



# Hypoteční trh - data, komentáře

listopad 2021

**prosinec 2021**

leden 2022



[www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta](http://www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta)

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

**Úrokové sazby**

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



# Komentář k vývoji úrokových sazeb

prosinec 2021

---

Z pohledu vývoje úrokových sazeb dlouho nebylo nudnějšího měsíce, než prosinec 2021. Jen jedna jediná banka (Česká spořitelna) zvýšila úrokové sazby. Byla tak poslední bankou, která reagovala na zvýšení repo sazby ze strany ČNB ze začátku listopadu. Ostatní banky reagovaly již v průběhu listopadu a je zjevné, že pro tu chvíli považovaly svou reakci za dostatečnou.

Na posledním zasedání bankovní rady České národní banky v roce 2021 (22. 12. 2021) došlo k dalšímu zvýšení úrokových sazeb. A stejně jako v listopadu, i prosincové rozhodnutí bylo pro trh překvapením. Většinou jsme se domnívali, že se centrální banka spokojí s polovinou procentního bodu, ale chyba lávky. ČNB zvýšila sazby o celý jeden procentní bod a čtrnáctidenní repo sazba se tím dostala na úroveň 3,75 %.

Vzhledem k tomu, že bezprostředně po tomto rozhodnutí následovaly Vánoce, banky zatím na toto zvýšení sazeb nijak nereagovaly, ale zcela jistě budou reagovat hned zkraje nového roku.

Zástupci České národní banky se netají tím, že zvyšování sazeb ještě není zřejmě u konce.

# Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

prosinec 2021

1. 12. 2021

---

ČS ↑ zvýšení sazeb o 50 bps

# Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

prosinec 2021

## Hypoteční banka

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

## Česká spořitelna

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

## Komerční banka

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	0	0	0	0
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

## 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	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	-	-	-	-

### 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

prosinec 2021

## Sberbank

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	-	-	-	-

## 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	0,07	0,07	0,07	0,07
3 roky	0,06	0,06	0,06	0,06
5 let	0,06	0,06	0,06	0,06
7 let	0	0	0	0
8 let	0,25	0,25	0,25	0,25
10 let	0,06	0,06	0,06	0,06
15 let	0,13	0,13	0,13	0,13

## průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,17	0,17	0,17	0,17
3 roky	0,17	0,17	0,17	0,17
5 let	0,17	0,17	0,17	0,17
7 let	0	0	0	0
8 let	0,25	0,25	0,25	0,25
10 let	0,17	0,17	0,17	0,17
15 let	0,17	0,17	0,17	0,17

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,10	0,10	0,10	0,10
3 roky	0,08	0,08	0,08	0,08
5 let	0,08	0,08	0,08	0,08
7 let	0	0	0	0
8 let	0,25	0,25	0,25	0,25
10 let	0,08	0,08	0,08	0,08
15 let	0,13	0,13	0,13	0,13

### 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 1. 12. 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	4,84	4,84	4,84	5,44
3 roky	4,34	4,34	4,34	4,94
5 let	4,24	4,24	4,24	4,84
7 let	-	-	-	-
8 let	4,14	4,14	4,14	4,74
10 let	4,14	4,14	4,14	4,74
15 let	4,34	4,34	4,34	4,94

## 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 1. 12. 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	4,29	4,29	4,29	4,84
5 let	4,19	4,19	4,19	4,64
7 let	4,09	4,09	4,09	4,54
8 let	4,14	4,14	4,14	4,54
10 let	3,99	3,99	3,99	4,49
15 let	4,24	4,24	4,24	4,64

### průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,69	4,69	4,72	5,16
3 roky	4,42	4,42	4,46	4,89
5 let	4,26	4,26	4,29	4,72
7 let	4,22	4,22	4,27	4,62
8 let	4,14	4,14	4,14	4,64
10 let	4,16	4,16	4,19	4,62
15 let	4,39	4,39	4,42	4,86

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,61	4,61	4,63	5,11
3 roky	4,44	4,44	4,46	4,94
5 let	4,32	4,32	4,34	4,82
7 let	4,26	4,26	4,28	4,74
8 let	4,14	4,14	4,14	4,64
10 let	4,19	4,19	4,21	4,69
15 let	4,52	4,52	4,54	4,99

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.

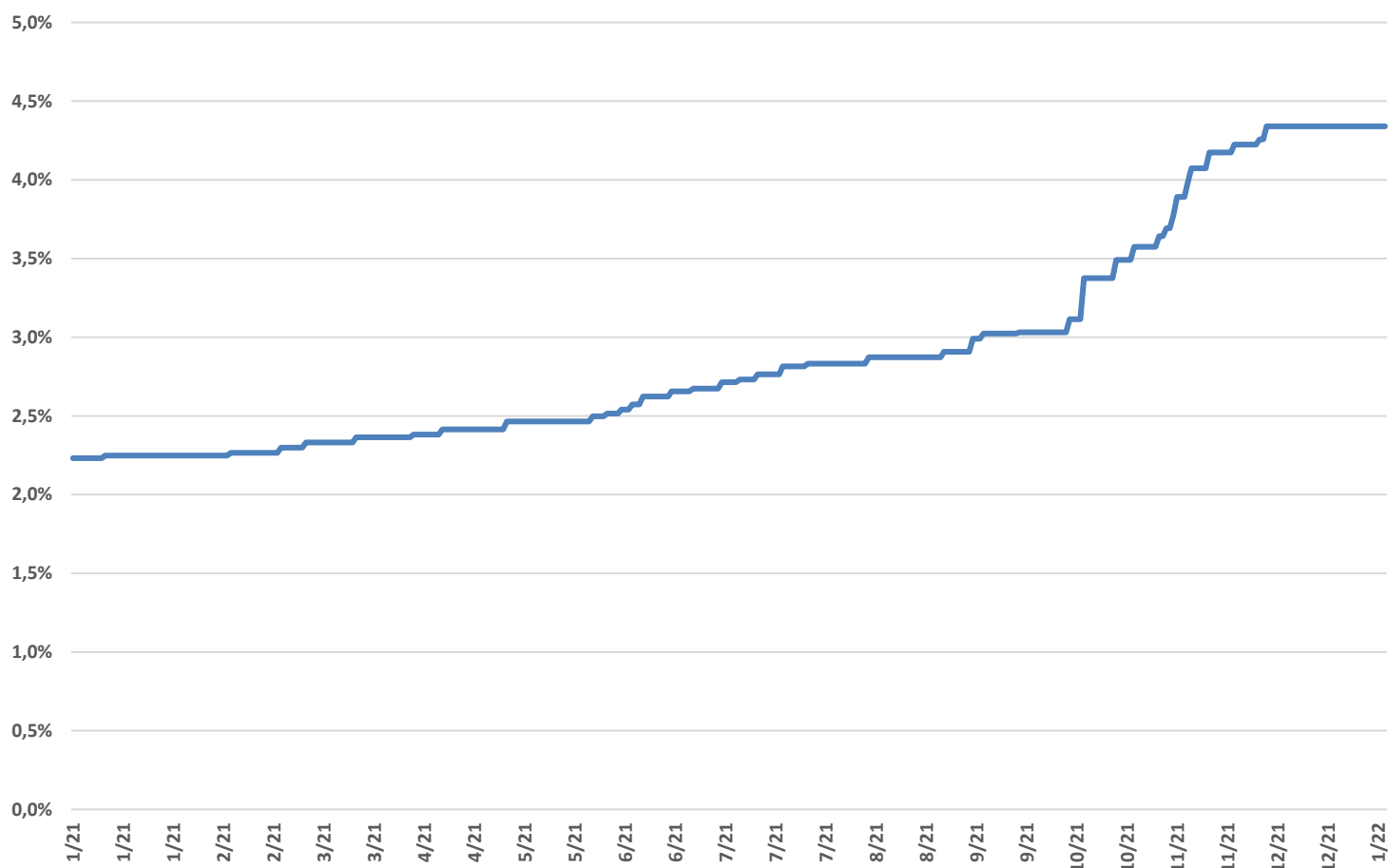


## Vývoj vyhlášených úrokových sazeb

Výše úrokových sazeb je do značné míry individuální záležitostí a závisí na mnoha parametrech. Individuální přístup a produktové slevy nelze 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.



