném grafu je pěkně vidět, jak si krátkodobější tříletý swap a dlouhodobější desetiletý "prohodily" v posledních měsících místa a úrokové sazby na delší fixace jsou tak výhodnější, než na kratší dobu. Tato situace je odrazem důvěry trhu v to, že aktuální relativně vysoké sazby budou v delších obdobích spíše klesat.

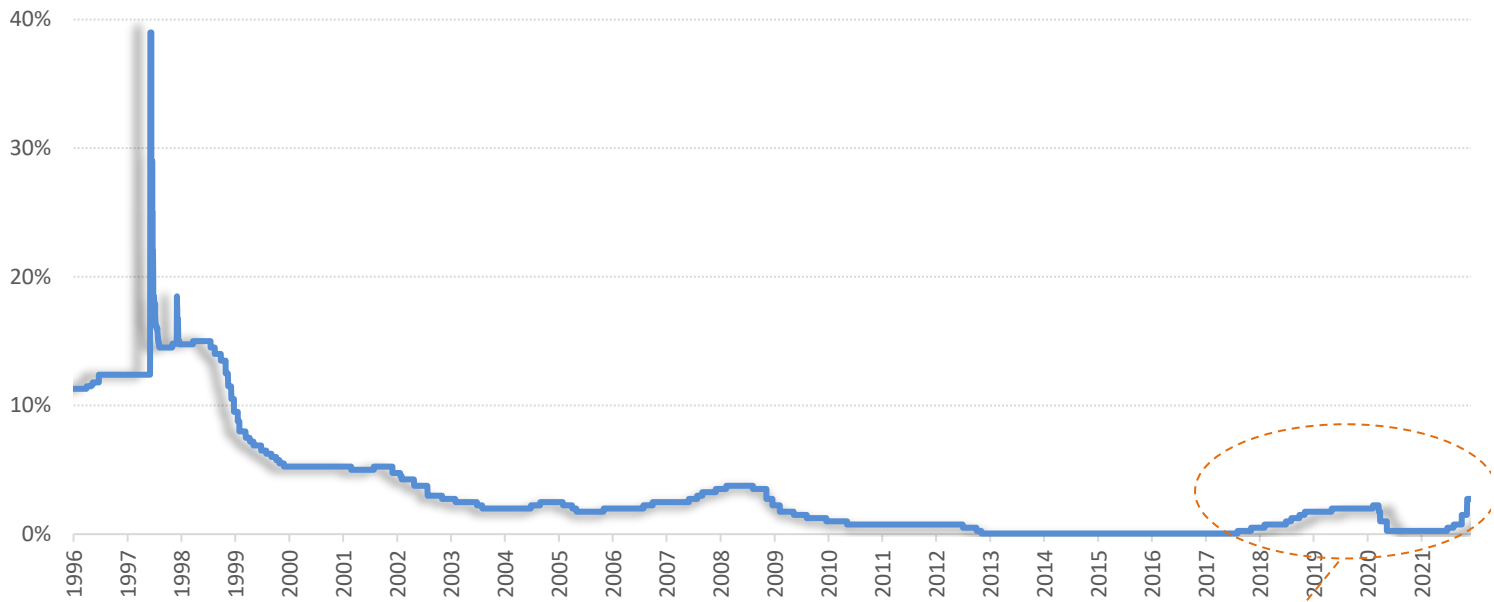
Následující graf zobrazuje vývoj tříletých, pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



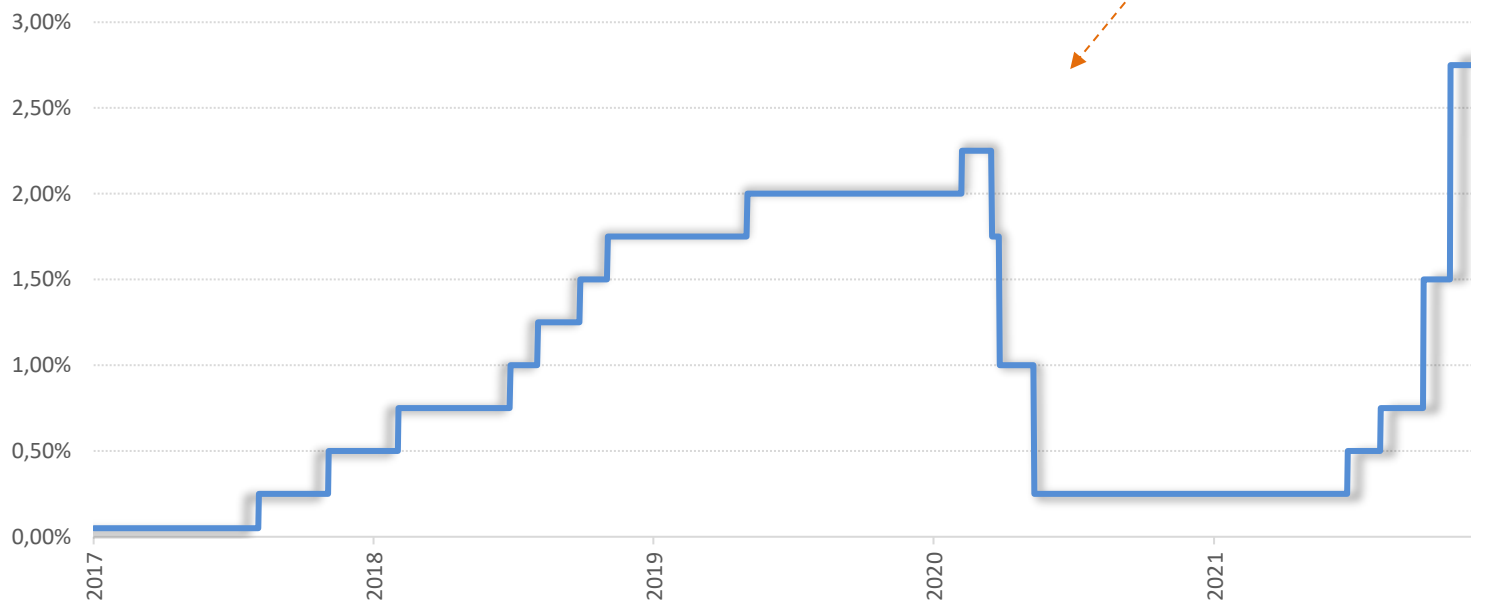
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 1996



## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 2017



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%	↓

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

**Objemy hypotečních úvěrů**

Fixace

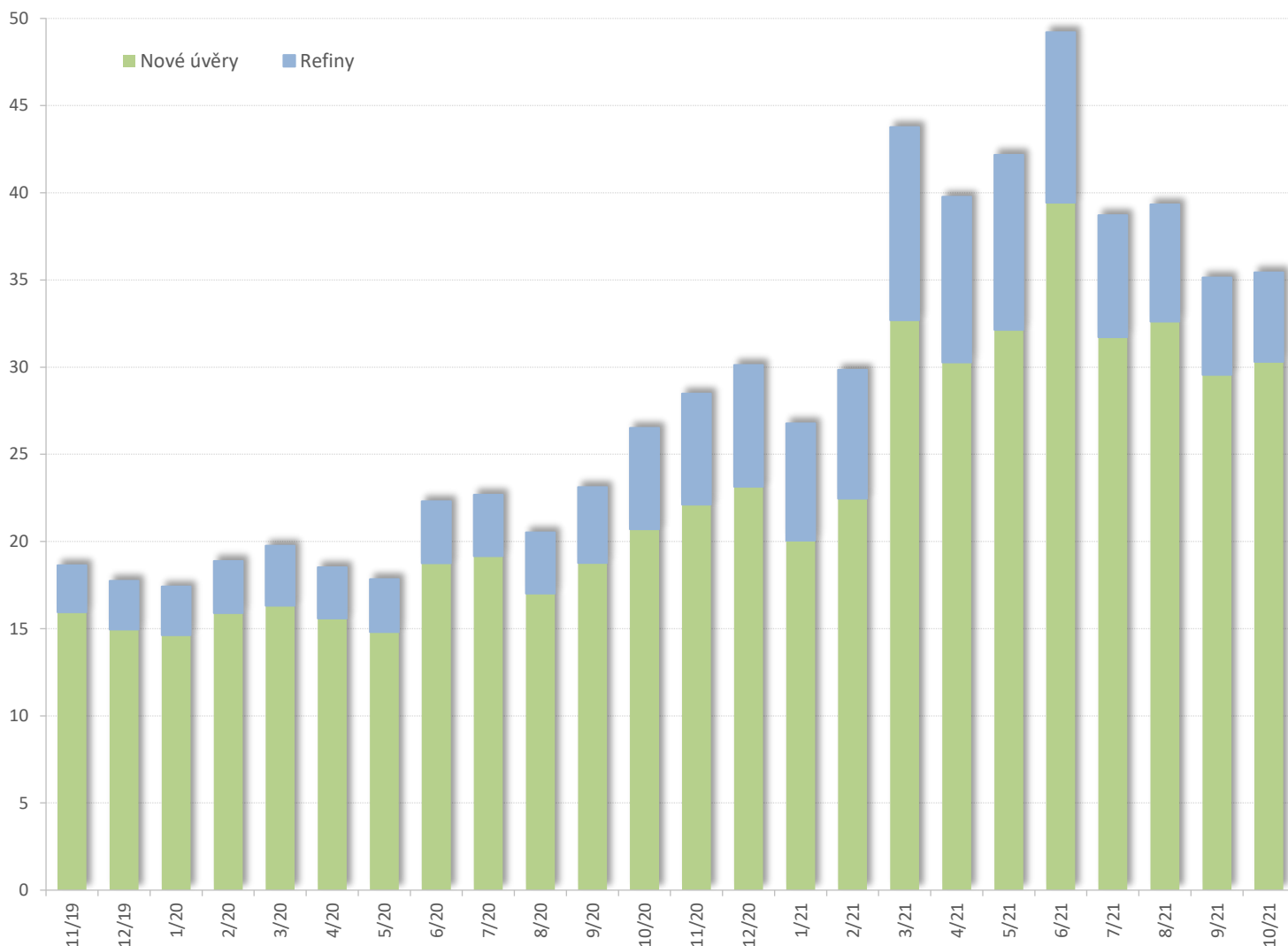
Nevýkonné úvěry



## Objemy hypotečních úvěrů

Říjnové objemy hypotečních úvěrů zdánlivě stagnovaly. Stagnovaly ovšem na stále velmi vysokých hodnotách přes 35 mld. Kč. To je stále o poctivé dvě třetiny více, než byl dlouhodobější standard. Již několik let jsme za standardní objem trhu považovali objemy kolem 200 - 220 mld. Kč. Říjnové objemy však stále významně tento pomyslný standard překonávají a o tom, že trh za rok 2021 dosáhne hodnot vysoko přes 400 mld. Kč je již nyní jasné.

Graf ukazuje objem uzavřených hypotečních úvěrů v mld. Kč (nové úvěry + refinancování) za poslední dva roky.



## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>10/2021</b>	<b>30,31</b> ↑	<b>5,12</b> ↓
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 ↑

Období	Nové	Refiny
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓
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 ↑

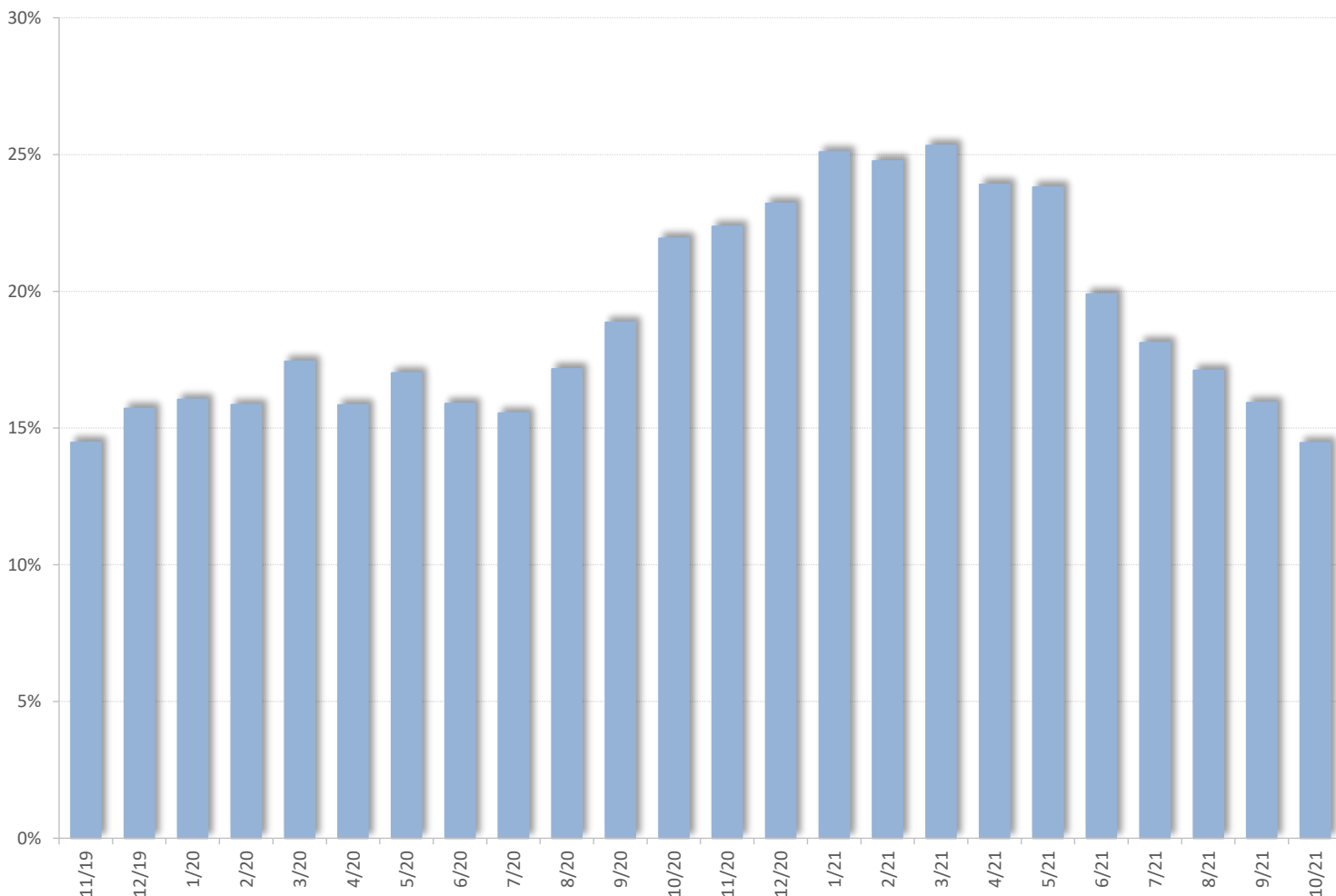


## Podíl refinancovaných úvěrů na celém objemu hypoték

V listopadu pokračoval trend snižování objemu a podílu refinancování. Důvodem je jednoznačně růst sazeb. Ve vztahu k úvěrům s končící fixací je výše aktuálních sazeb irelevantní. Tyto úvěry resp. jejich fixace prostě končí a musí si s bankou dohodnout nové podmínky. A šance, že se domluví v domovské bance je slušná. A v případě, že dostanou lepší nabídku od konkurence, mohou refinancovat.

Co však definitivně ztratilo smysl jsou (spekulativní) refinancování během trvání fixace. U těchto úvěrů došlo v nedávné době k výraznému růstu, jehož příčinou byl výklad tzv. *účelně vynaložených nákladů* ze strany ČNB.

