



Hypoteční trh - data, komentáře

prosinec 2021

leden 2022

únor 2022



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

Nevýkonné úvěry

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



K vývoji úrokových sazeb

Během měsíce ledna banky opět zvyšovaly úrokové sazby. Lednové změny byly reakcí na zvýšení úrokových sazeb Českou národní bankou koncem minulého roku, kdy ČNB zvýšila sazby o jeden procentní bod.

Zvýšení úrokových sazeb jednotlivými bankami se lišilo, ale zjednodušeně můžeme říci, že v lednu došlo ke zdražení hypoték o 0,5 až 0,6 procentního bodu. Razantněji banky postupují především u kratších fixací, kde došlo k průměrnému zvýšení sazeb o 0,7 až 0,8 procentního bodu.

S tímto stavem koresponduje výnosová křivka ceny tzv. *úrokových swapů* (IRS) - její graf lze nalézt dále v tomto dokumentu. Výnosová křivka ilustruje výši ceny IRS pro jednotlivé splatnosti - od jednoho až do dvaceti let. Inverzní sklon výnosové křivky ukazuje přesvědčení trhu o tom, že období poměrně vysokých úrokových sazeb by nemělo trvat příliš dlouho a v dohledné době by mohlo docházet opět k postupnému rozvolňování.

S drobným překvapením přišla během ledna Moneta Money bank, když úrokové sazby na delších fixacích mírně snížila. Aktuálně je tedy Moneta tou bankou, která formálně definuje tržní minimum.

Důležitou událostí ze dne zveřejnění tohoto dokumentu je další zvýšení úrokových sazeb ze strany České národní banky. Při předchozích dvou zvýšeních ČNB poměrně výrazně trh překvapila razancí svého zásahu. Narozdíl o těchto dvou zvýšení, tentokrát centrální banka trh již nepřekvapila. Ovšem domnívám se, že je to spíše otázka toho, že analytici již porozuměli, že odhodnání centrálních bankéřů bojovat s inflací pomocí růstu úrokových sazeb je skutečně vysoké.

Equabank ukončila poskytování vlastních hypoték

Důležitou událostí je další z kroků souvisejících se sloučením Equabank a Raiffeisenbank. Equabank ukončila poskytování hypotečních úvěrů za vlastních podmínek a převzala produkty, procesy a hypoteční centra Raiffeisenbank.

Přestože je konsolidace trhu logickým a zřejmě nevyhnutelným trendem, přesto nemohu zastírat, že na něj pohlížím s jistou lítostí. Spojení dvou bank, resp. převzetí jedné banky druhou může jen těžko vést k rozšíření nabídky. Spíše je tomu naopak. Equabank se pokládala za dobrou banku především pro některé typy podnikatelů, kde uměla uznat příjem lépe, než jiné banky.

Moneta Money Bank - účelně vynaložené náklady

Moneta se po pěti měsících vrátila k původní výši tzv. účelně vynaložených nákladů, což jsou náklady, které banka může uplatnit vůči klientovi, který se rozhodne hypotéku splatit v době trvání fixace úrokové sazby.

Moneta tak opět začala účtovat 700 Kč a zařadila se zpět po bok bankám respektujícím výklad ČNB.

Vzpírat se výkladu ČNB a riskovat zbytečně negativní marketing v době, kdy sazby výrazně vzrostly a refinancovat hypotéku s běžící fixací úplně ztratilo smysl, to by zřejmě bylo opravdu zbytečné.

Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

leden 2022

3. 1. 2022

SB ↑ zvýšení sazeb o 40 bps

4. 1. 2022

RB ↑ zvýšení sazeb o 30 až 80 bps

10. 1. 2022

KB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 80 bps

11. 1. 2022

MMB ↓ snížení vybraných sazeb o 10 bps

EQB ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

12. 1. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

17. 1. 2022

HB ↑ zvýšení sazeb o 60 až 100 bps

mB ↑ zvýšení sazeb o 90 až 130 bps

22. 1. 2022

CS ↑ zvýšení sazeb o 50 bps



Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

leden 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	1,00	1,00	1,00	1,00
3 roky	0,70	0,70	0,70	0,70
5 let	0,60	0,60	0,60	0,60
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

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	0,80	0,80	0,80	0,80
3 roky	0,70	0,70	0,70	0,70
5 let	0,70	0,70	0,70	0,70
7 let	0,50	0,50	0,50	0,50
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

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
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	-	-	-	-

Moneta Money Bank

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

leden 2022

Sberbank

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	0,40	0,40	0,40	0,40
15 let	-	-	-	-

Equa bank

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

mBank

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

průměr všechny banky

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,69	0,69	0,69	0,66
3 roky	0,49	0,49	0,49	0,47
5 let	0,43	0,43	0,43	0,41
7 let	0,39	0,39	0,39	0,35
8 let	0,45	0,45	0,45	0,45
10 let	0,33	0,33	0,33	0,33
15 let	0,50	0,50	0,50	0,50

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,77	0,77	0,77	0,77
3 roky	0,63	0,63	0,63	0,63
5 let	0,60	0,60	0,60	0,60
7 let	0,55	0,55	0,55	0,55
8 let	0,45	0,45	0,45	0,45
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	0,50	0,50	0,50	0,50

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,62	0,62	0,62	0,62
3 roky	0,43	0,43	0,43	0,43
5 let	0,38	0,38	0,38	0,38
7 let	0,30	0,30	0,30	0,30
8 let	0,45	0,45	0,45	0,45
10 let	0,32	0,32	0,32	0,32
15 let	0,50	0,50	0,50	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 22. 1. 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,79	6,09
3 roky	5,19	5,19	5,29	5,59
5 let	4,89	4,89	4,99	5,29
7 let	4,89	4,89	4,99	5,29
8 let	-	-	-	-
10 let	4,79	4,79	4,89	5,19
15 let	5,19	5,19	5,29	5,59

Česká spořitelna

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

Komerční banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,34	5,34	5,34	5,74
3 roky	5,14	5,14	5,14	5,54
5 let	4,94	4,94	4,94	5,34
7 let	4,64	4,64	4,64	5,04
8 let	4,54	4,54	4,54	4,94
10 let	4,54	4,54	4,54	4,94
15 let	4,64	4,64	4,64	5,04

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	4,59	4,59	4,59	5,09
5 let	4,49	4,49	4,49	4,99
7 let	4,29	4,29	4,29	4,79
8 let	-	-	-	-
10 let	4,19	4,19	4,19	4,69
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	4,19	4,19	4,19	4,79
7 let	4,09	4,09	4,09	4,69
8 let	-	-	-	-
10 let	3,99	3,99	3,99	4,59
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 22. 1. 2022

Sberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,69	4,69	4,69	5,69
3 roky	4,69	4,69	4,69	5,69
5 let	4,59	4,59	4,59	5,59
7 let	4,59	4,59	4,59	5,59
8 let	-	-	-	-
10 let	4,59	4,59	4,59	5,59
15 let	-	-	-	-

Equa bank

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

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,94	5,94	5,94	6,14
3 roky	5,74	5,74	5,74	5,94
5 let	5,54	5,54	5,54	5,74
7 let	5,74	5,74	5,74	5,94
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

ideální banka - minima ze všech 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	4,19	4,19	4,19	4,79
7 let	4,09	4,09	4,09	4,69
8 let	4,54	4,54	4,54	4,94
10 let	3,99	3,99	3,99	4,59
15 let	4,64	4,64	4,64	5,04

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,46	5,46	5,49	5,92
3 roky	5,06	5,06	5,09	5,52
5 let	4,86	4,86	4,89	5,32
7 let	4,77	4,77	4,82	5,17
8 let	4,59	4,59	4,59	5,09
10 let	4,66	4,66	4,69	5,12
15 let	4,89	4,89	4,92	5,36

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,23	5,23	5,25	5,73
3 roky	4,87	4,87	4,89	5,37
5 let	4,71	4,71	4,72	5,21
7 let	4,56	4,56	4,58	5,04
8 let	4,59	4,59	4,59	5,09
10 let	4,51	4,51	4,52	5,01
15 let	5,02	5,02	5,04	5,49

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.