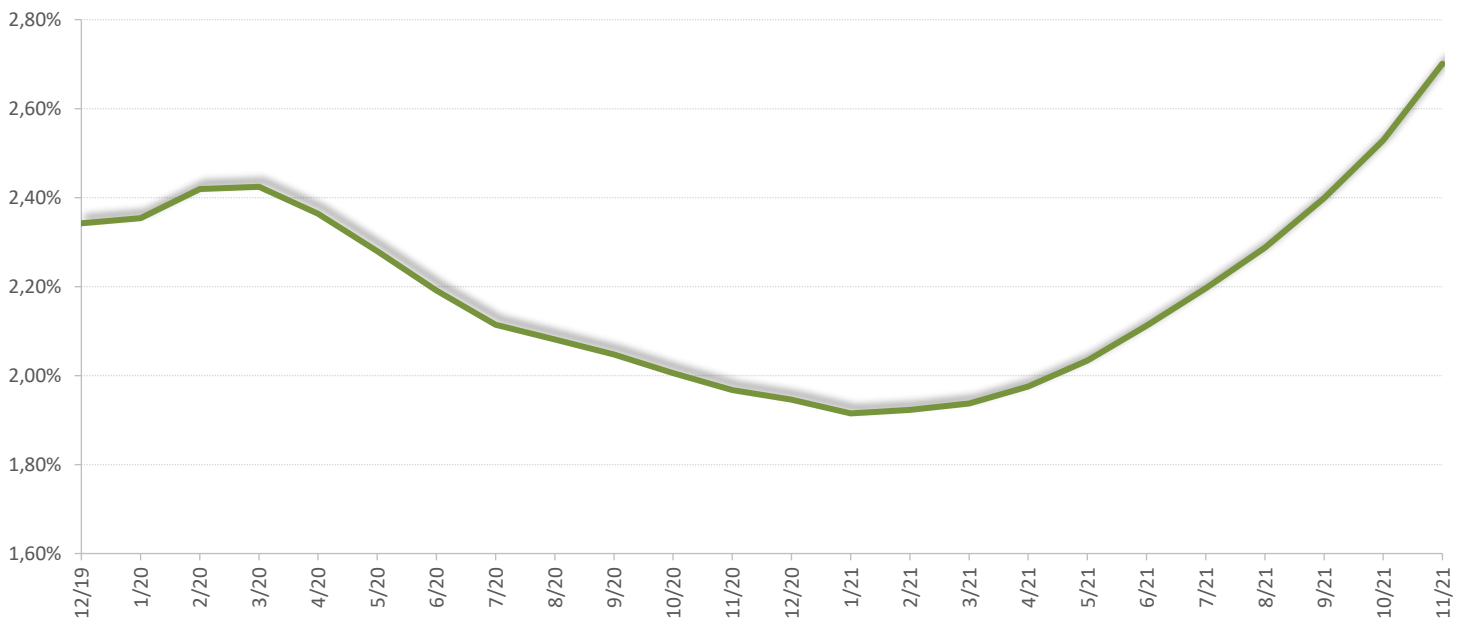
### Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>1/2022</b>	<b>4,34%</b> →
12/2021	4,34% ↑
11/2021	4,26% ↑
10/2021	3,58% ↑
9/2021	3,03% ↑
8/2021	2,87% ↑

Období	Nové
7/2021	<b>2,83%</b> ↑
6/2021	2,67% ↑
5/2021	2,52% ↑
4/2021	2,42% ↑
3/2021	2,37% ↑
2/2021	2,27% ↑

# Úrokové sazby hypotečních úvěrů

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

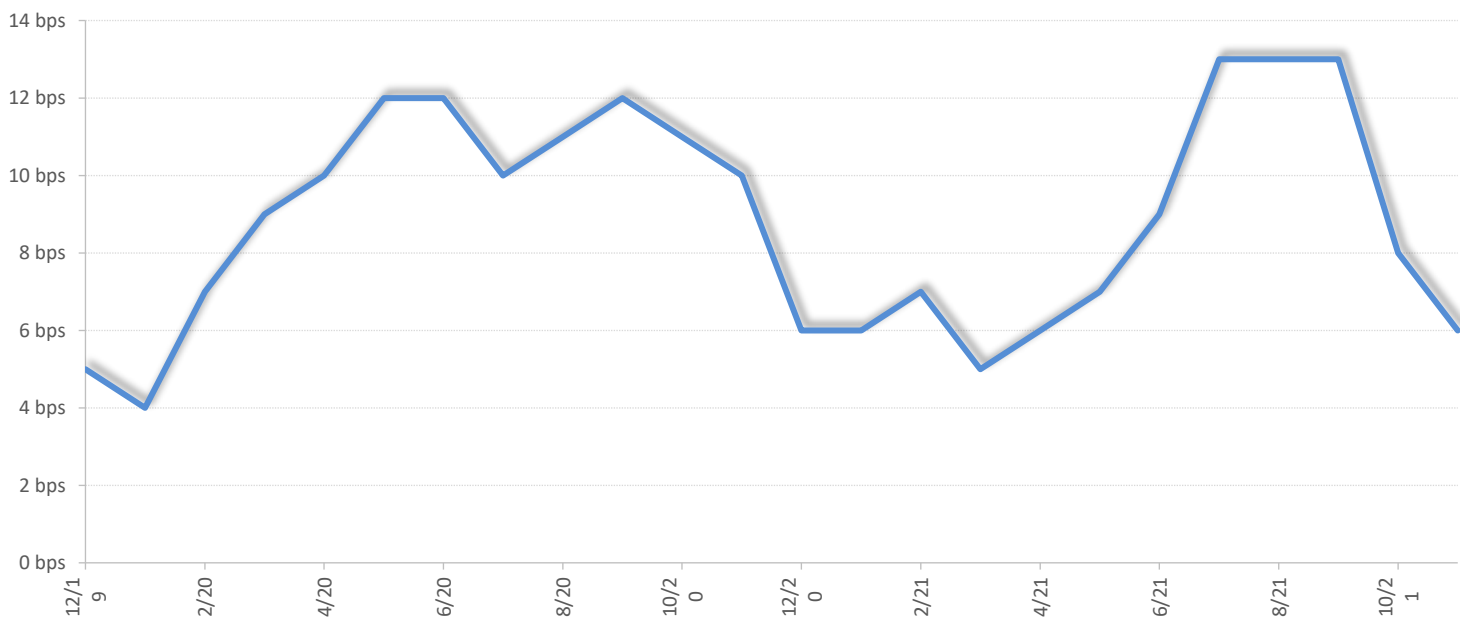


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

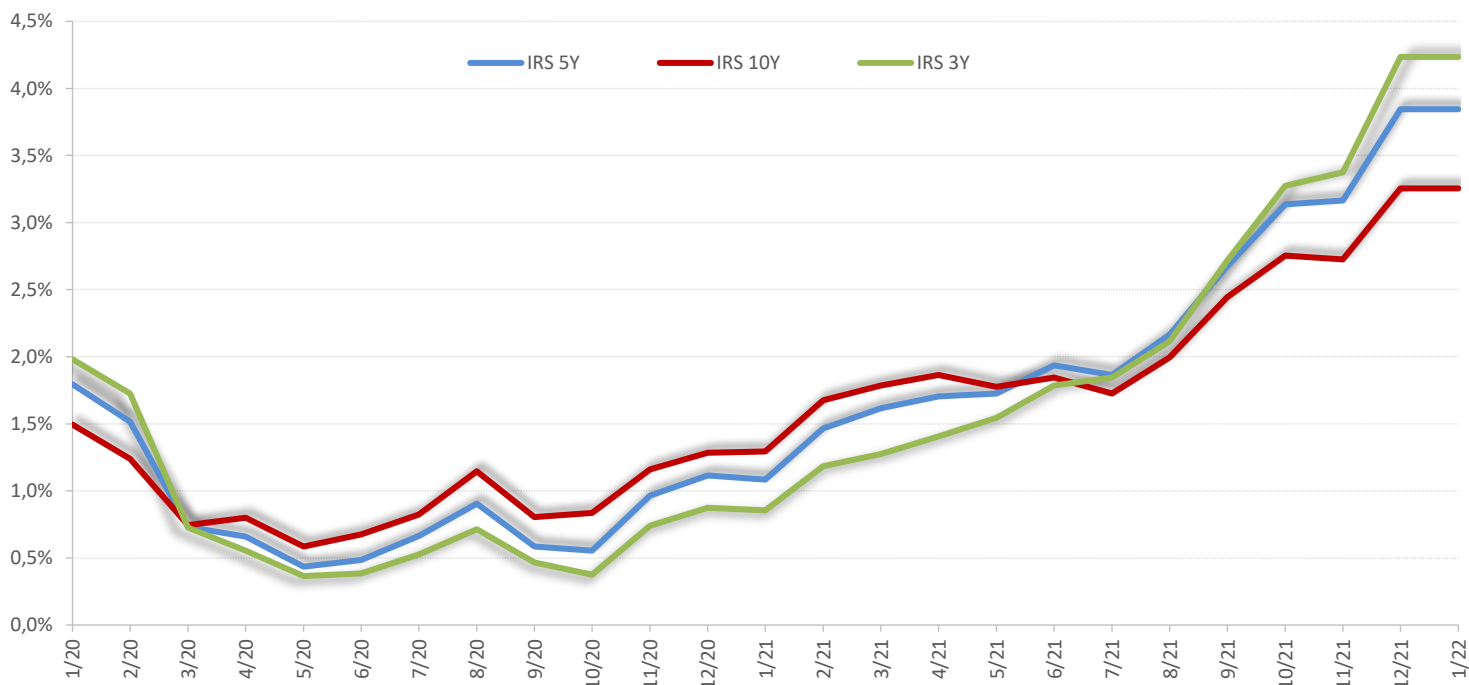
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
<b>11/2021</b>	<b>2,71 % ↑</b>	<b>2,65 % ↑</b>	<b>2,70 % ↑</b>
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	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 % ↑