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>10/2021</b>	<b>14,46%</b> ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓

Období	Nové
4/2021	<b>23,90%</b> ↓
3/2021	25,32% ↑
2/2021	24,76% ↓
1/2021	25,09% ↑
12/2020	23,21% ↑
11/2020	22,37% ↑

## Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>10/2021</b>	<b>30,31</b> ↑	<b>5,12</b> ↓	<b>35,43</b> ↑	<b>438,78</b> ↑	14,5 % ↓
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 % ↑

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

**Fixace**

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

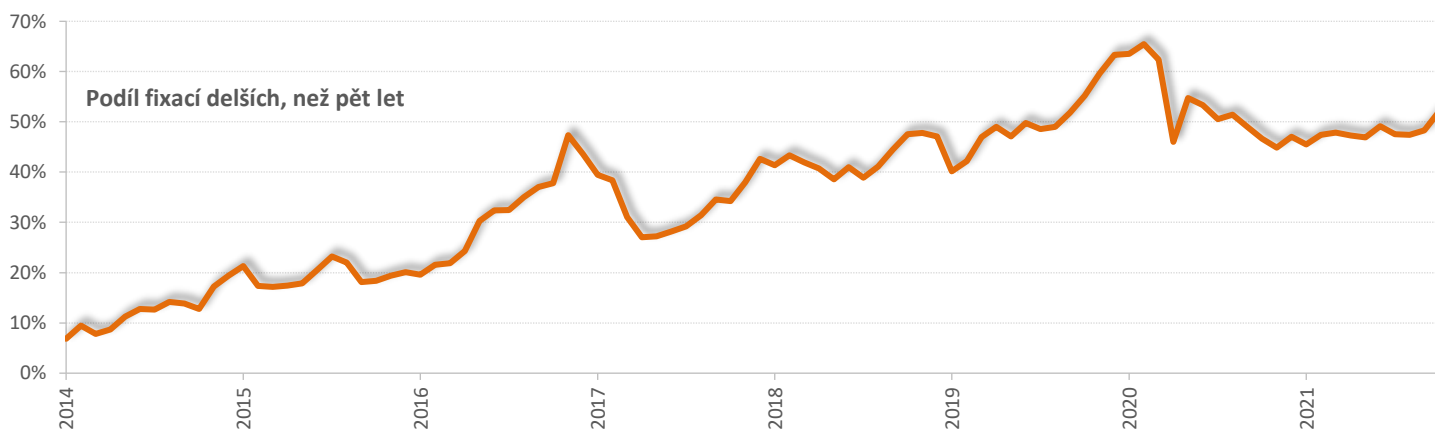
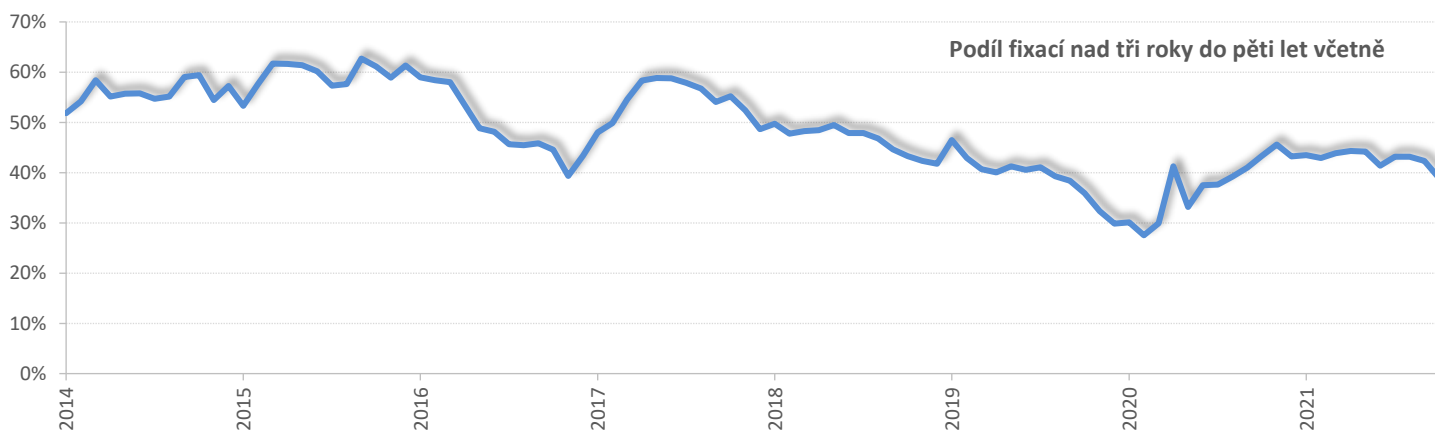
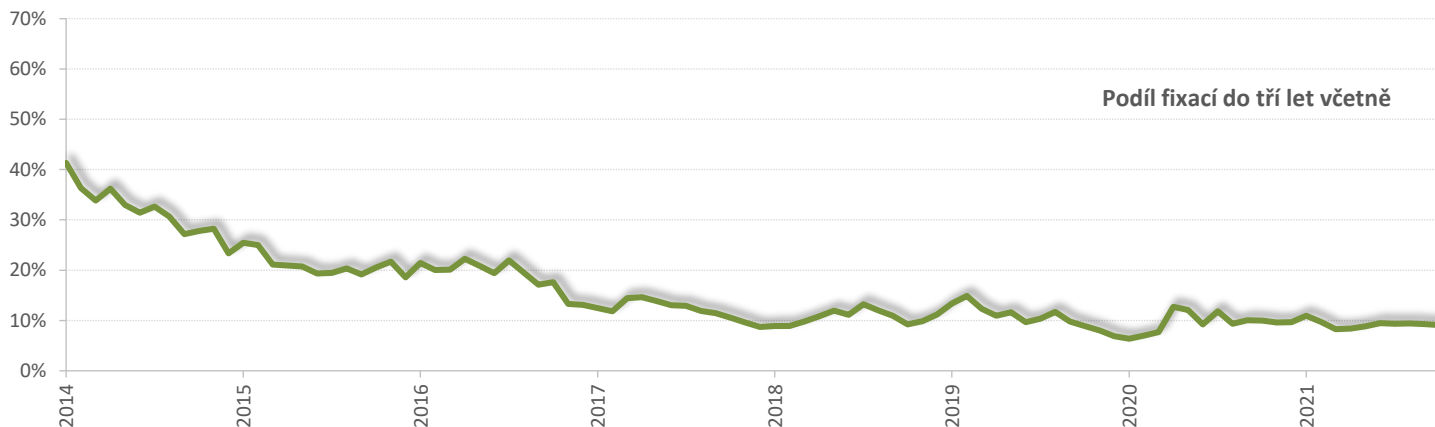