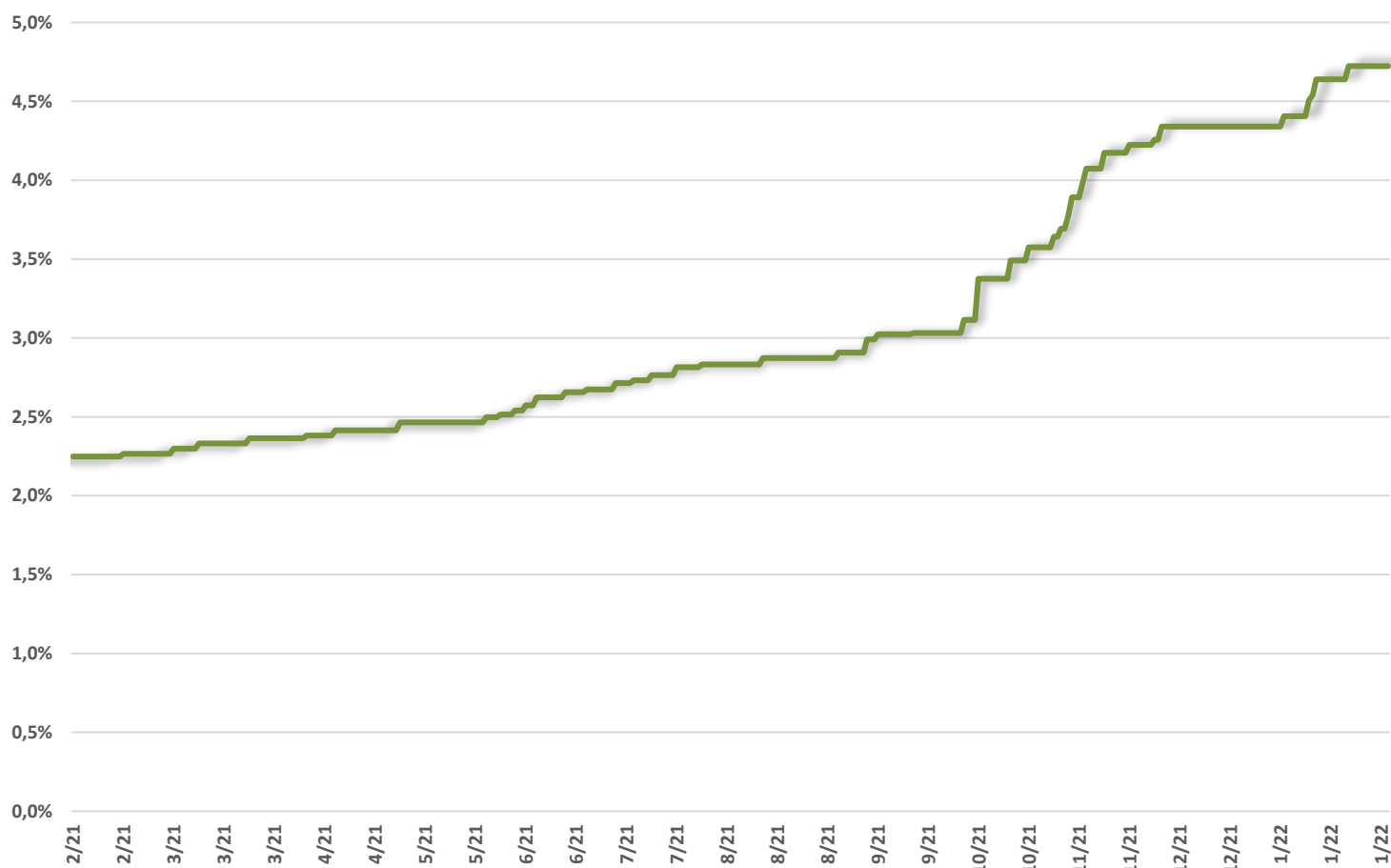
Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

Vývoj vyhlášených úrokových sazeb

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



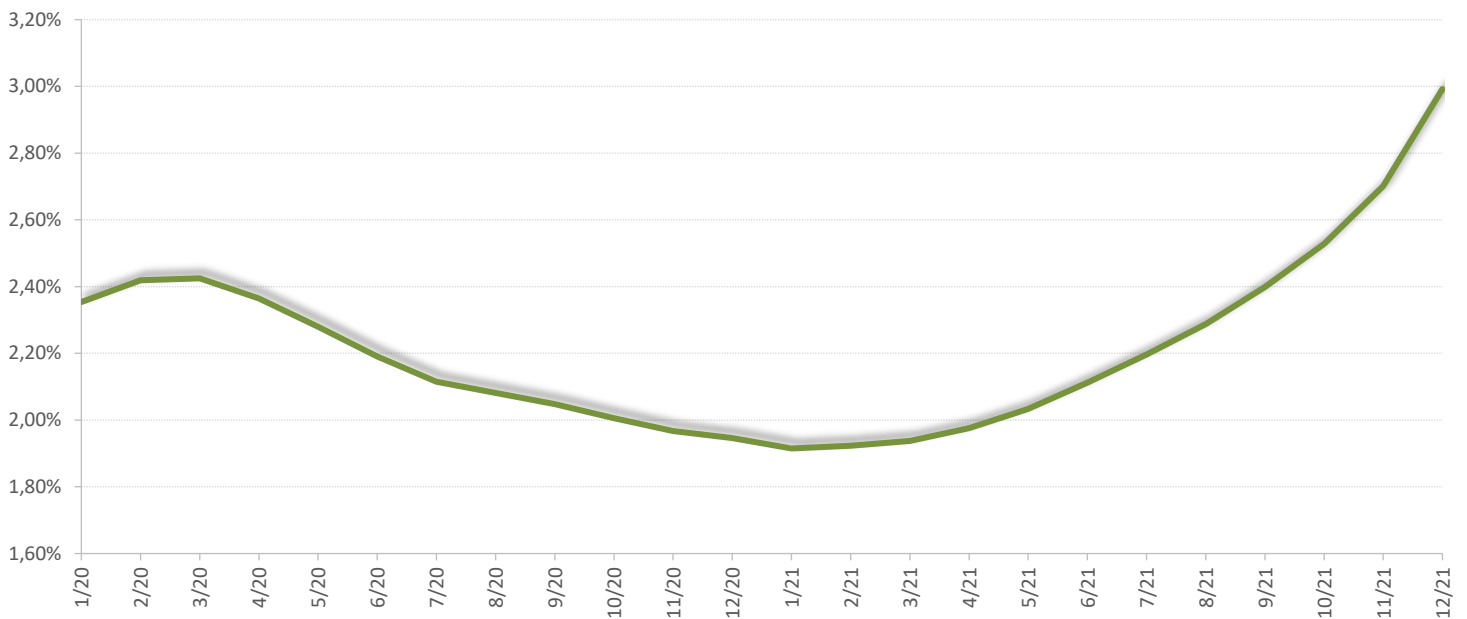
Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové
2/2022	4,72% →
1/2022	4,72% ↑
12/2021	4,34% ↑
11/2021	4,26% ↑
10/2021	3,58% ↑
9/2021	3,03% ↑

Období	Nové
8/2021	2,87% ↑
7/2021	2,83% ↑
6/2021	2,67% ↑
5/2021	2,52% ↑
4/2021	2,42% ↑
3/2021	2,37% ↑