# Cena úrokových swapů

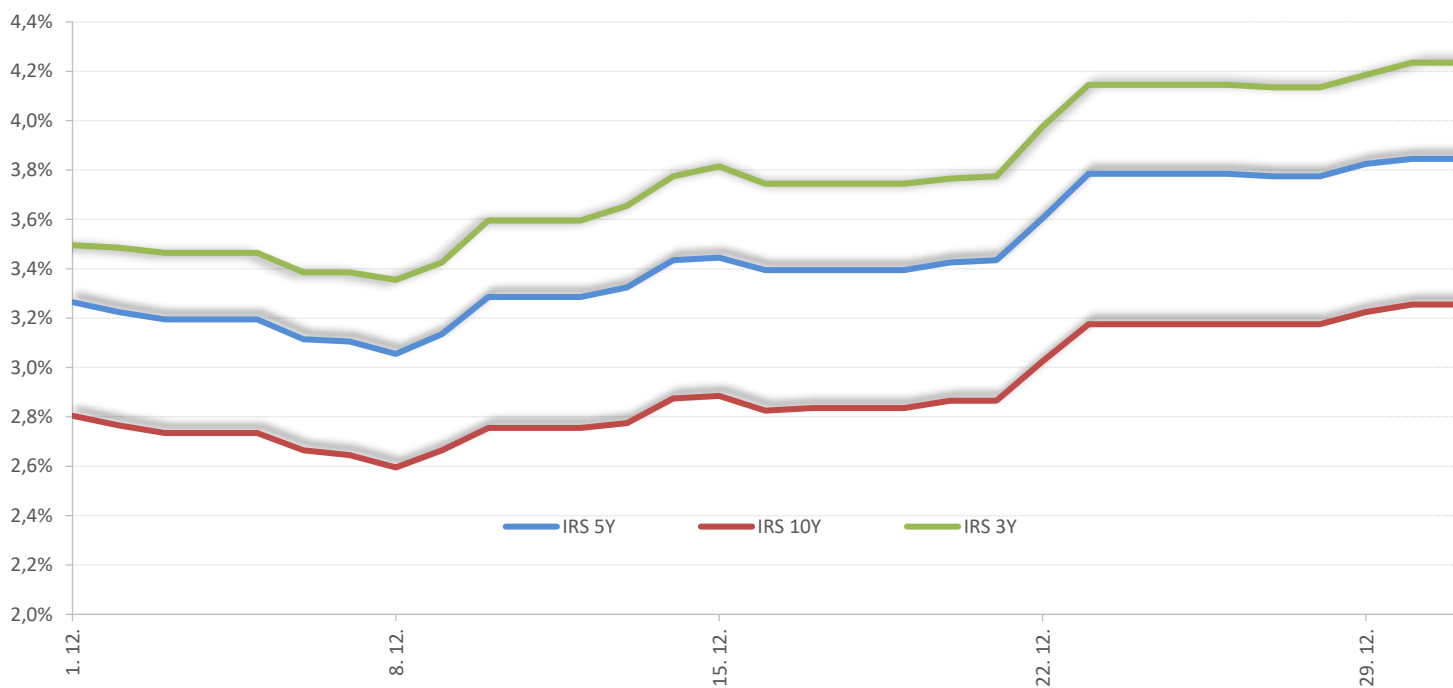
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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.

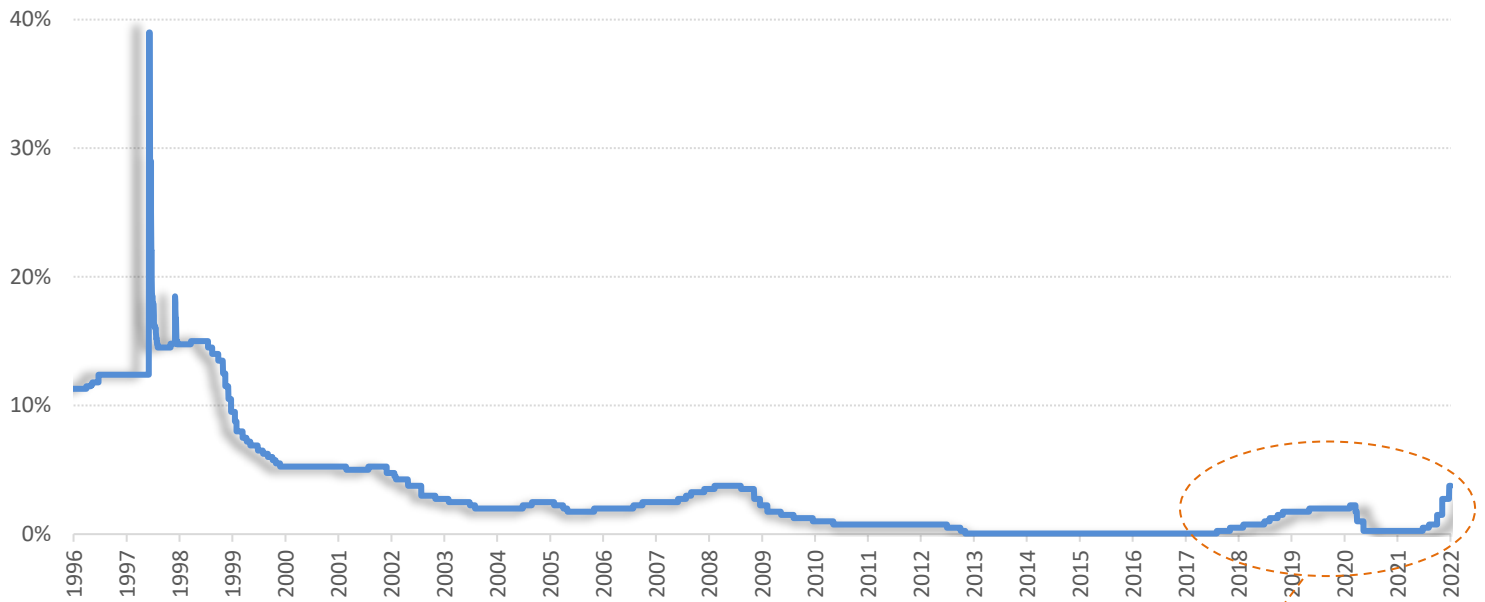
Následující graf zobrazuje vývoj tříletých, pětiletých a desetiletých úrokových swapů v posledních dvou letech:



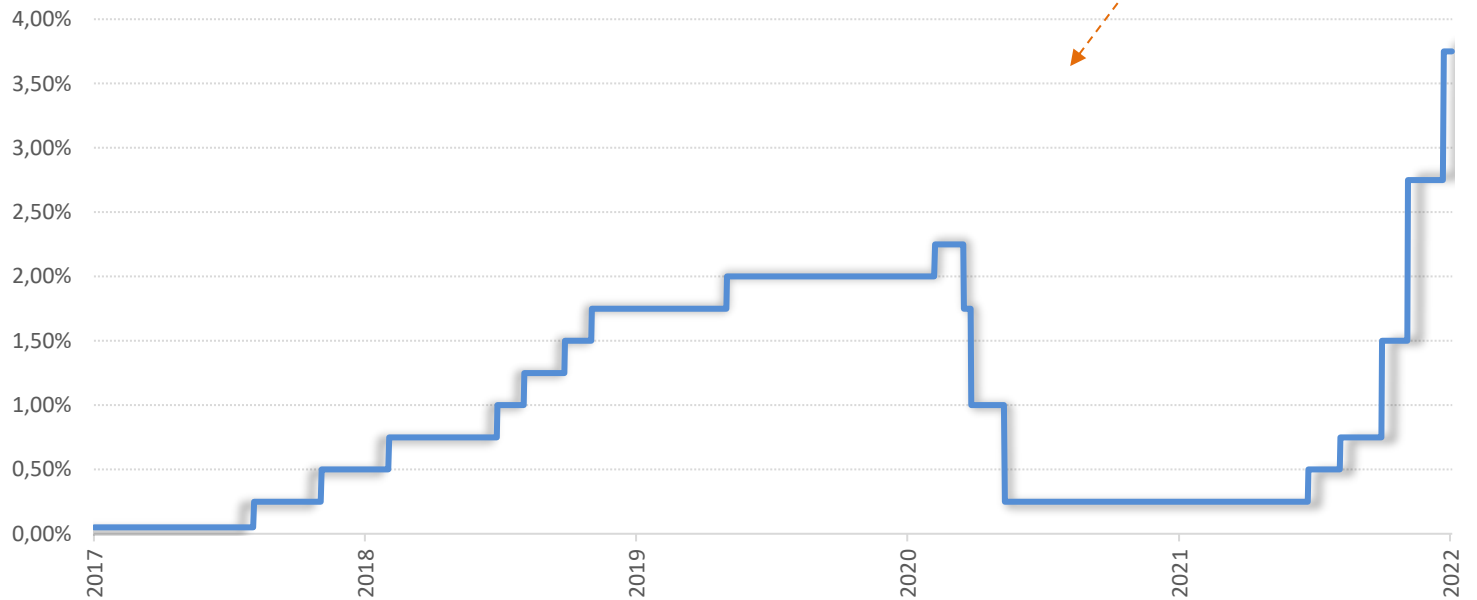
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 1996