# Vývoj fixací úrokové sazby

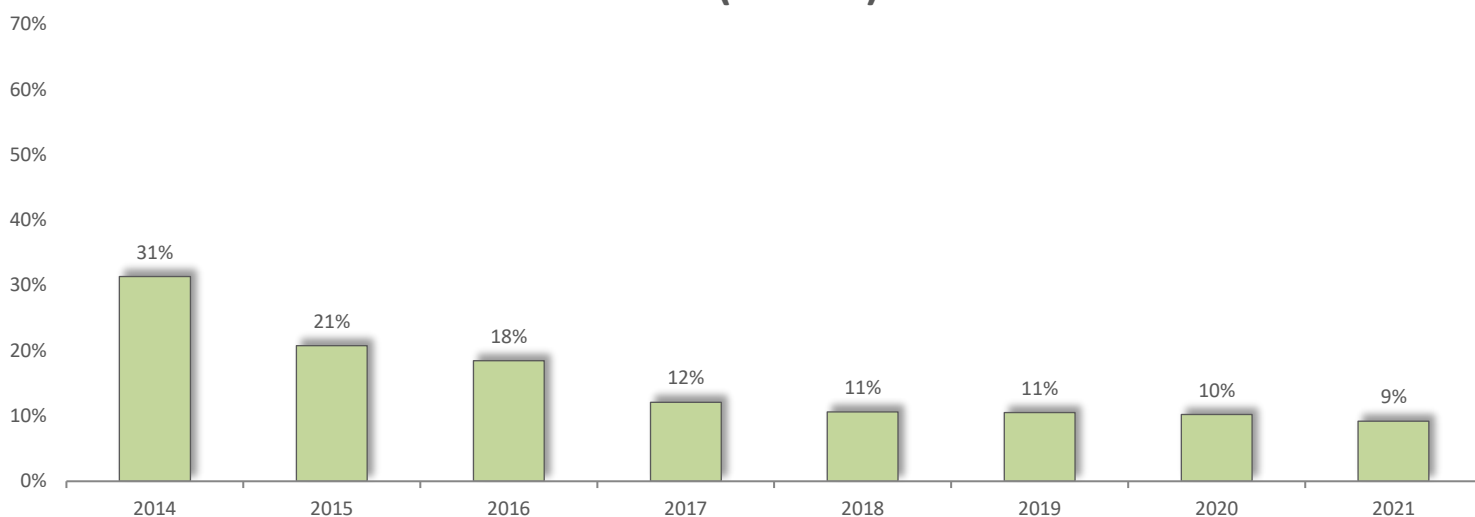
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování, 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. Aktuálně je situace na trhu zajímavá tím, že dlouhodobé sazby (10 let) jsou nižší, než sazby krátkodobější (typicky 5 let). Tato situace je odrazem aktuálního výrazného růstu sazeb a přesvědčení trhu, že v horizontu let se sazby budou navracet k příznivějším hodnotám.

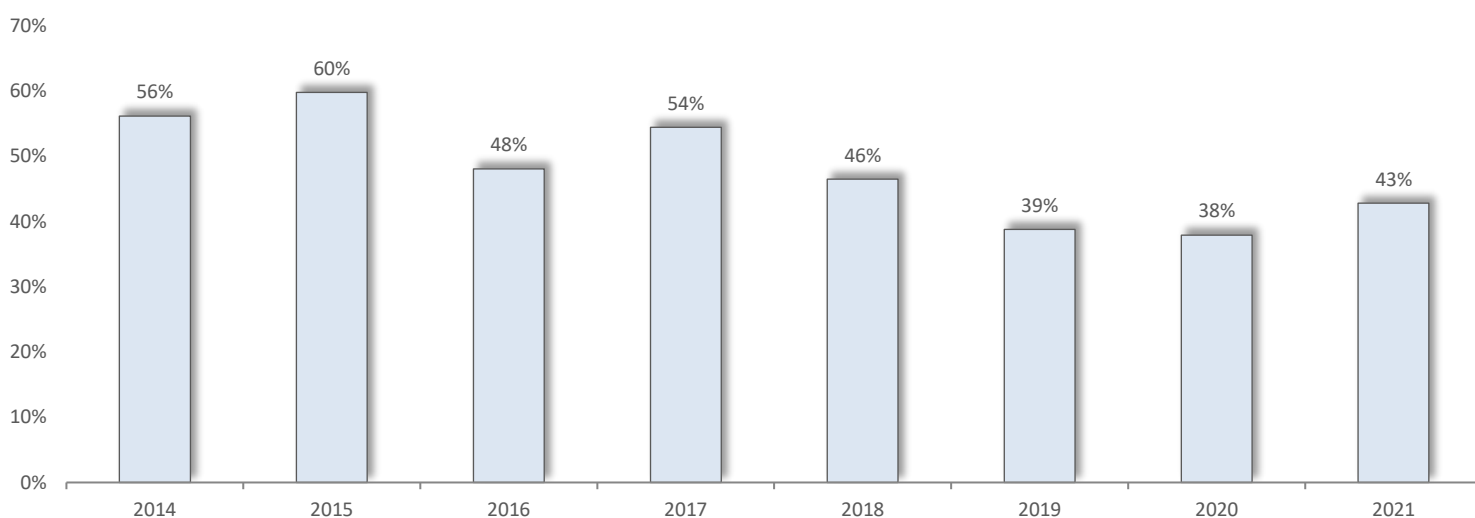
Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.



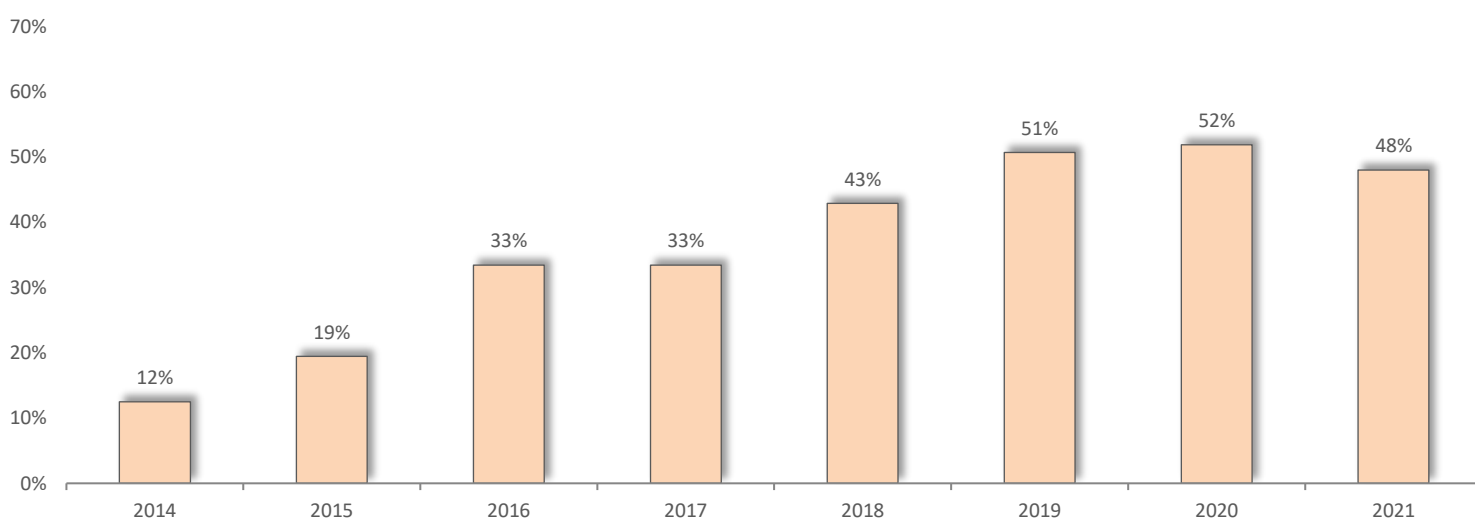
## Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



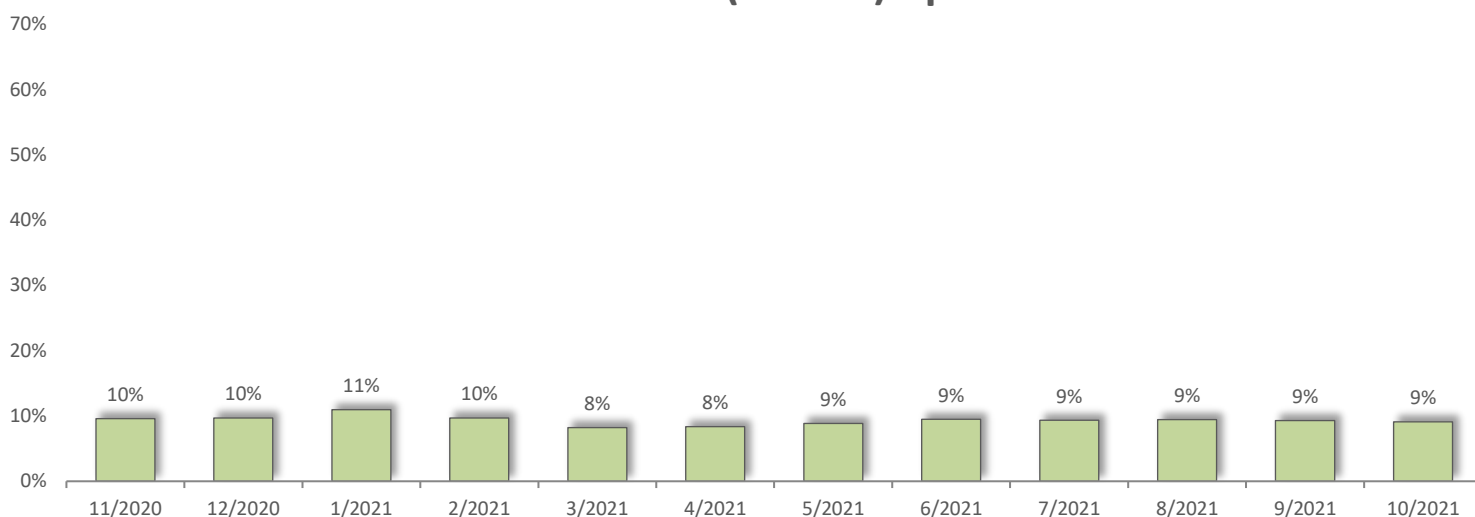
## Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