Úrokové sazby hypotečních úvěrů

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

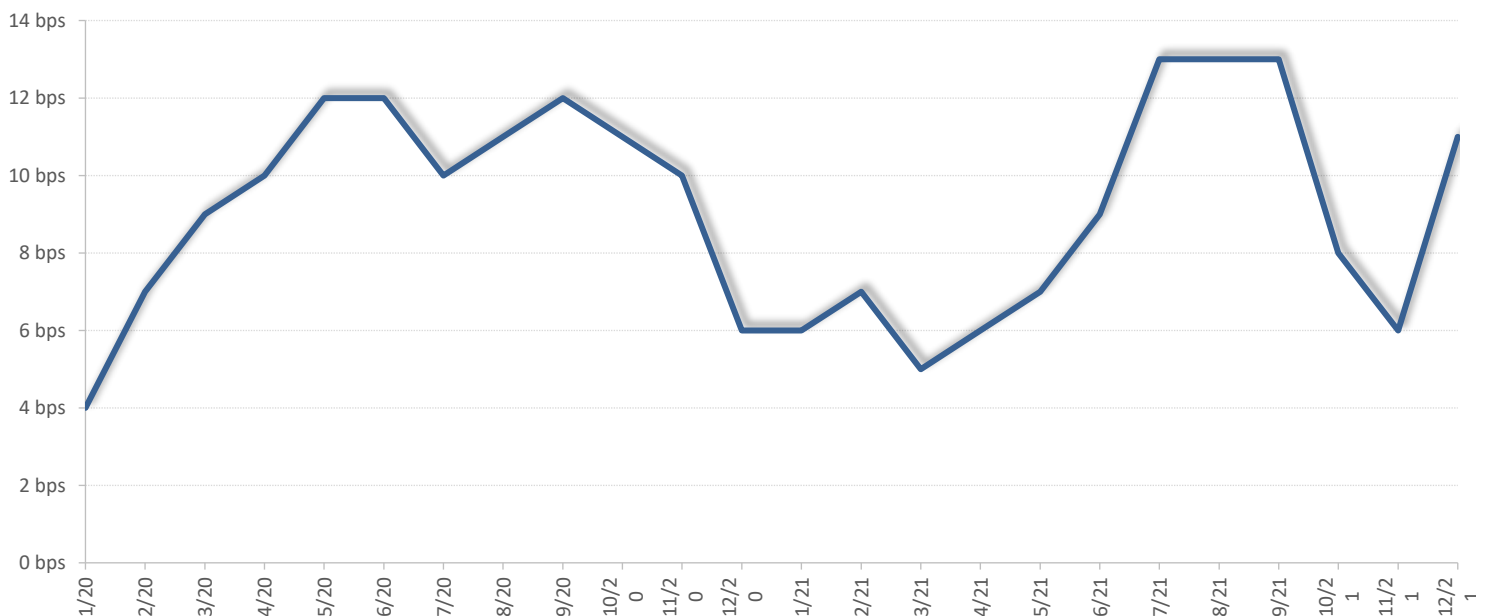


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

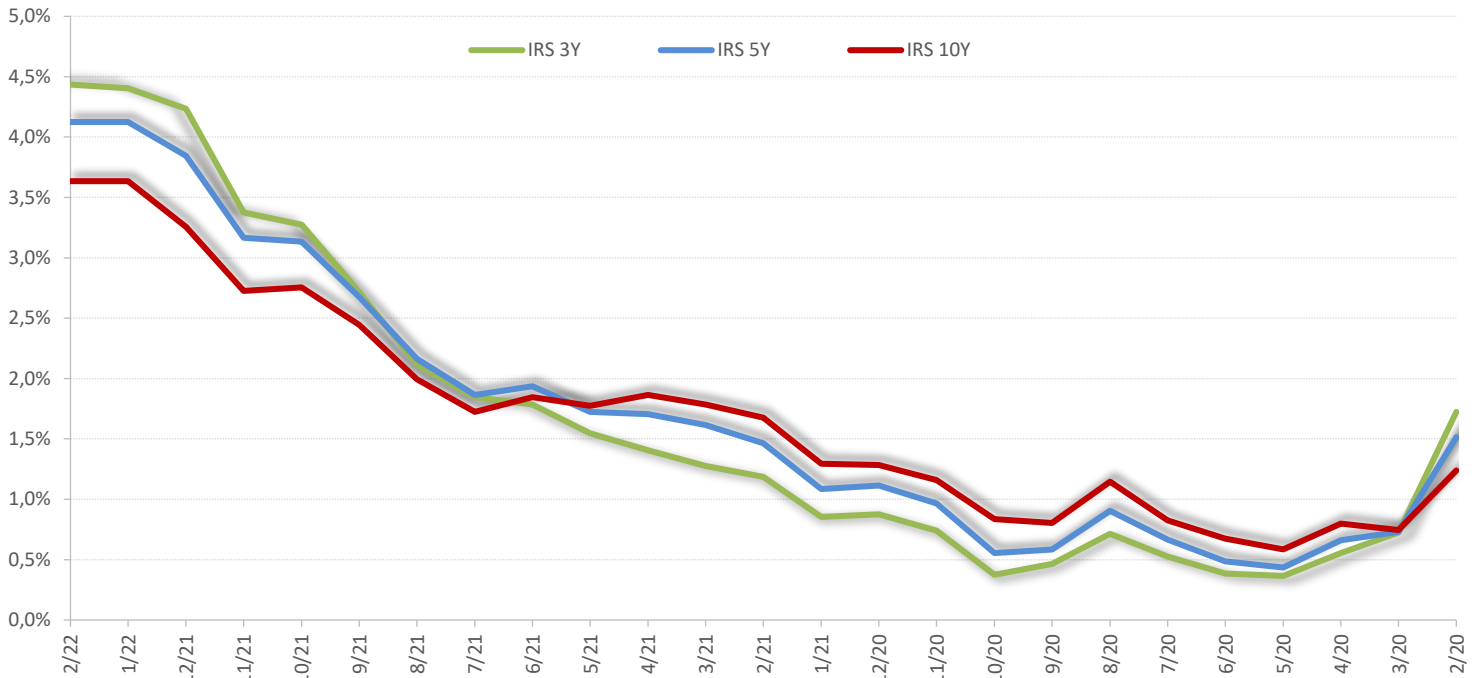
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	2,11 % ↑
5/2021	2,05 % ↑	1,98 % ↑	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 % ↑

Cena úrokových swapů

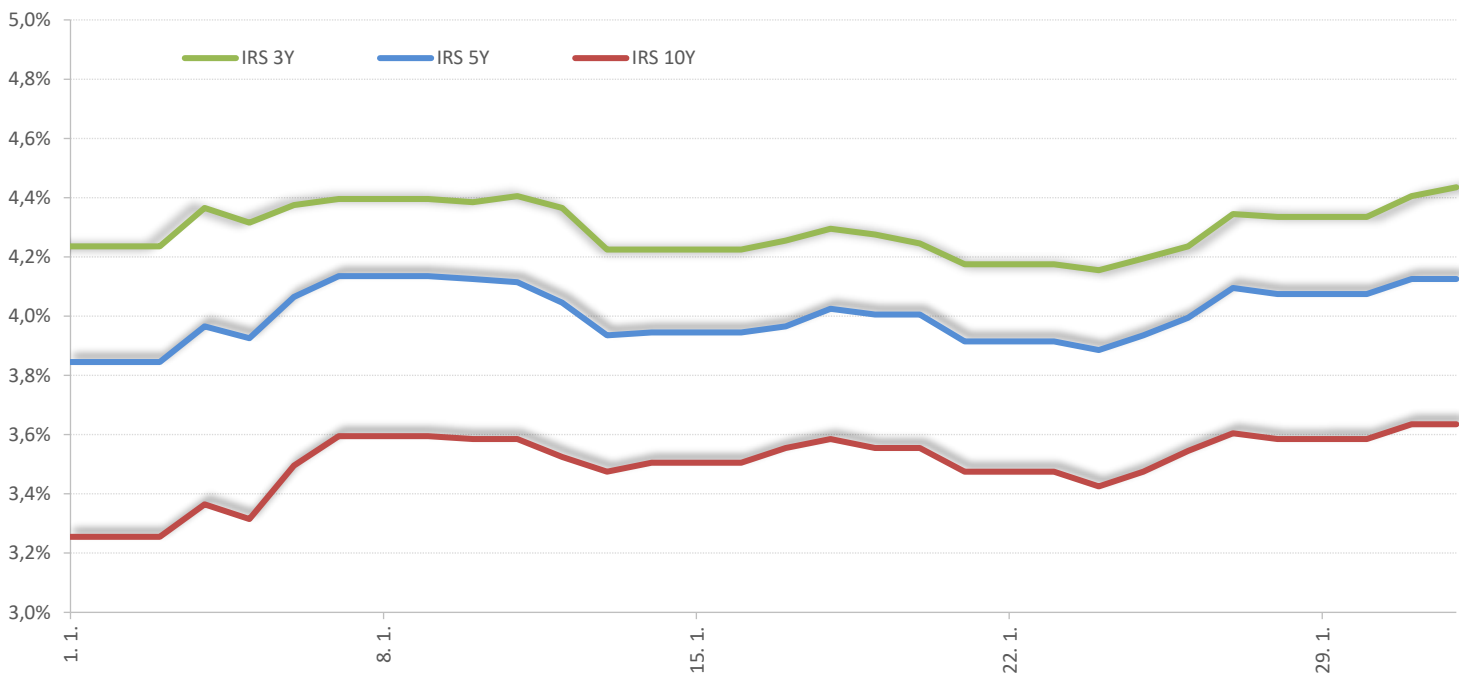
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



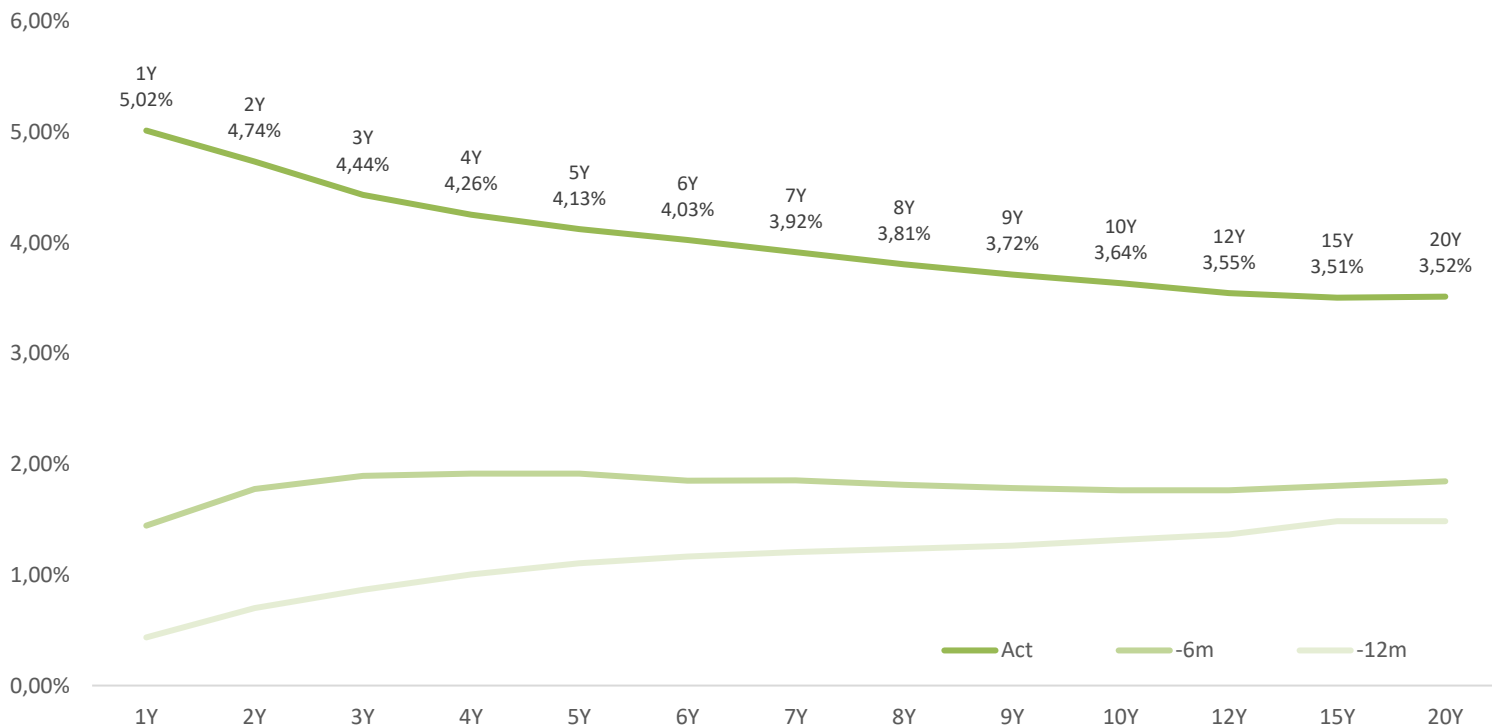
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



Výnosová křivka úrokových swapů (IRS CZK)

Výnosová křivka ukazuje, jak se mění úrokový výnos s měnící se dobou splatnosti.