## Dvoutýdenní repo sazba ČNB od roku 2017



Období	Repo
12 / 2021	3,75% ↑
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
8 / 2021	0,75% ↑
6 / 2021	0,50% ↑
5 / 2020	0,25% ↓
3 / 2020	1,00% ↓

Období	Repo
3 / 2020	1,75% ↓
2 / 2020	2,25% ↑
5 / 2019	2,00% ↑
11 / 2018	1,75% ↑
9 / 2018	1,50% ↑
8 / 2018	1,25% ↑
6 / 2018	1,00% ↑

Období	Repo
2 / 2018	0,75% ↑
11 / 2017	0,50% ↑
8 / 2017	0,25% ↑
11 / 2012	0,05% ↓
10 / 2012	0,25% ↓
6 / 2012	0,50% ↓
5 / 2010	0,75% ↓

Index cen nemovitostí

Úrokové sazby

**Objemy hypotečních úvěrů**

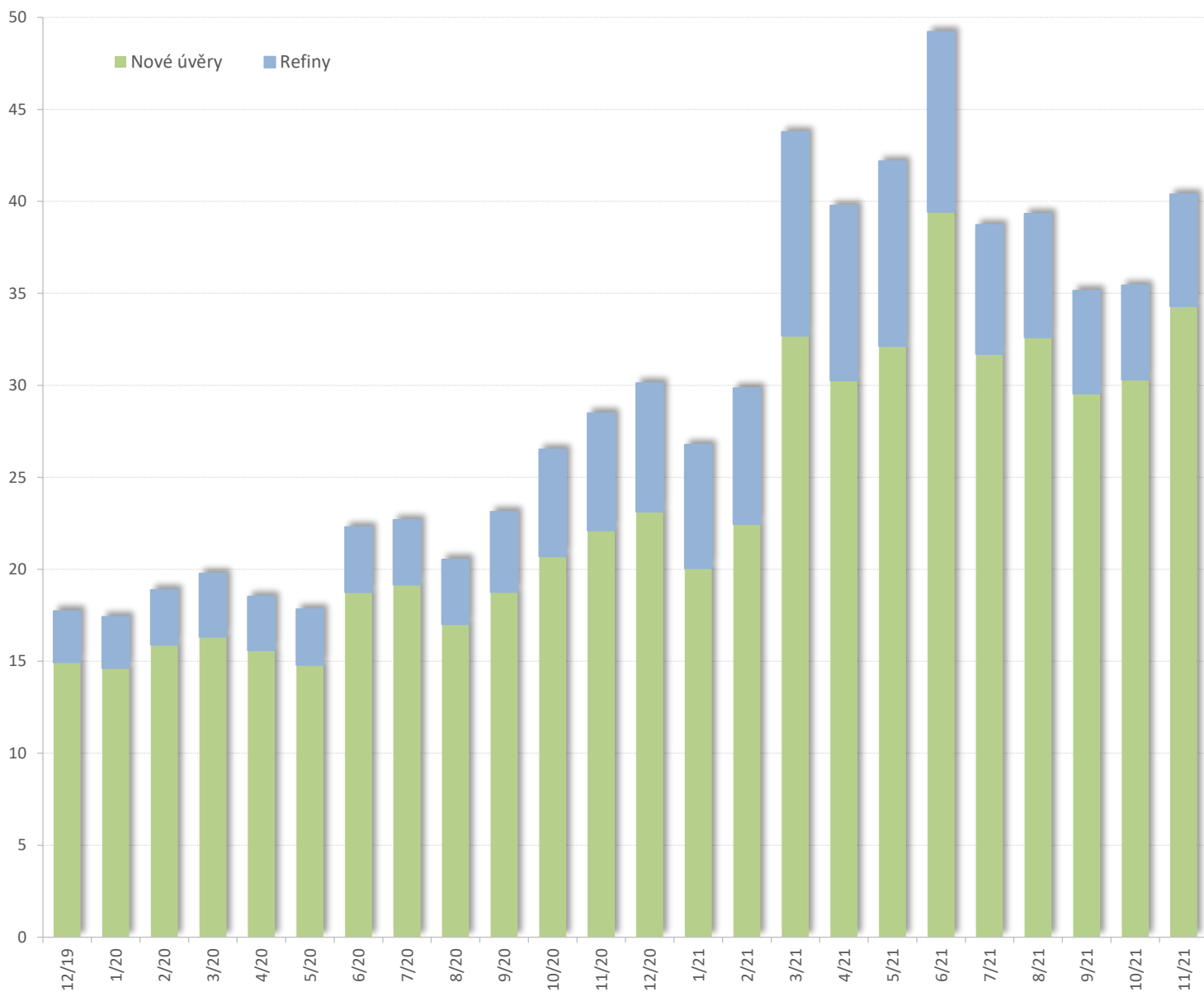
Fixace

Nevýkonné úvěry



# Objemy hypotečních úvěrů

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



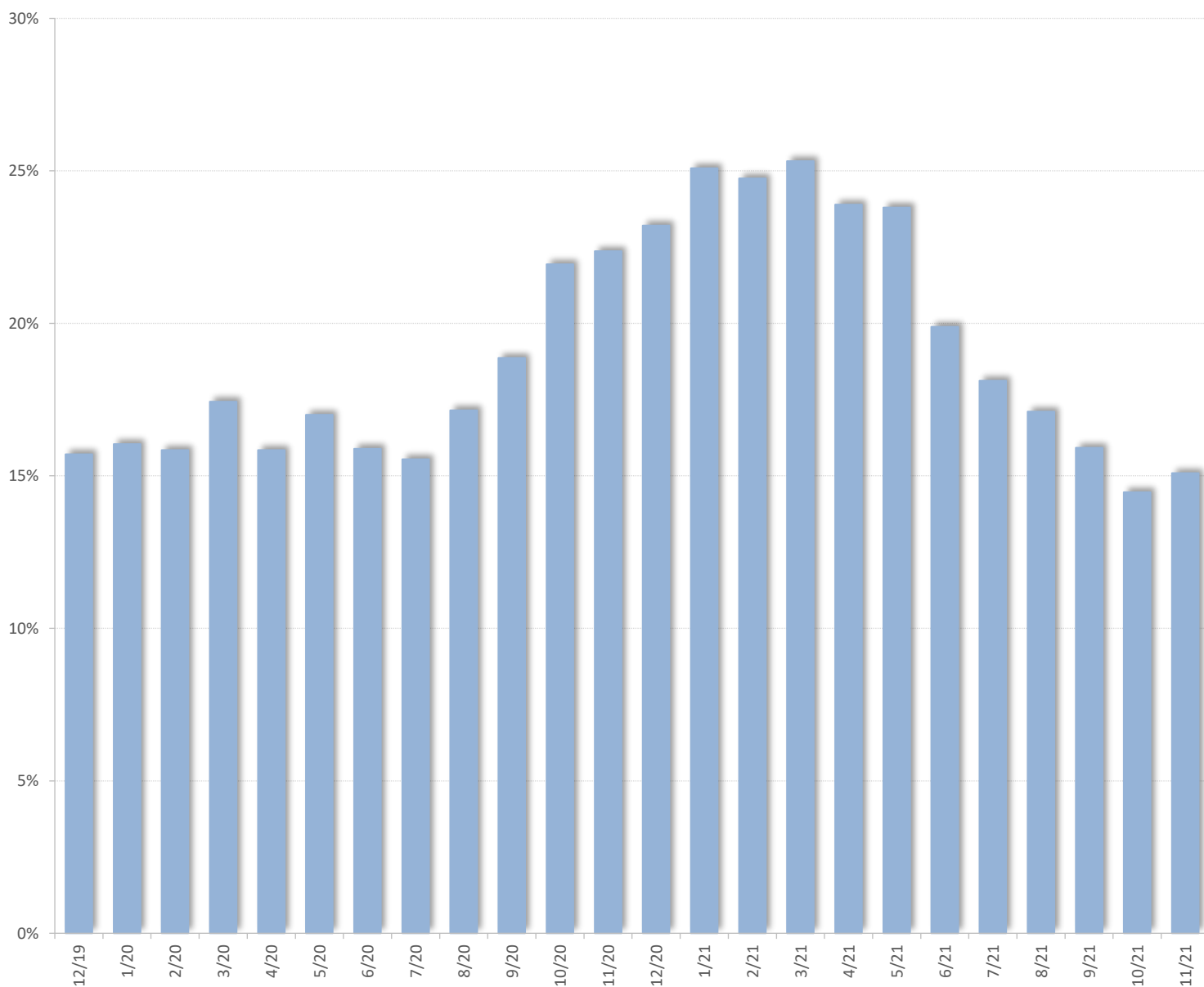
## Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
<b>11/2021</b>	<b>34,30</b> ↑	<b>6,09</b> ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓

Období	Nové	Refiny
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑
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 ↑

# Podíl refinancovaných úvěrů na celém objemu hypoték

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



## Podíly refinancování v posledních 12 měsících

Období	Nové
<b>11/2021</b>	<b>15,09%</b> ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓

Období	Nové
5/2021	<b>23,80%</b> ↓
4/2021	23,90% ↓
3/2021	25,32% ↑
2/2021	24,76% ↓
1/2021	25,09% ↑
12/2020	23,21% ↑



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

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
<b>11/2021</b>	<b>34,30</b> ↑	<b>6,09</b> ↑	<b>40,39</b> ↑	<b>450,69</b> ↑	15,1 % ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓	35,43 ↑	438,78 ↑	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 % ↑

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

**Fixace**

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

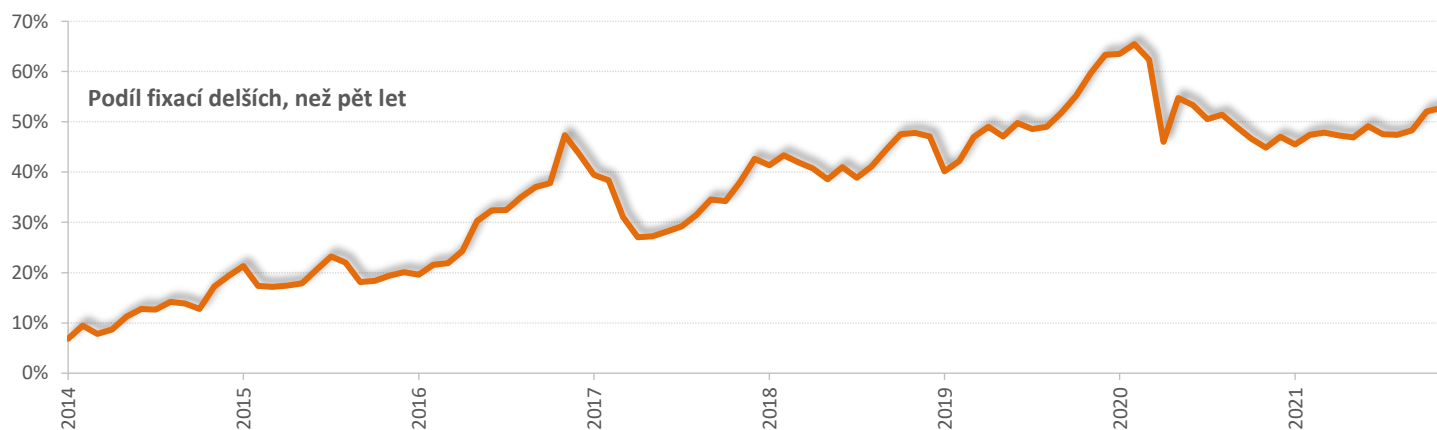
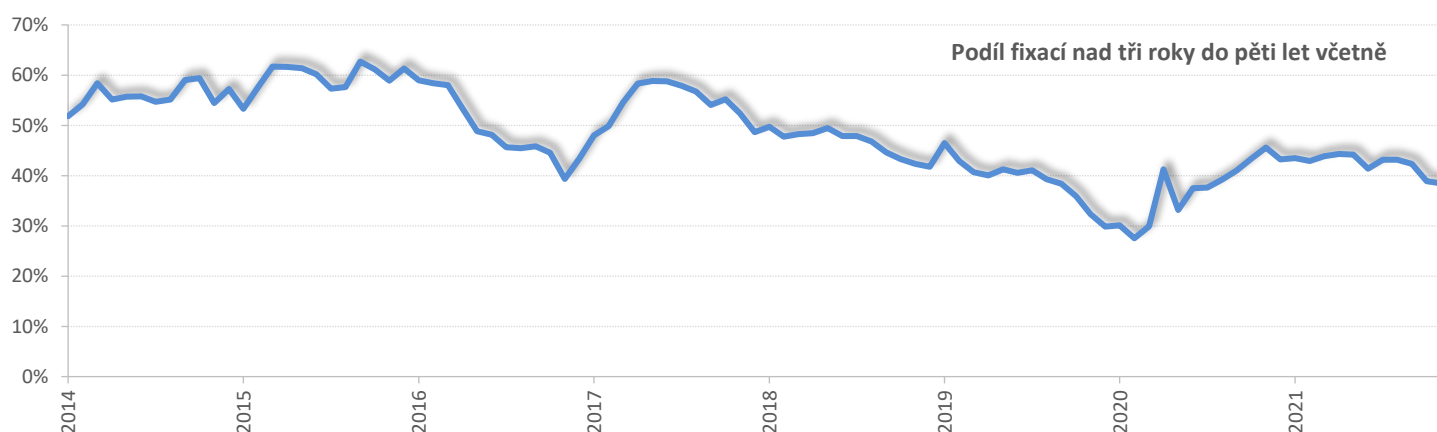
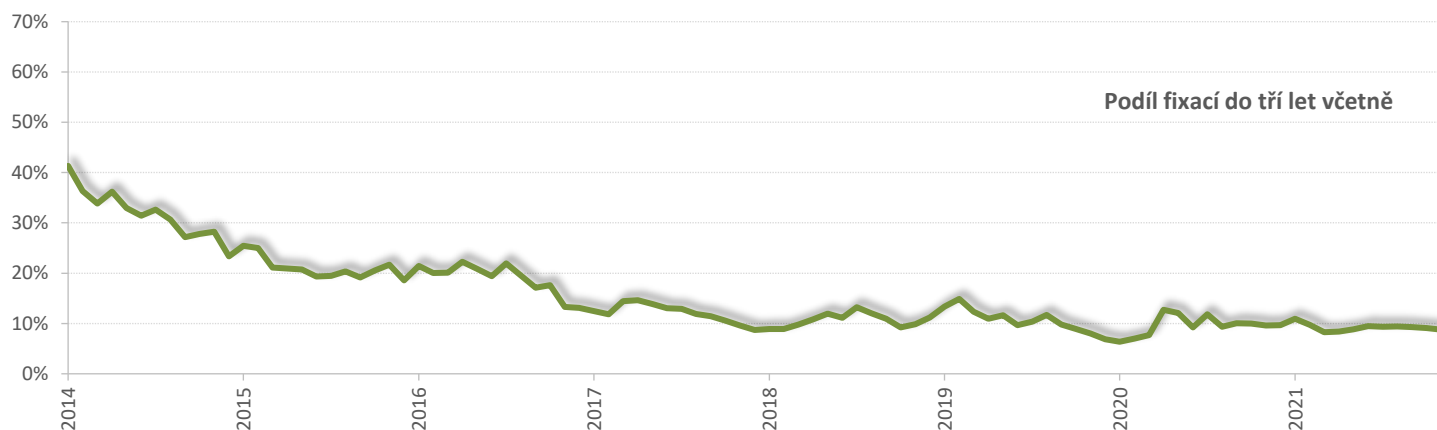


# Vývoj fixací úrokové sazby

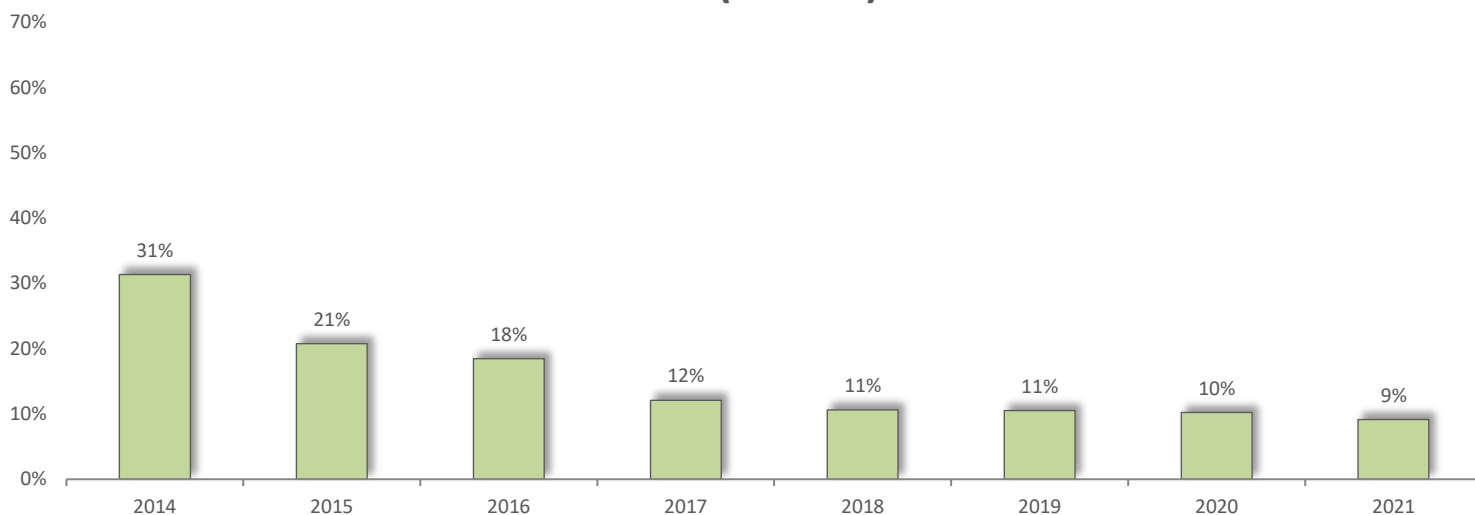
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování, 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.