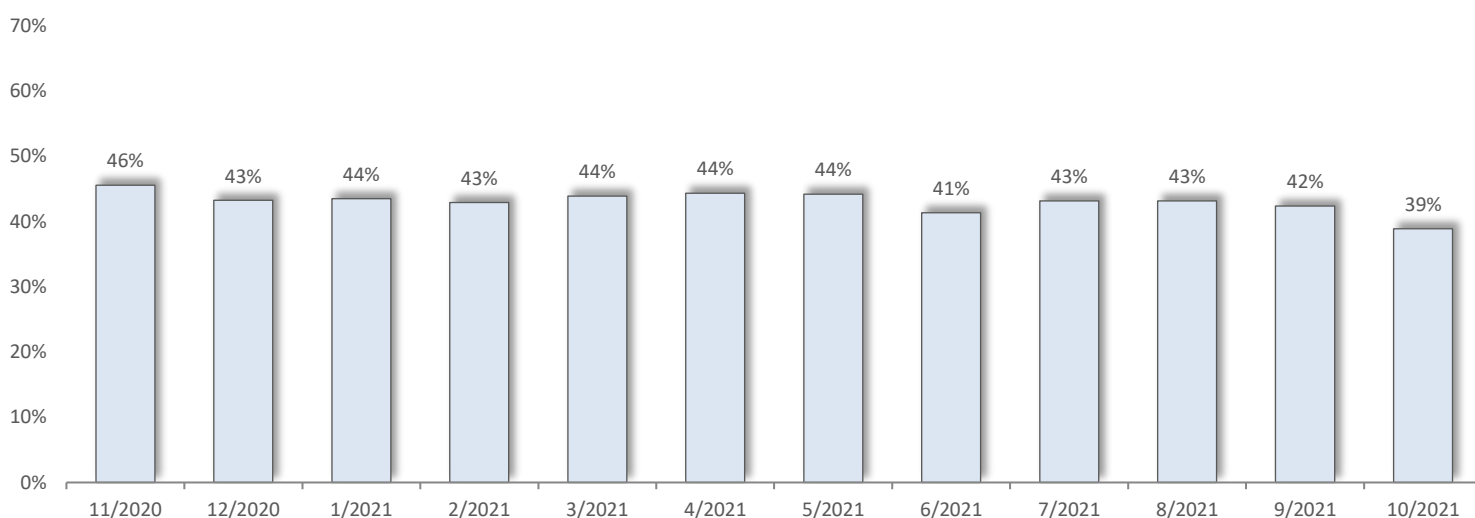
## Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



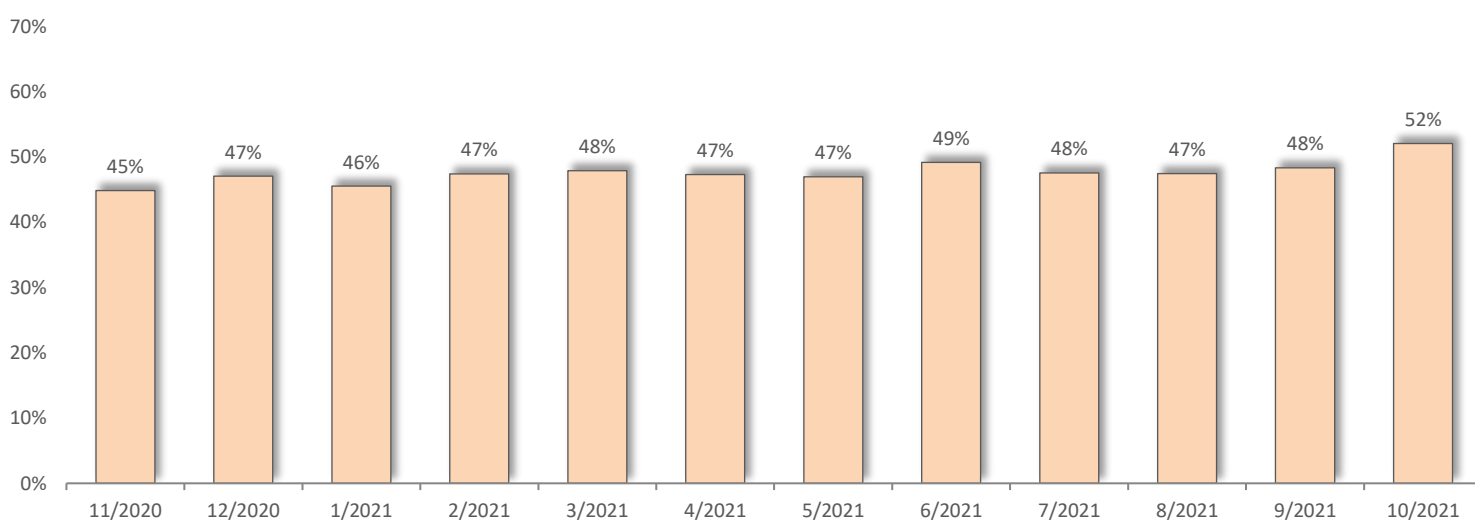
## Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