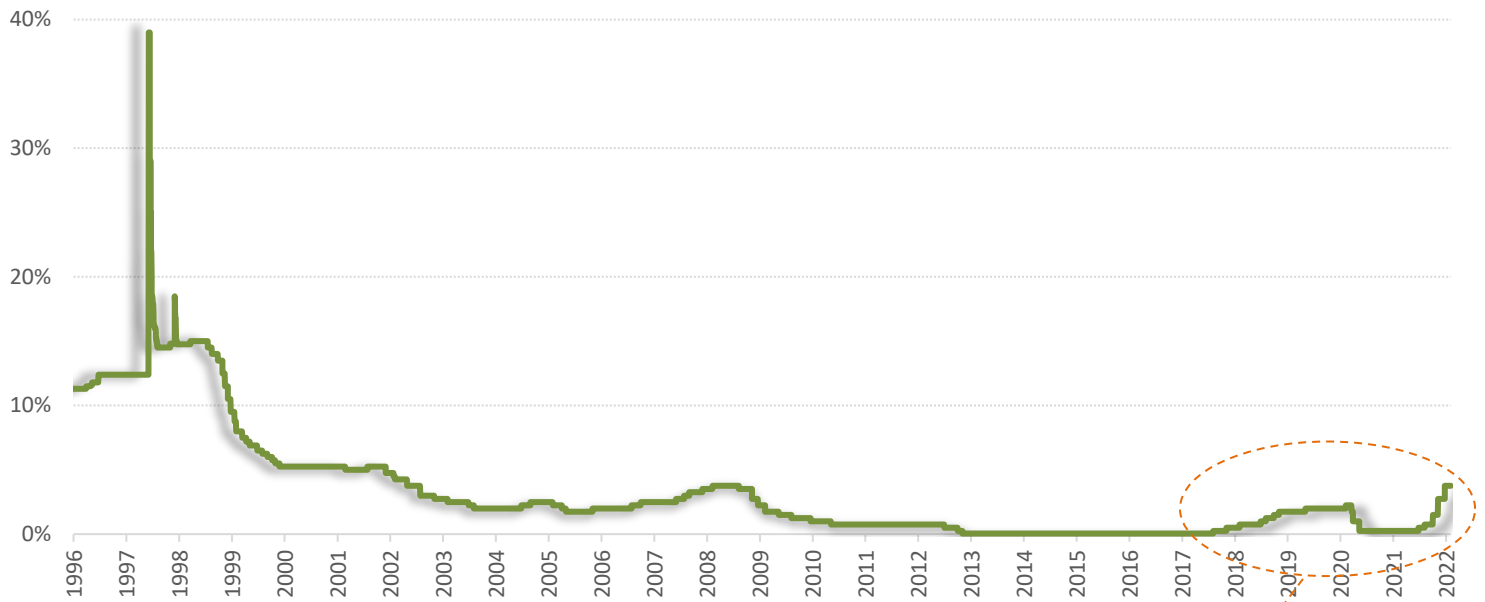
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



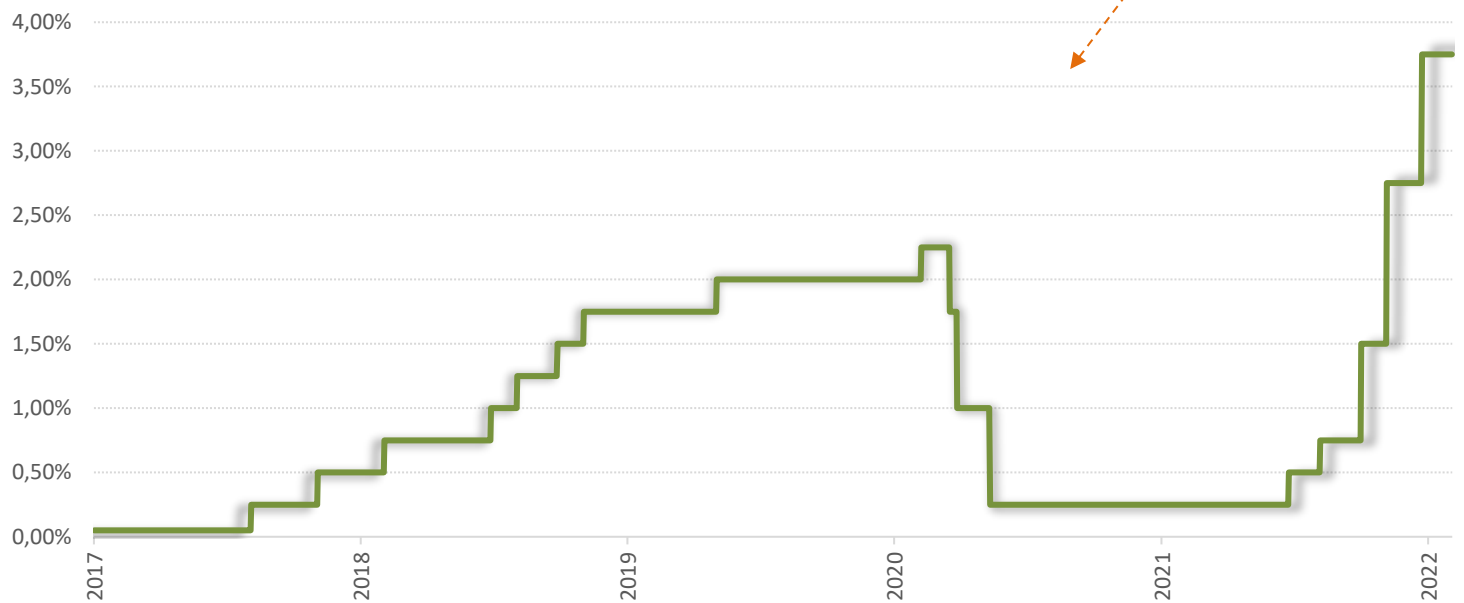
Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

Také je pěkně vidět, jak se sklon křivky během posledního roku obrátil "naruby".