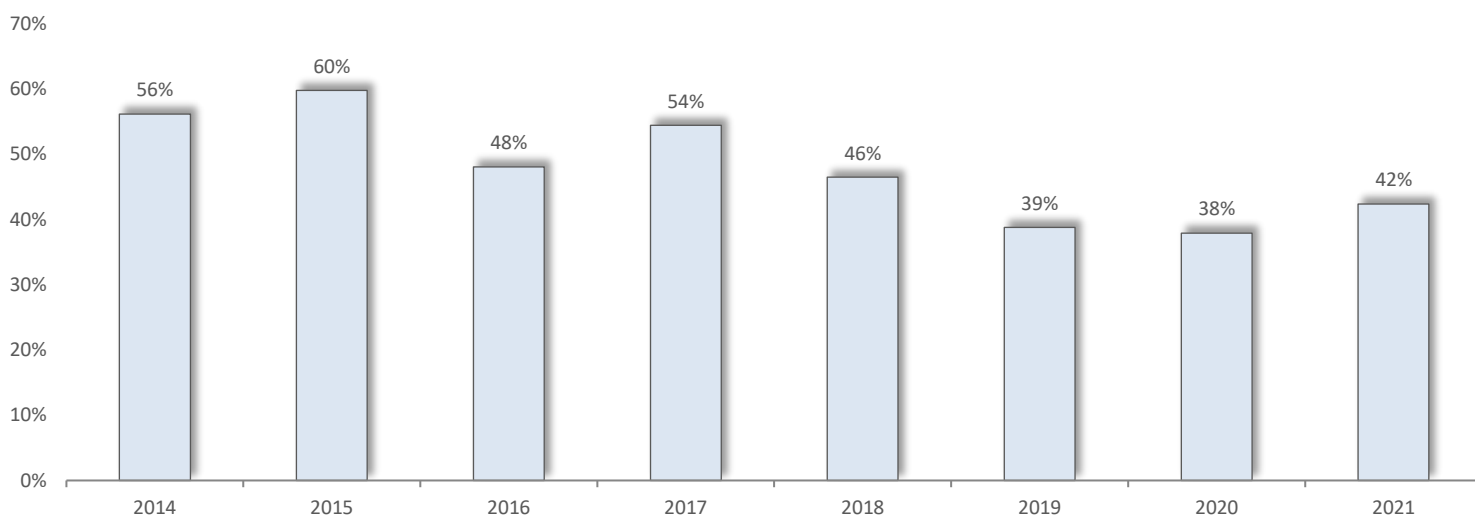
Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.



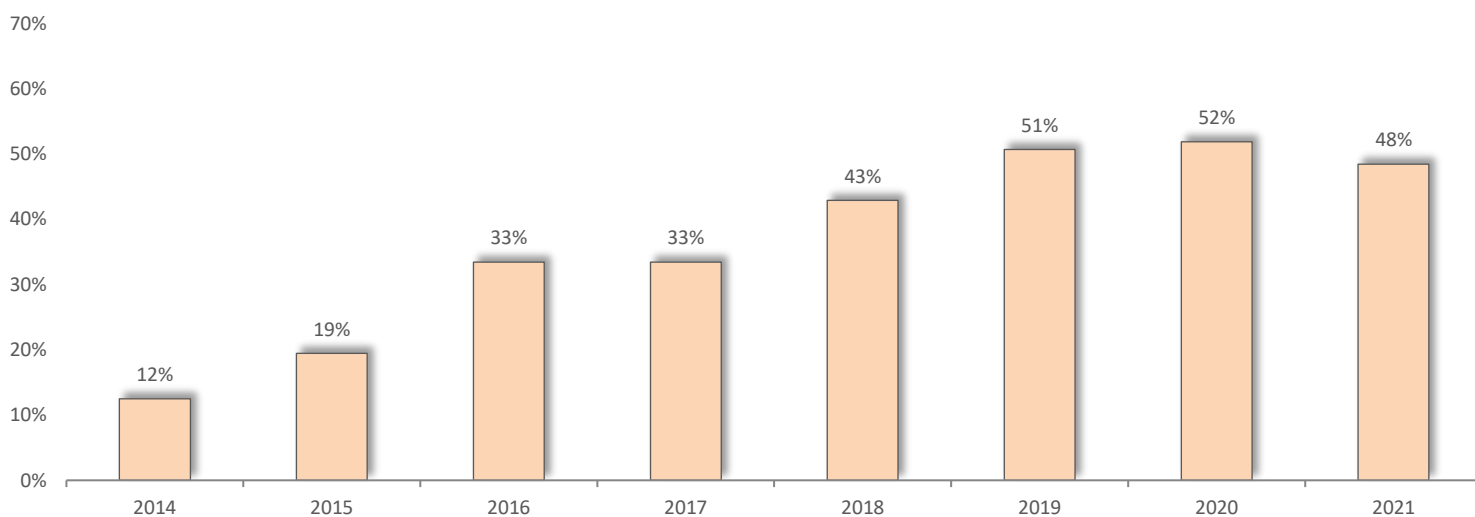
## Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



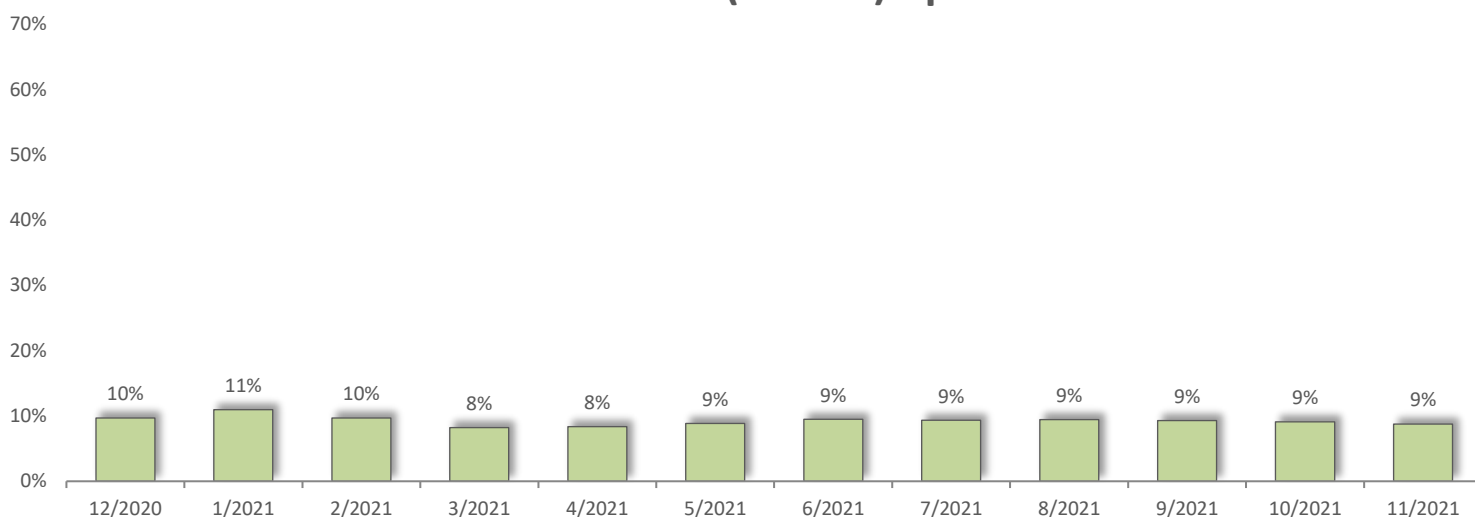
## Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