## 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

Hypoteční úvěry v krajích



# Nevýkonné hypoteční úvěry se stále drží výborně

## Říjen 2021 byl stále ve znamení postupného poklesu

---

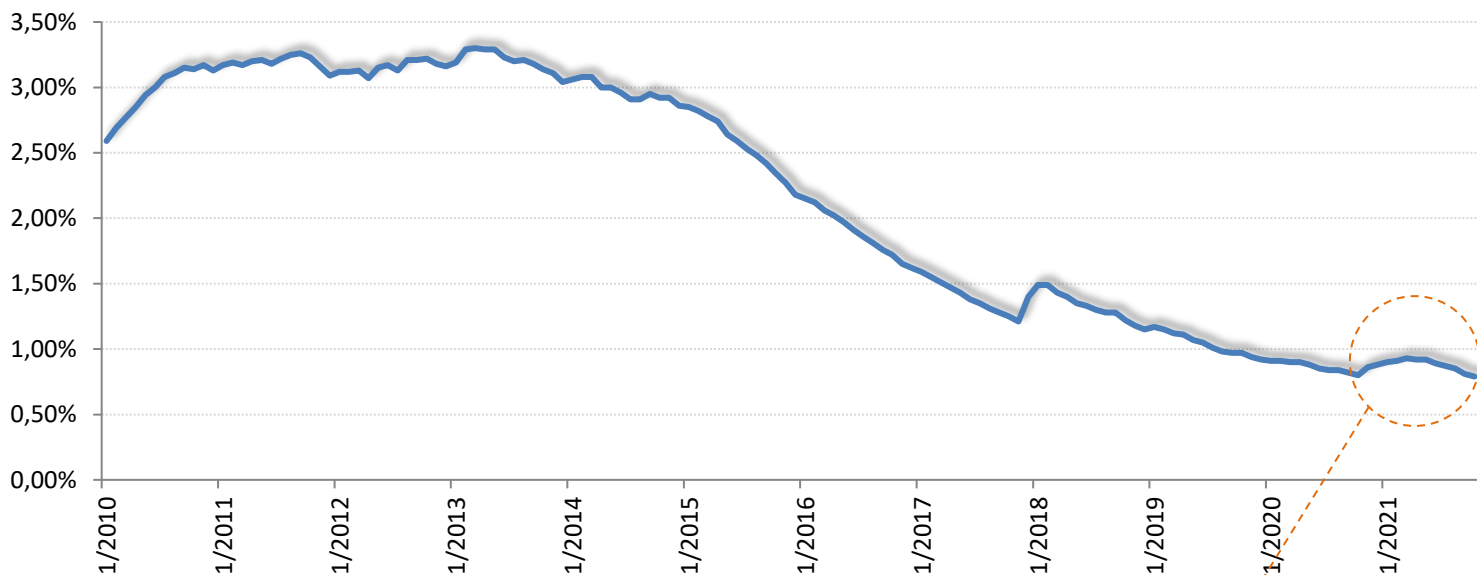
Po několika měsících, kdy objemy resp. podíly nevýkonných hypotečních úvěrů (tzv. NPL) rostly, byl říjen 2021 již pátým měsícem v řadě, kdy se objemy nevýkonných hypotečních úvěrů snižovaly. V kontextu posledního roku se blížíme k minimálním hodnotám a v kontextu mnohaleté historie jsem prakticky na globálních minimech.

To stále vnímám jako skvělou zprávu, protože z ní lze vyvodit domněnku, že klientům se přes stávající ekonomické problémy stále daří své hypotéky řádně splácet.

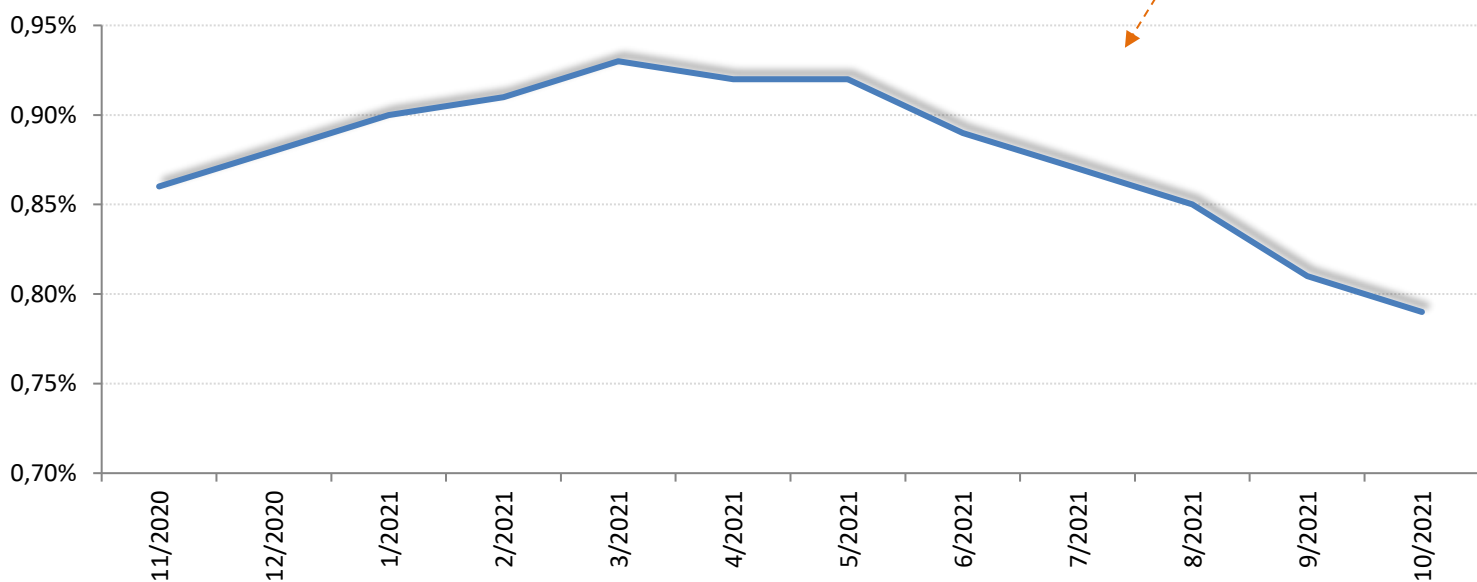
Detaily k vývoji nevýkonných úvěrů na další straně.



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>10/2021</b>	<b>11,63</b> ↓	<b>0,79%</b> ↓
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% →

Období	Objem (mld.)	Podíl
4/2021	12,81 ↑	0,92% ↓
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% ↑

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**

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby



# Ceny nemovitostí rostou stále vysokým tempem

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

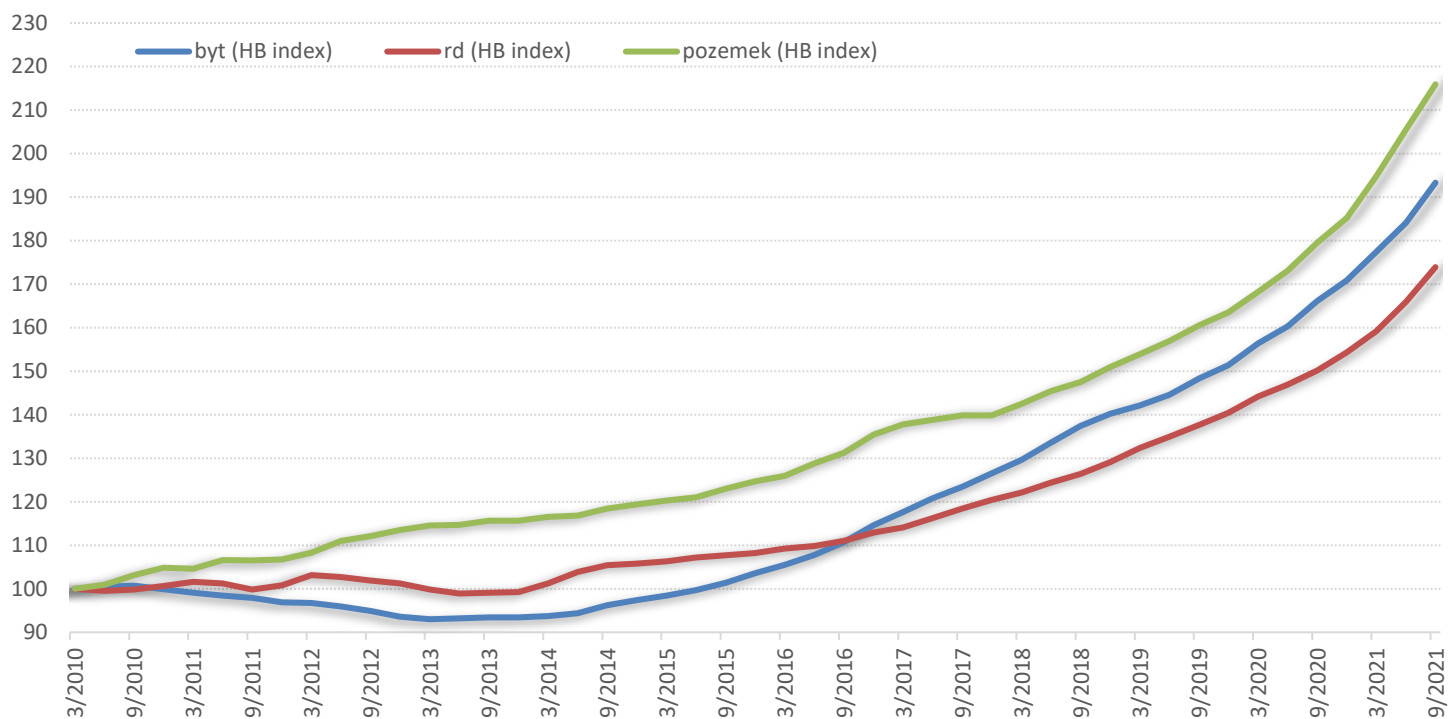
Ceny bytů se meziročně zvýšily o cca 16,4 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 15,9 %.