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% ↓

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

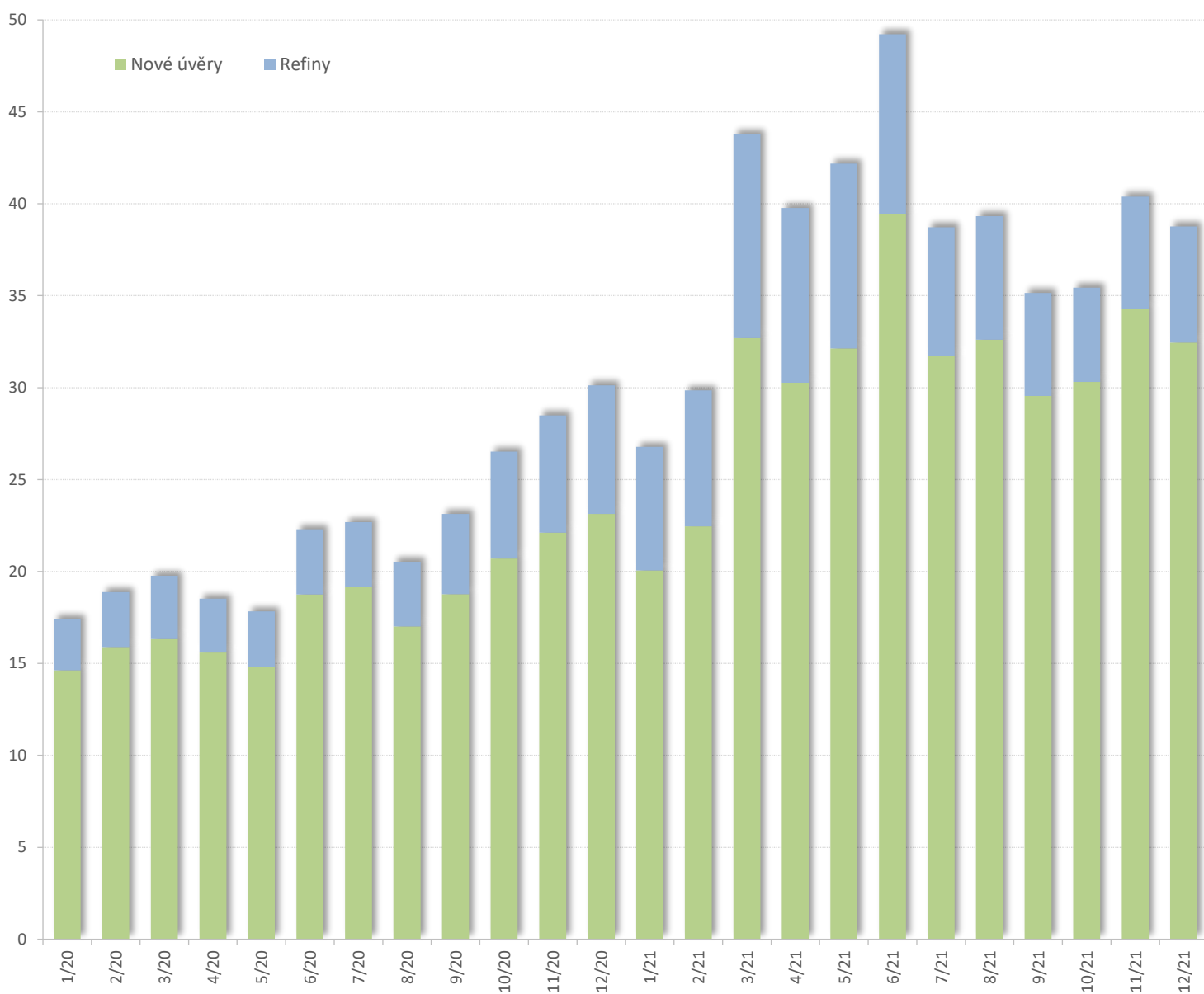
Fixace

Nevýkonné úvěry



Objemy hypotečních úvěrů

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



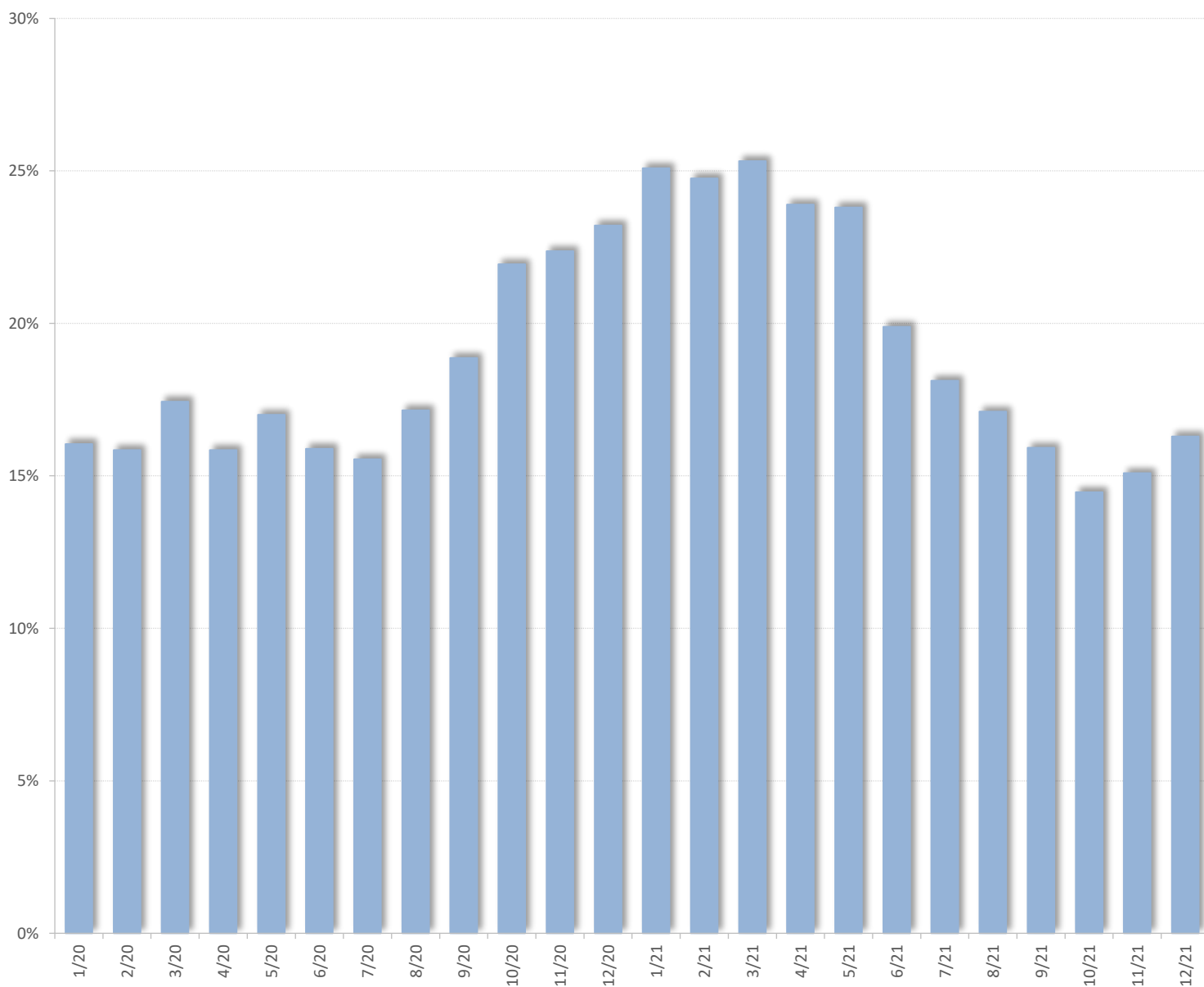
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑
10/2021	30,31 ↑	5,12 ↓
9/2021	29,55 ↓	5,60 ↓
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓

Období	Nové	Refiny
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓
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 ↓

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
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓

Období	Nové
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓
4/2021	23,90% ↓
3/2021	25,32% ↑
2/2021	24,76% ↓
1/2021	25,09% ↑

Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
12/2021	32,45 ↓	6,32 ↑	38,77 ↓	459,34 ↑	16,3 % ↑
11/2021	34,30 ↑	6,09 ↑	40,39 ↑	450,69 ↑	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 % ↑

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

Hypoteční úvěry v krajích

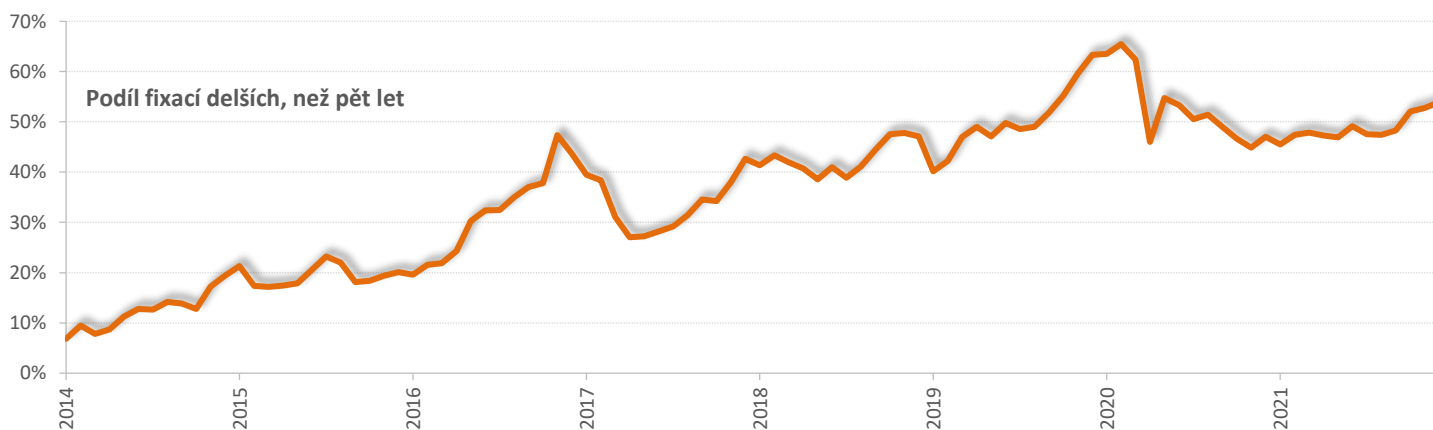
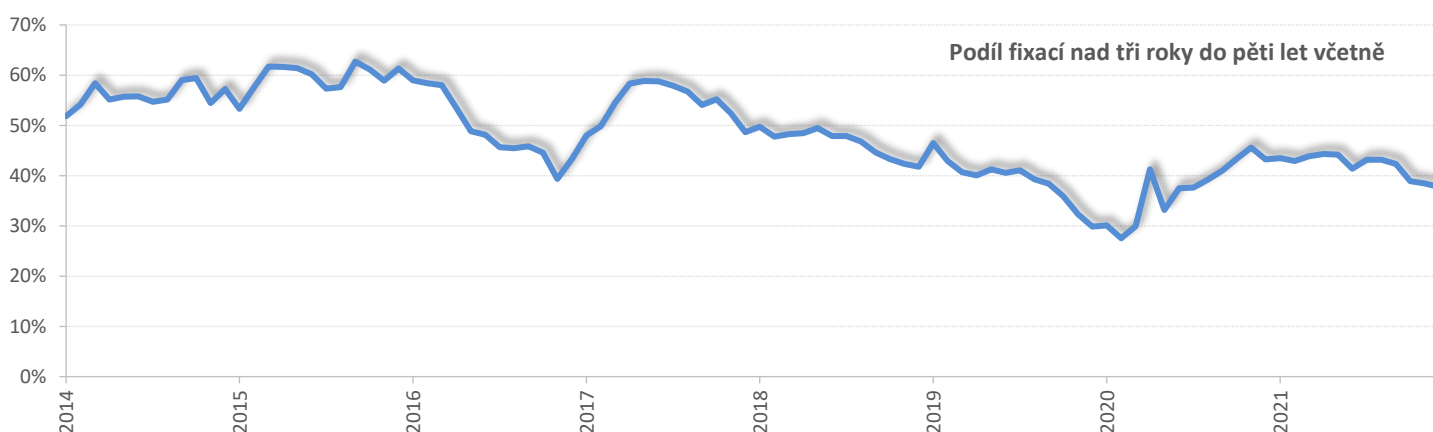
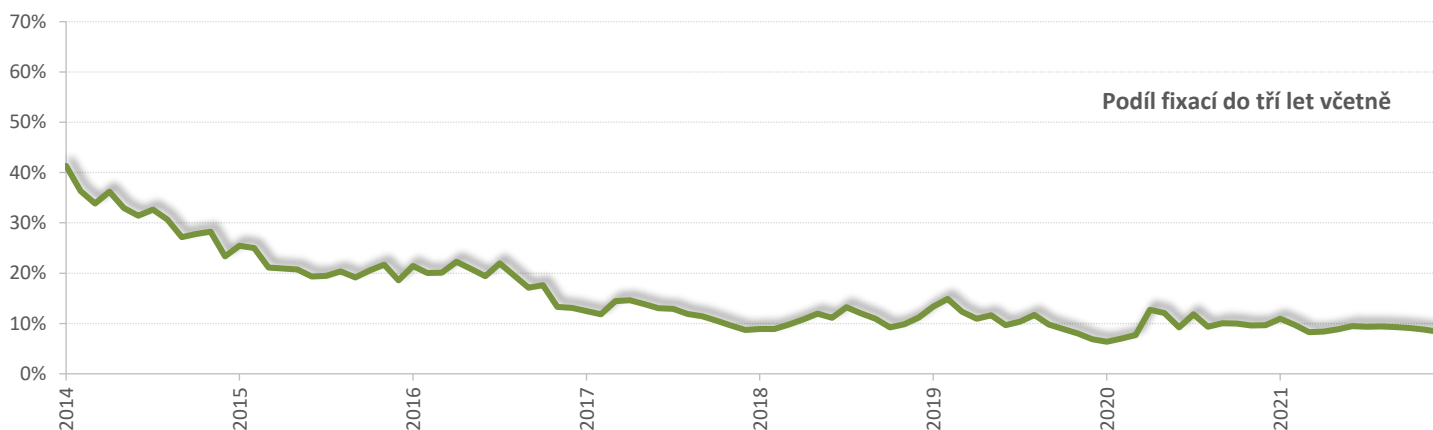