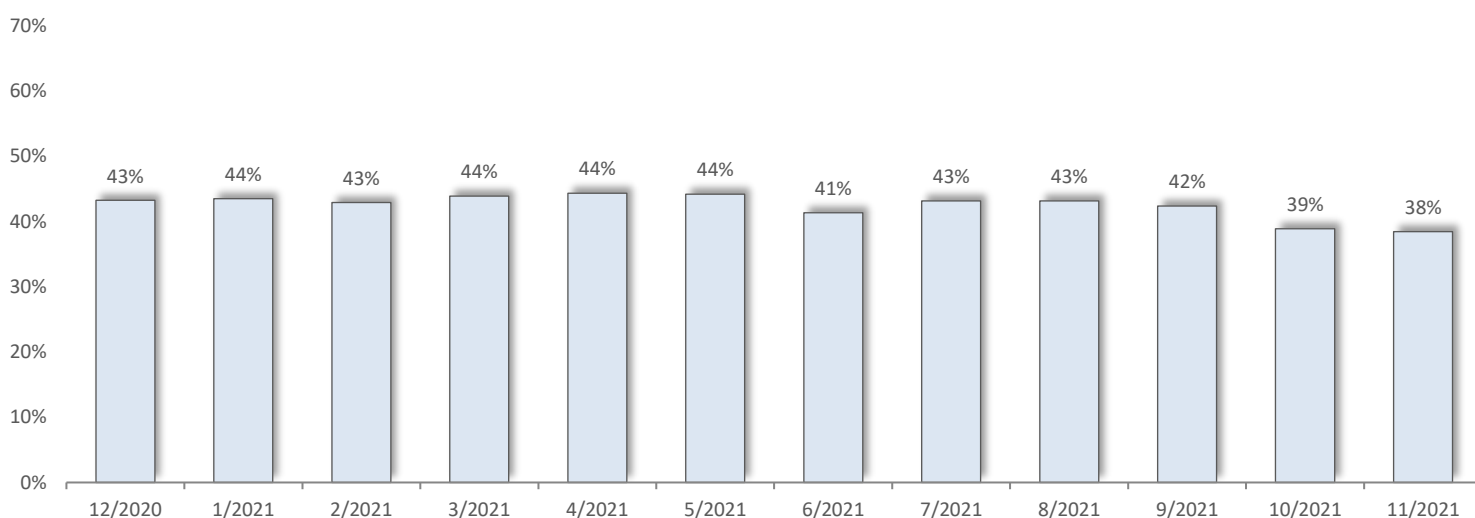
## Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



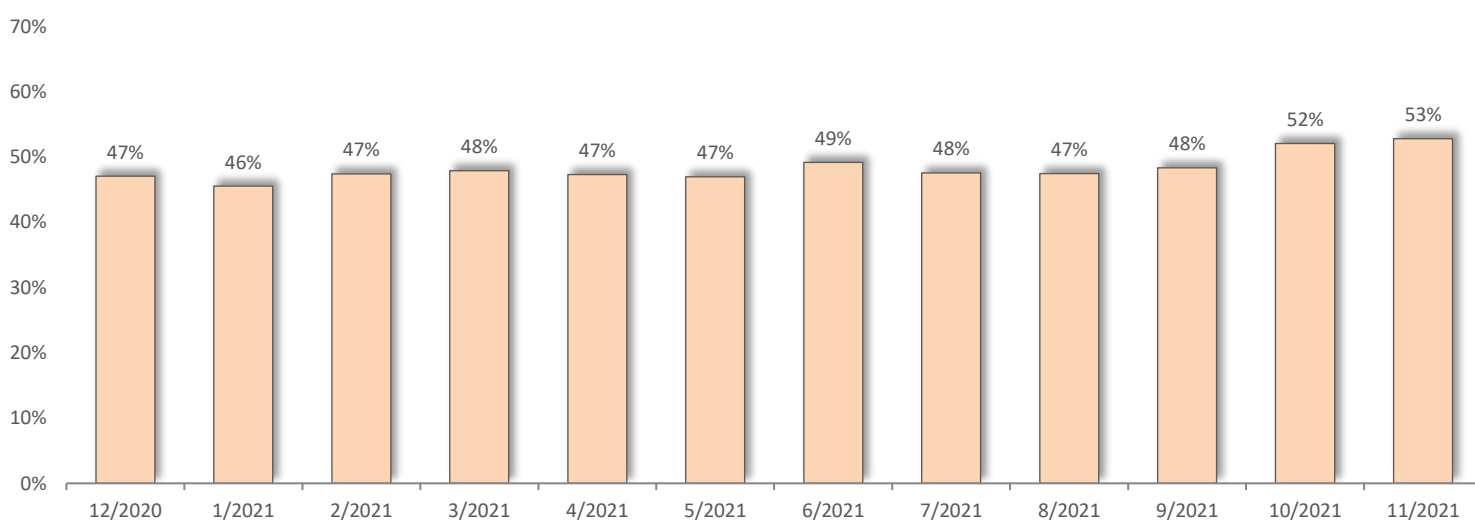
## Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