Nejvíce však rostly ceny pozemků. Meziroční zvýšení ceny dosáhlo hodnoty 20,3 %.

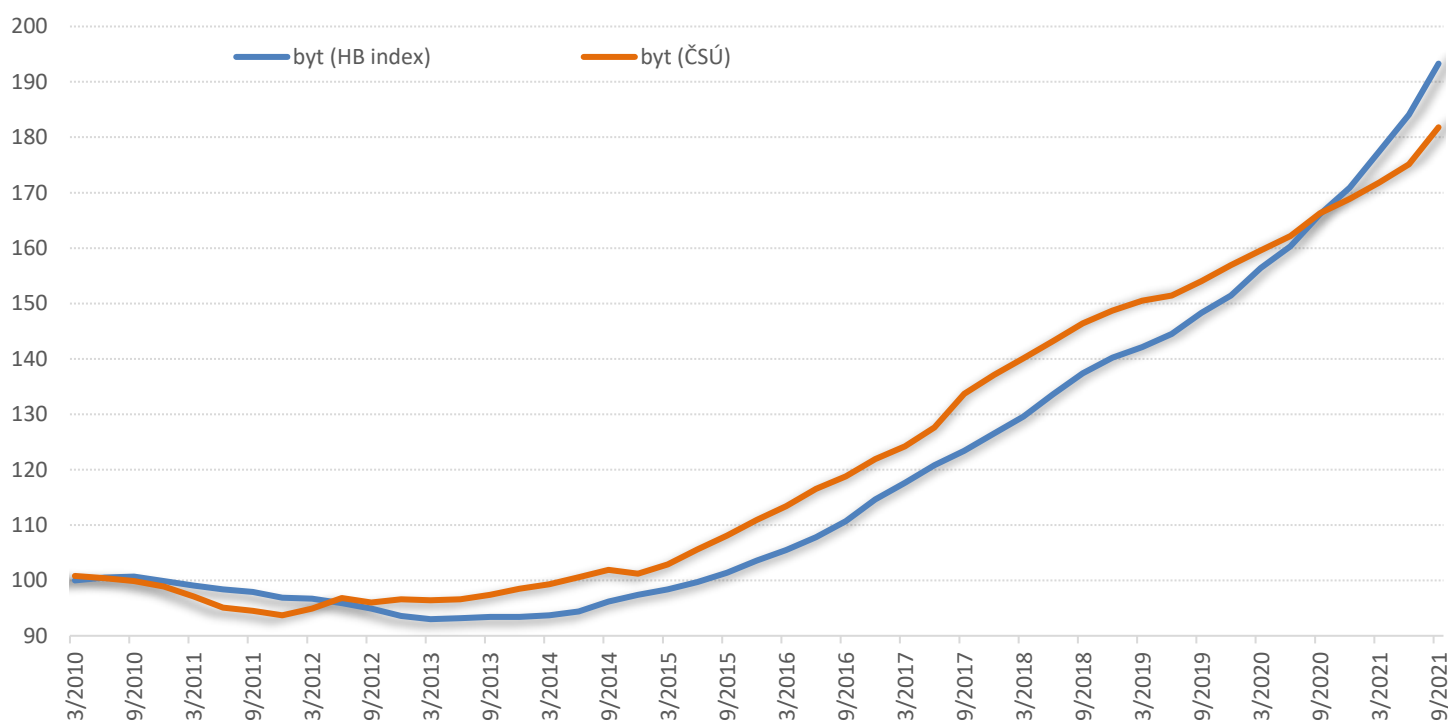
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky lze najít na webu Hypoteční banky.

<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).