Vývoj fixací úrokové sazby

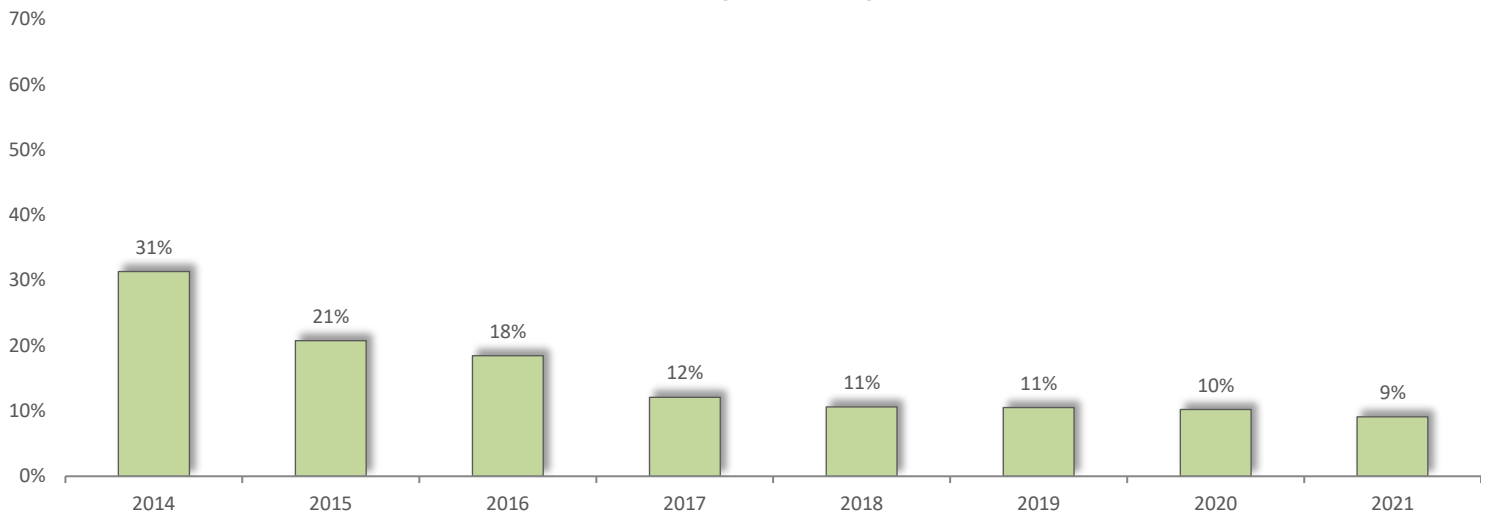
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování,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

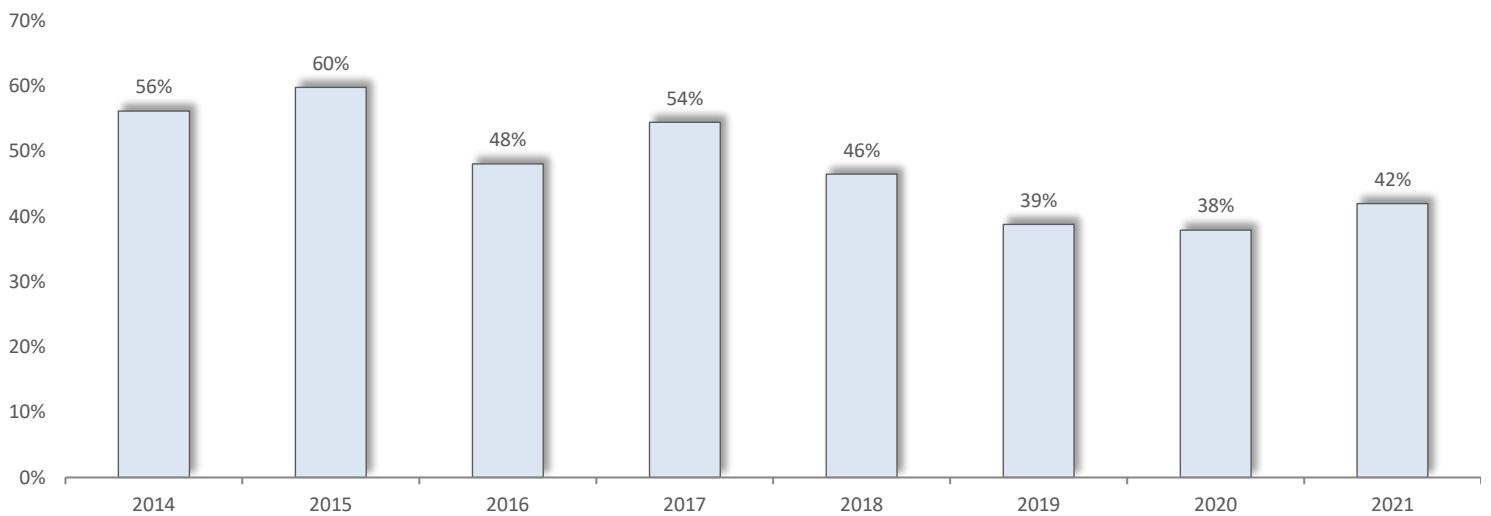
Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.



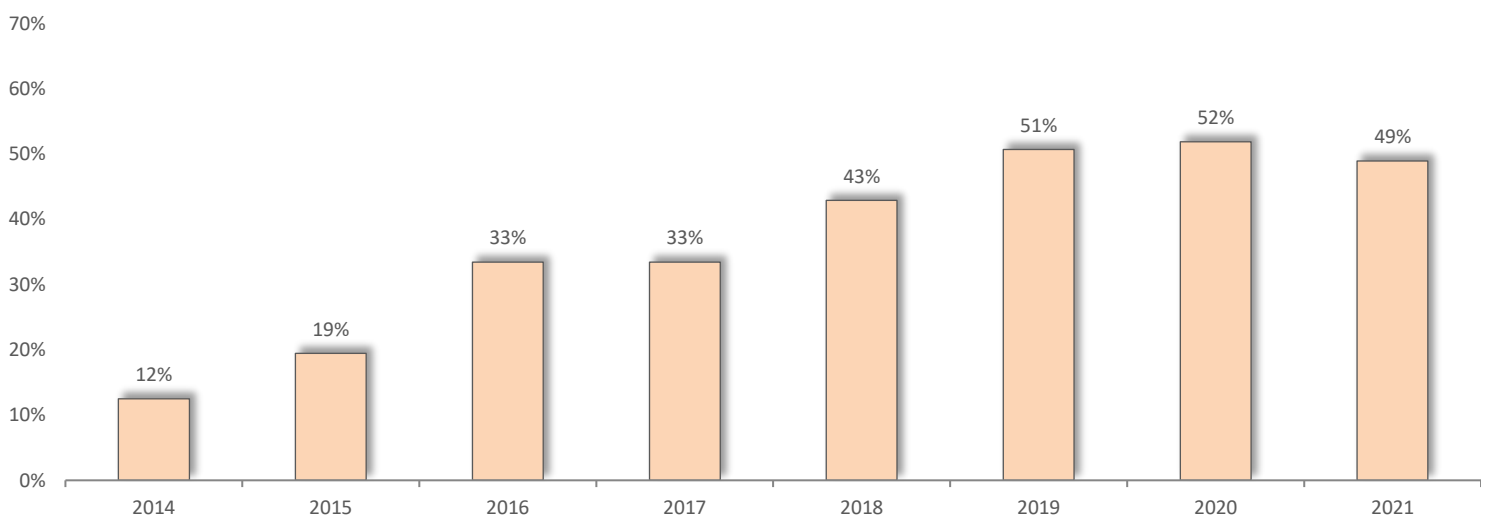
Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