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



## Podíl fixací nad pět let - poslední rok



Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

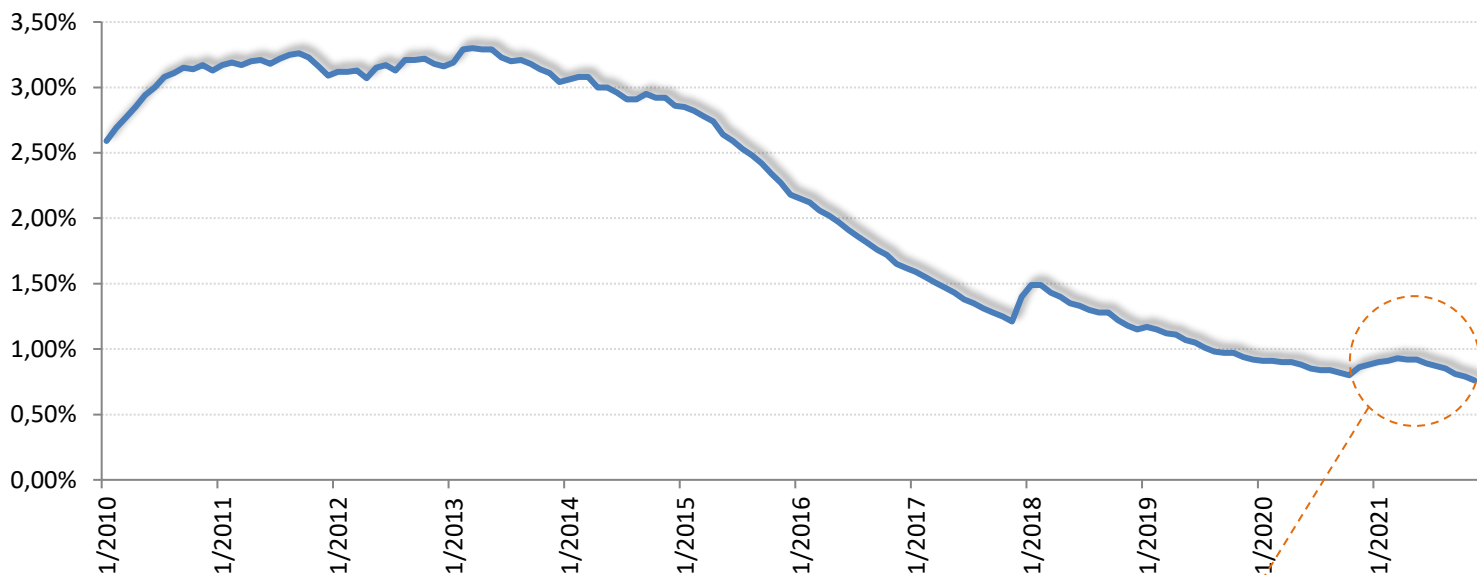
**Nevýkonné úvěry**

Index cen nemovitostí

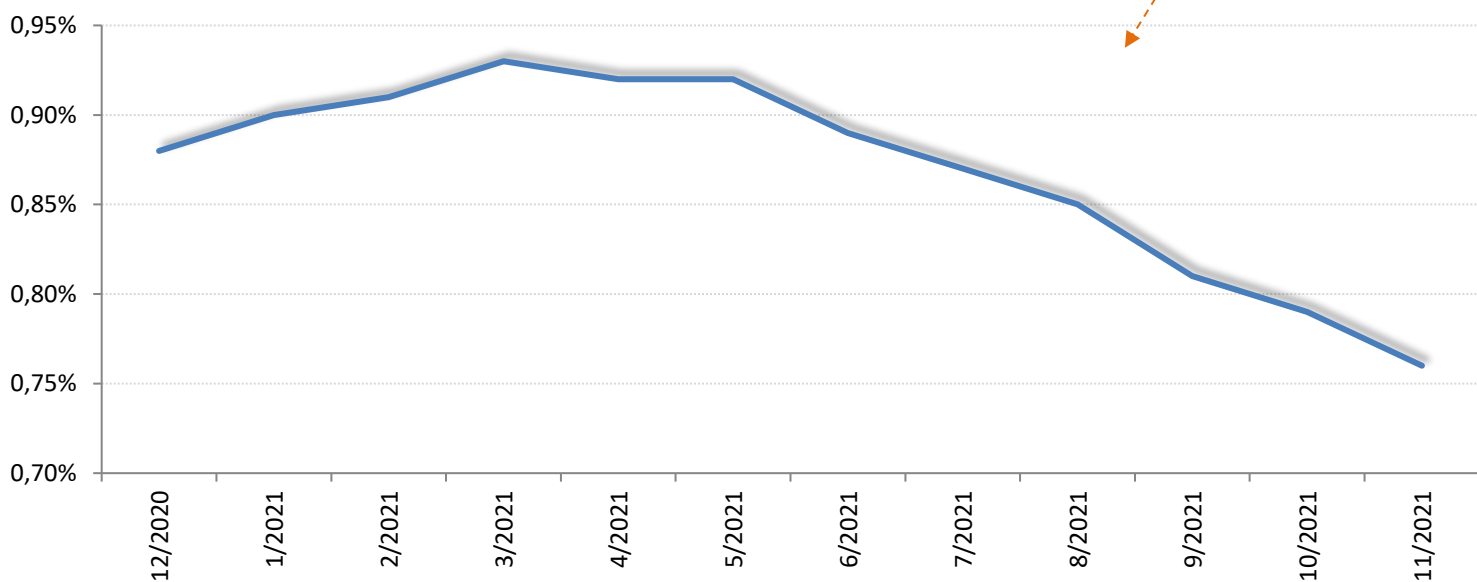
Úrokové sazby



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



## Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
<b>11/2021</b>	<b>11,37</b> ↓	<b>0,76%</b> ↓
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓
9/2021	11,87 ↓	0,81% ↓
8/2021	12,27 ↓	0,85% ↓
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓
6/2021	12,65 ↓	0,89% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
5/2021	12,86 ↑	0,92% →
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% ↑

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 průdkému růstu cen nemovitostí.

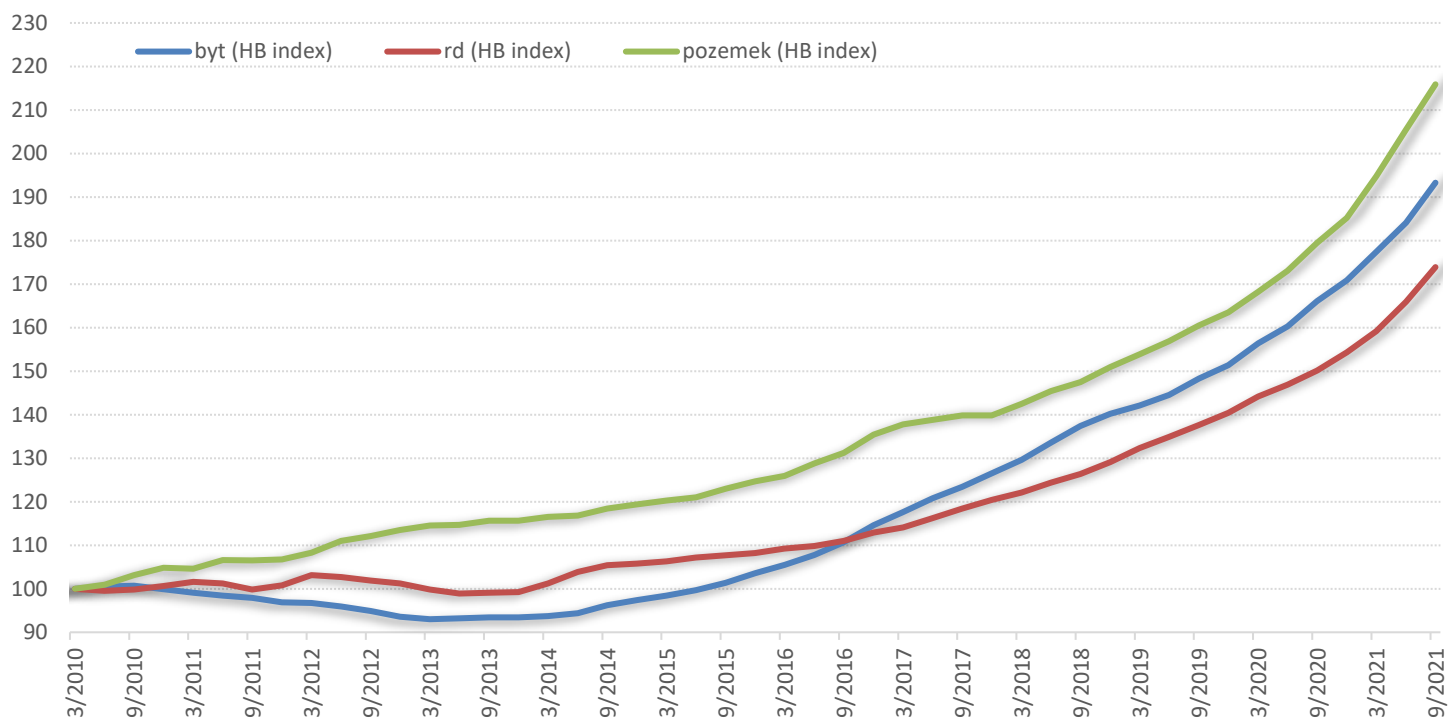
Ceny bytů se meziročně zvýšily o cca 16,4 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 15,9 %.

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

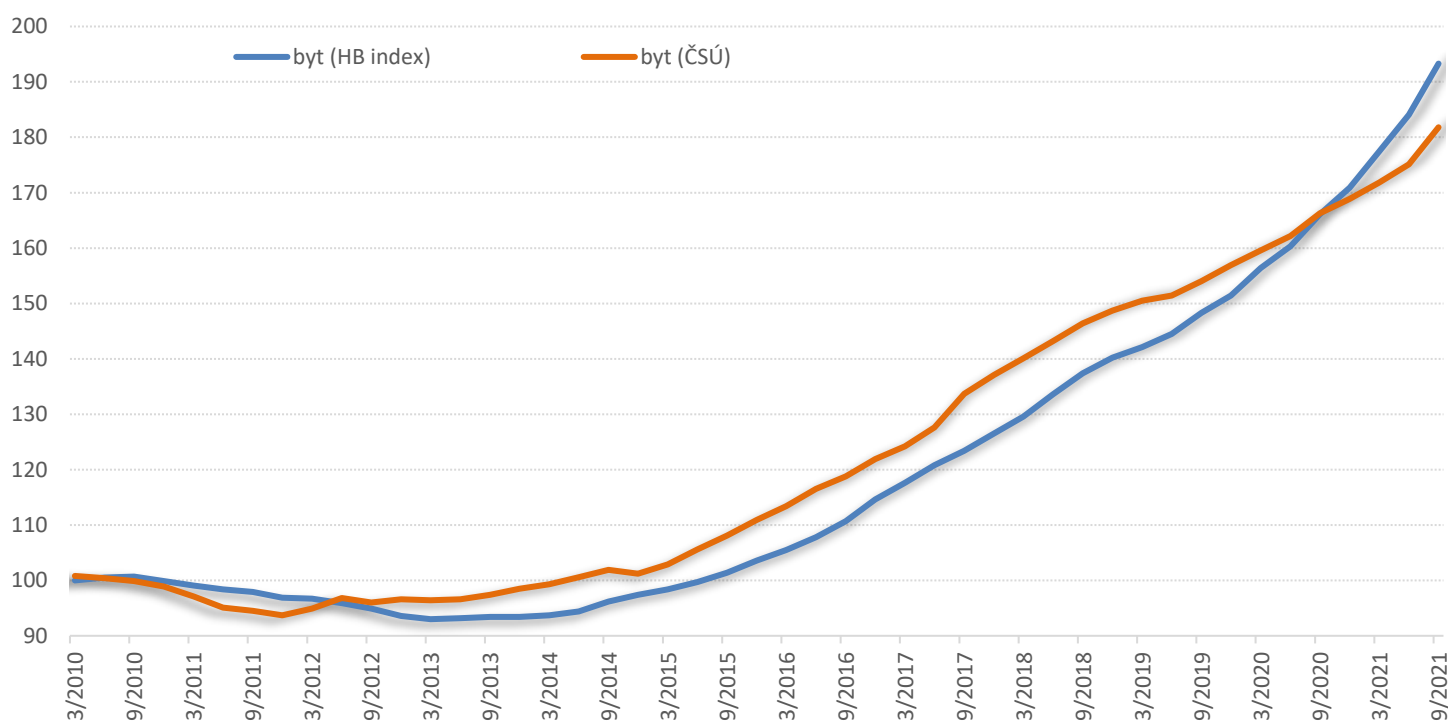
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky lze najít na webu Hypoteční banky.

<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).