Zdroj dat: Hypoteční banka | Český statistický úřad

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

## **Hypoteční úvěry v krajích**

Úrokové sazby

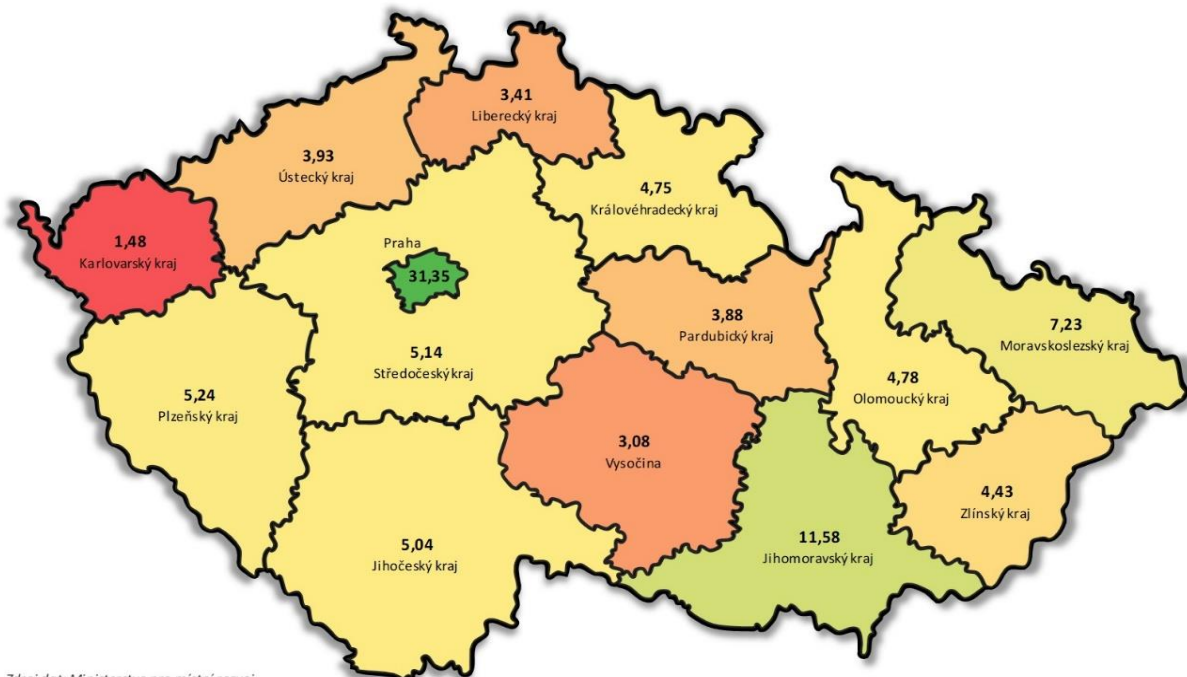
Objemy hypotečních úvěrů



# Hypotéky v krajích ČR | Q3 2021

## objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

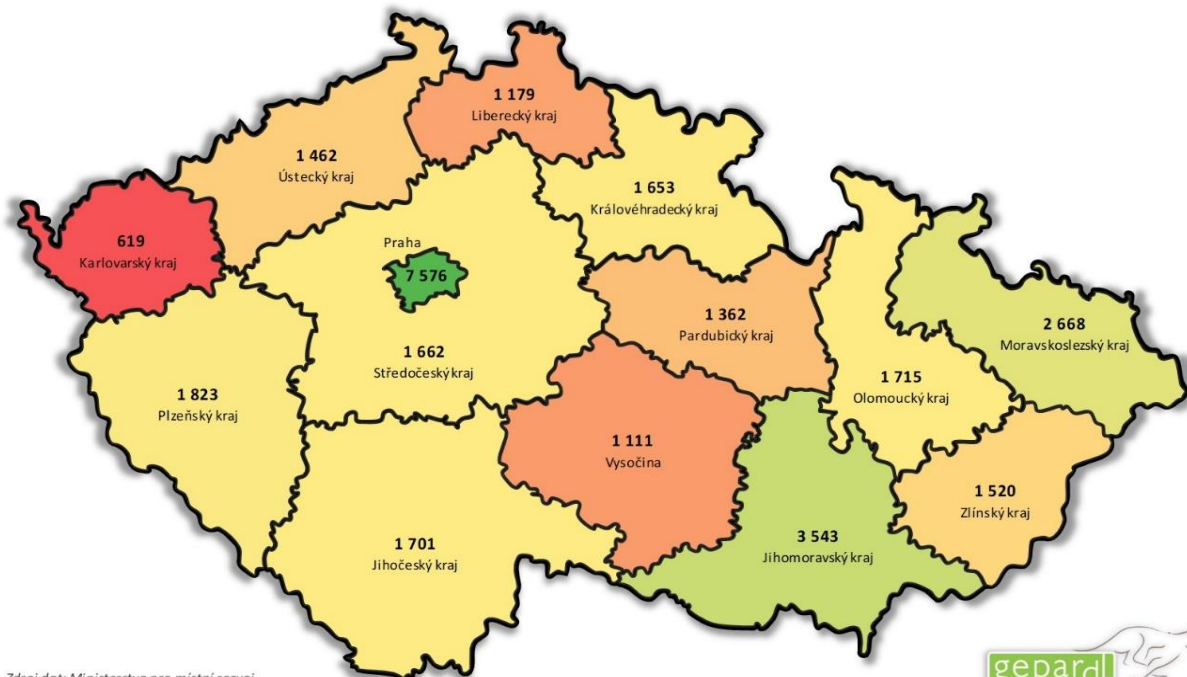
(III. kvartál 2021)



Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj  
Zpracoval: GEPARD FINANCE

## počet nově sjednaných hypotečních úvěrů

(III. kvartál 2021)



Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj  
Zpracoval: GEPARD FINANCE

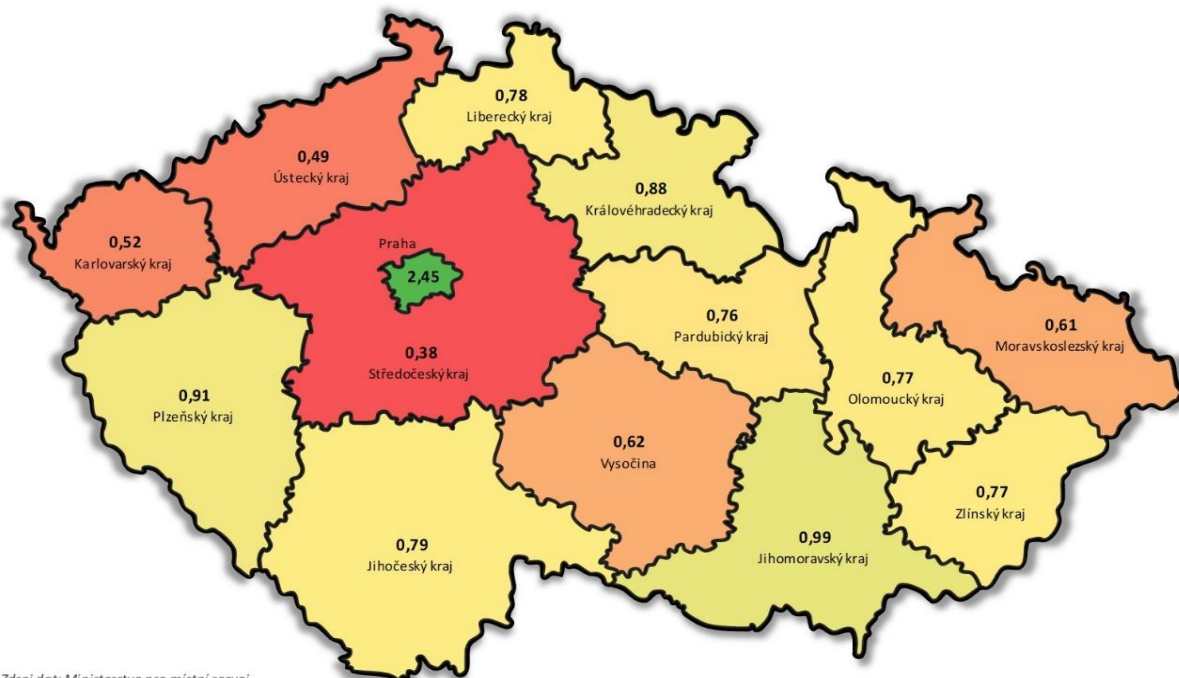


Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 95 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný.

# Hypotéky v krajích ČR | Q3 2021

objem nově sjednaných hypotečních úvěrů na 100 tis. obyvatel (mld. Kč)

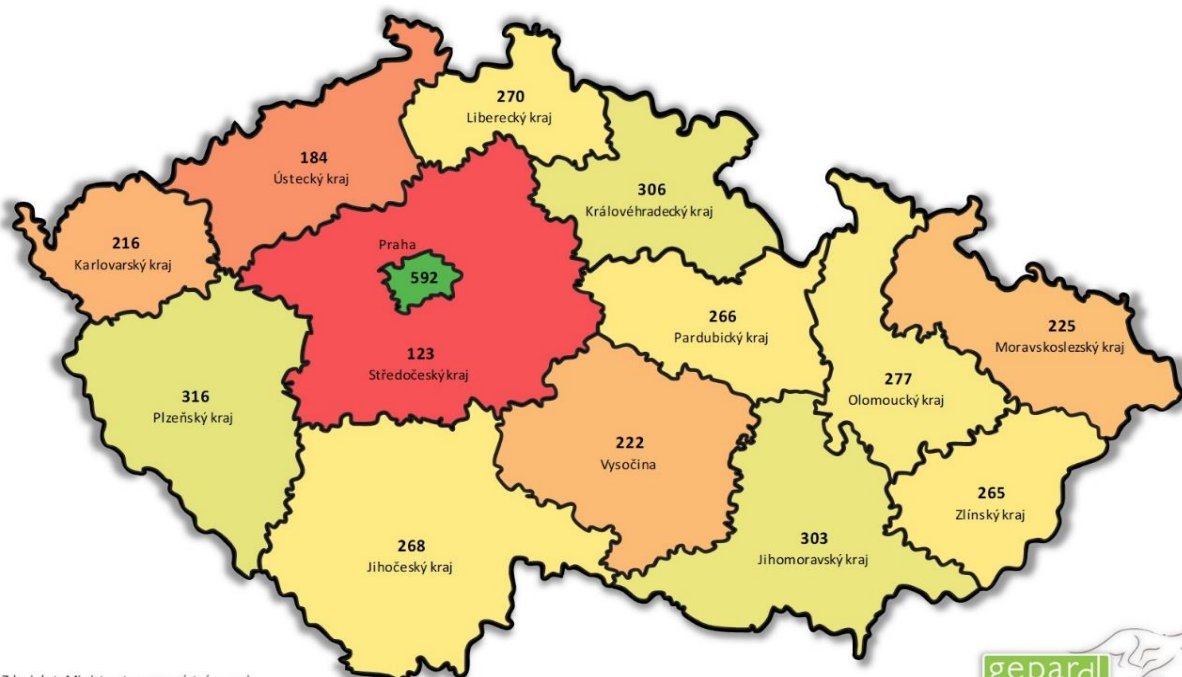
(III. kvartál 2021)



Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj  
Zpracoval: GEPARD FINANCE

počet nově sjednaných hypotečních úvěrů na 100 tis. obyvatel

(III. kvartál 2021)



Zdroj dat: Ministerstvo pro místní rozvoj  
Zpracoval: GEPARD FINANCE



Zdrojem dat jsou statistiky Ministerstva pro místní rozvoj. Do těchto statistik nereportují všechny banky. Přesto se ale jedná o vysoce reprezentativní údaje, protože postihují asi 95 % trhu a vliv bank, které do MMR nereportují, je zanedbatelný.