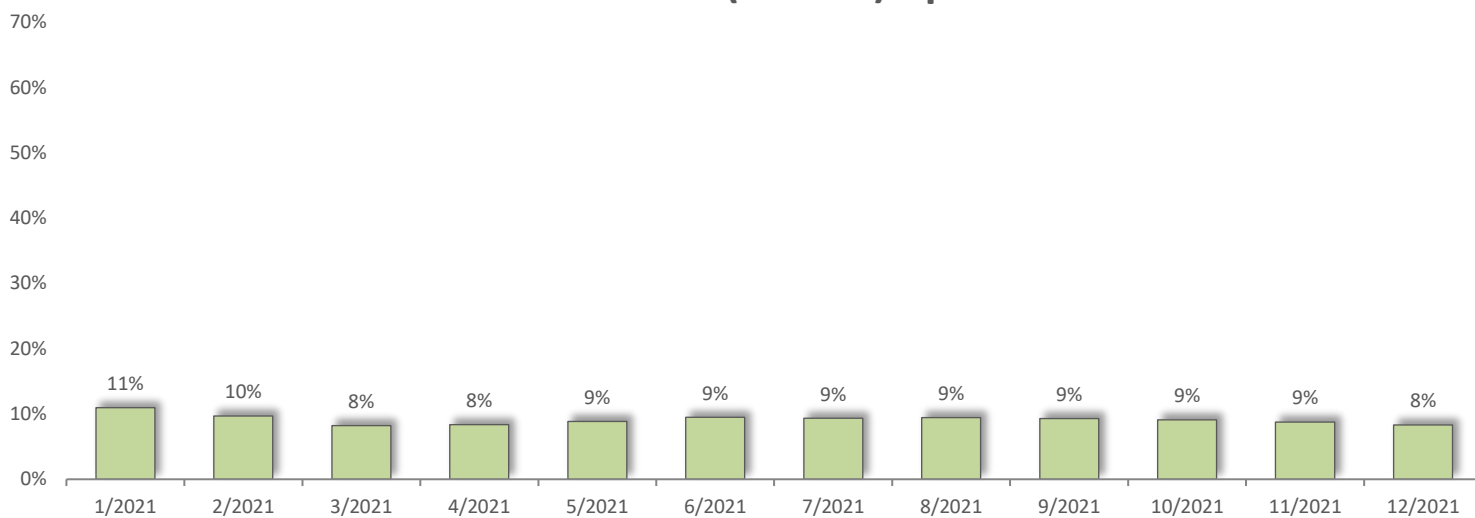
Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



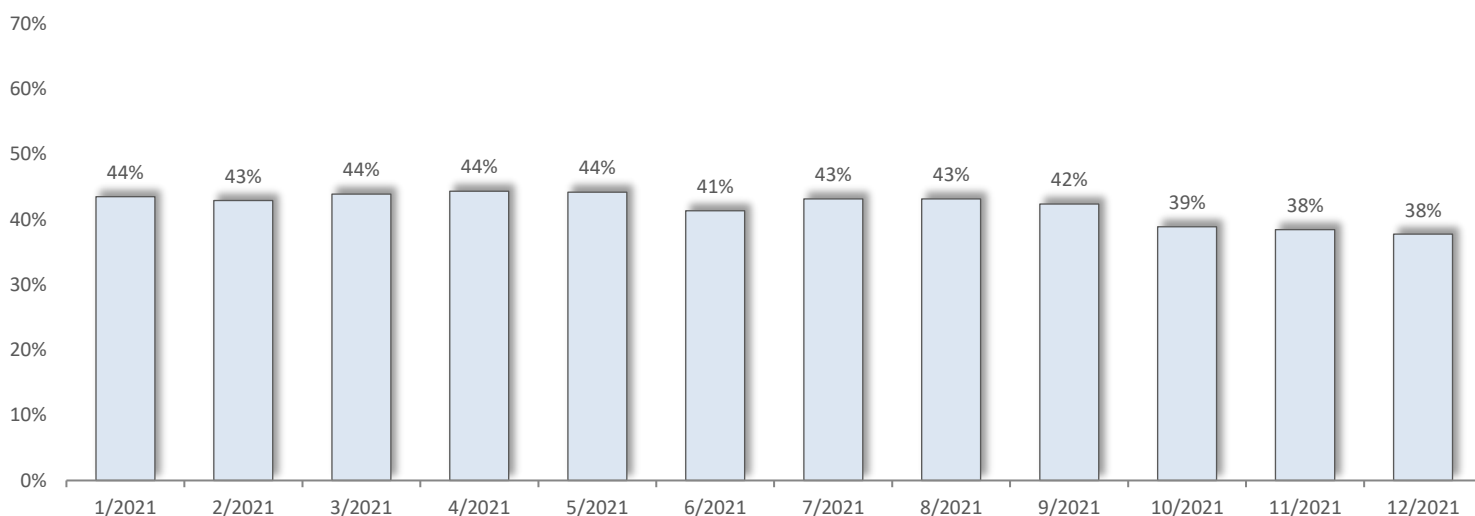
Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



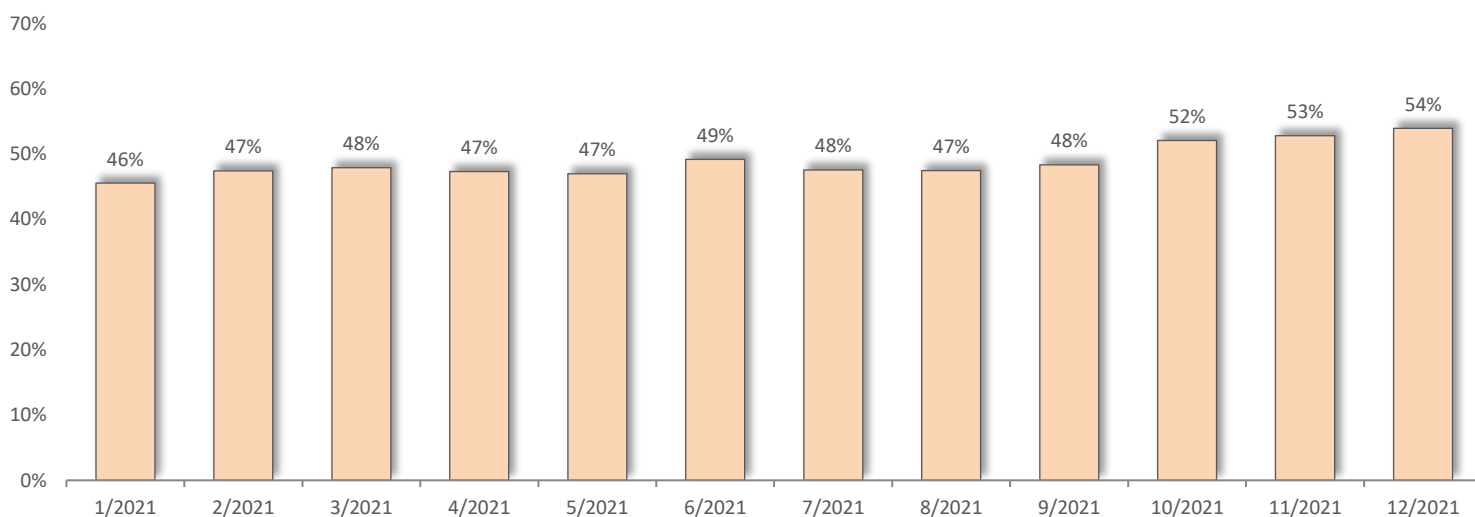
Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



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



Podíl fixací nad pět let - poslední rok



Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby



Nevýkonné hypoteční úvěry (NPL) se stále drží výborně

Nevýkonné úvěry se označují zkratkou "NPL" - *non performing loans*.

Úvěr lze označit jako nevýkonný, pokud nastane alespoň jedna z následujících situací:

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

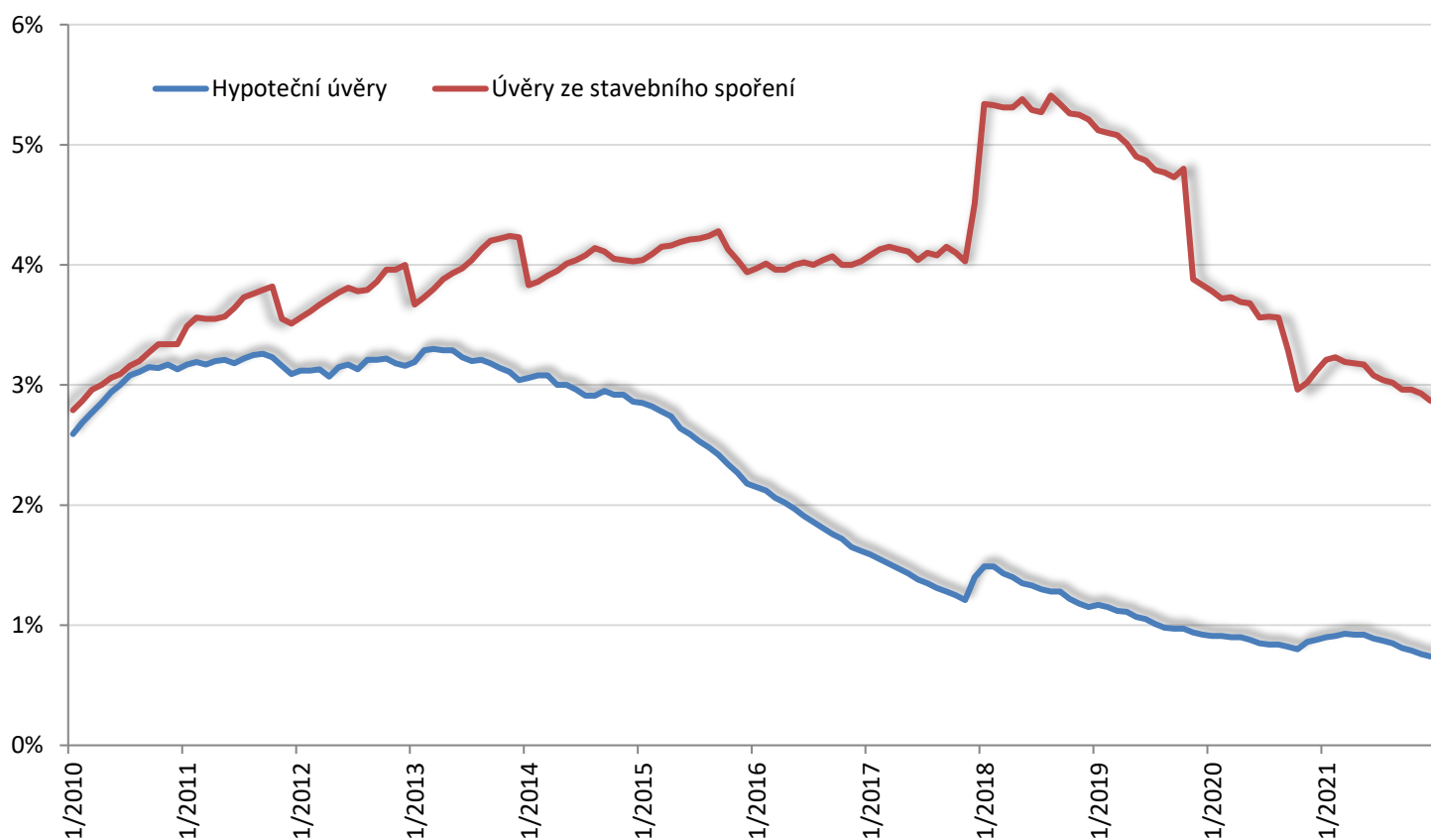
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

Kategorie úvěrů ze stavebního spoření tedy obnáší úvěry ze stavebního spoření, ale nikoliv hypoteční (t.j. zajištěné) úvěry ze stavebního spoření. Objemově se jedná o zlomek velikosti trhu hypotečními úvěry.

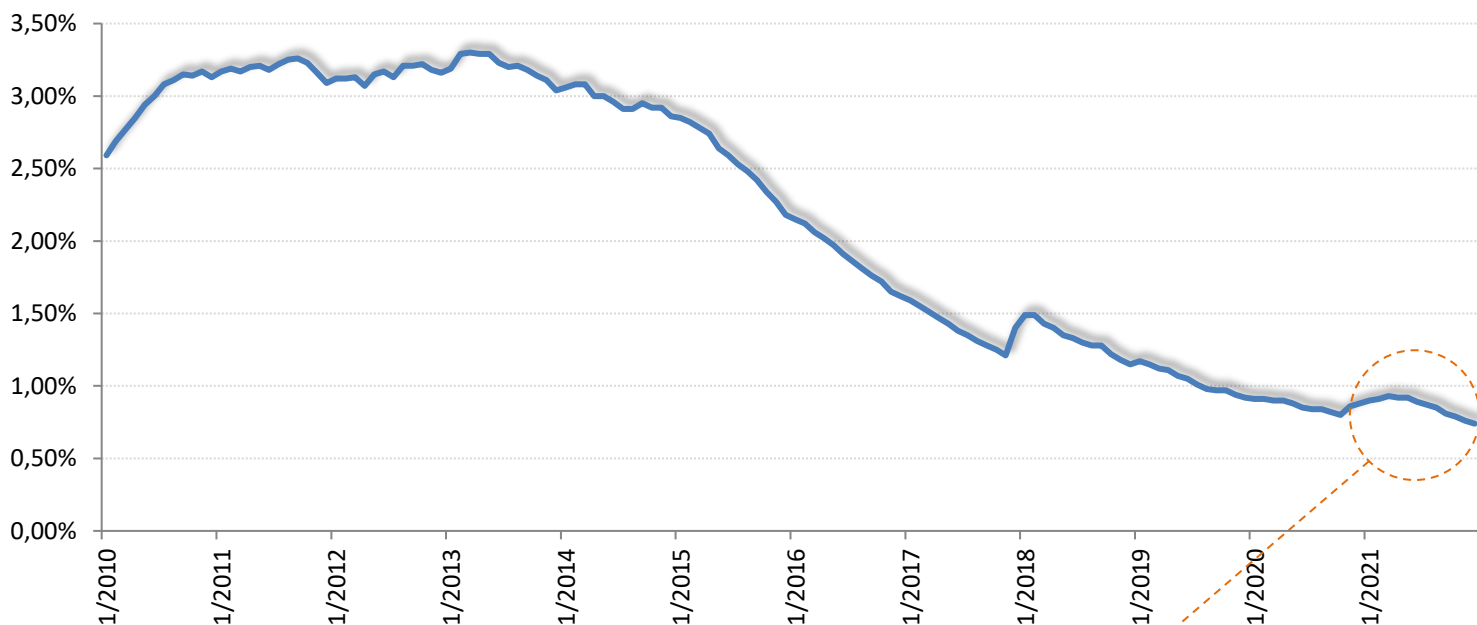
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

Detailnější pohled na segment hypotečních úvěrů je k dispozici na následující straně.

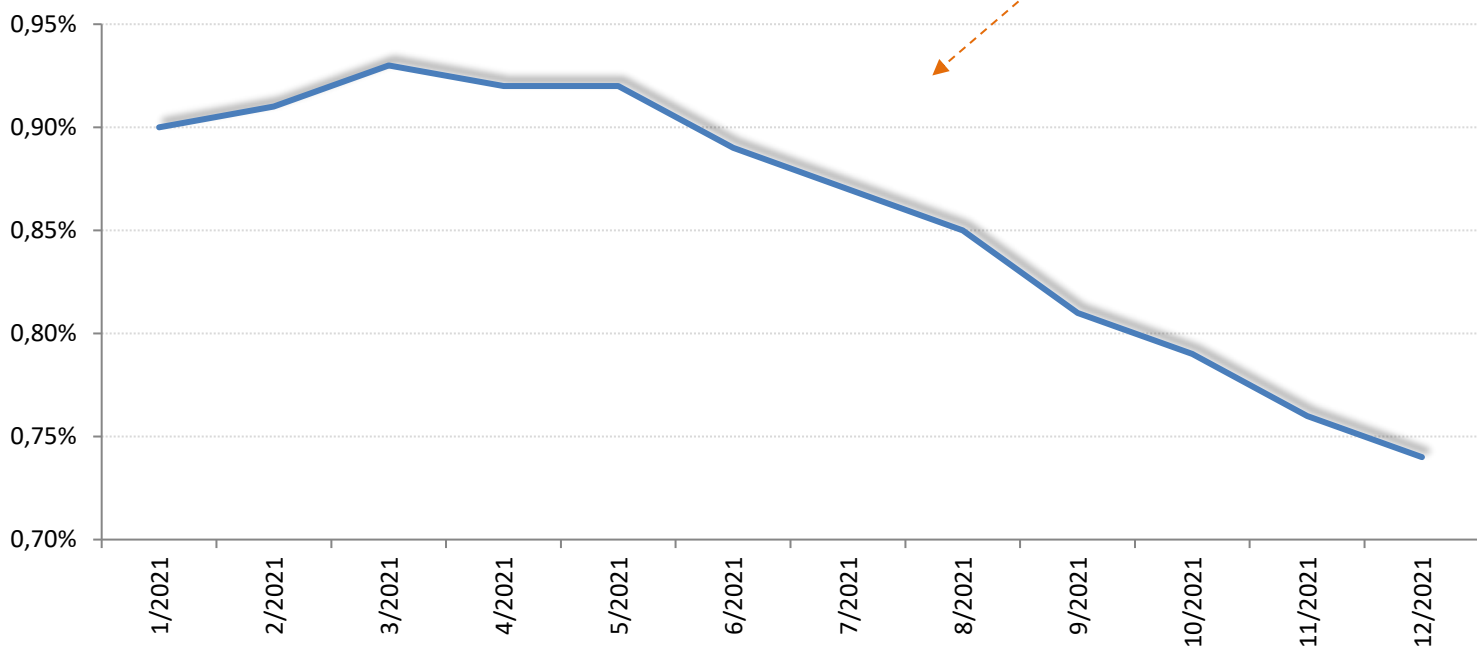
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
12/2021	11,15 ↓	0,74% ↓
11/2021	11,37 ↓	0,76% ↓
10/2021	11,63 ↓	0,79% ↓
9/2021	11,87 ↓	0,81% ↓
8/2021	12,27 ↓	0,85% ↓
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
6/2021	12,65 ↓	0,89% ↓
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% ↑

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

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů



Hypotéky v krajích ČR | Q4 2021

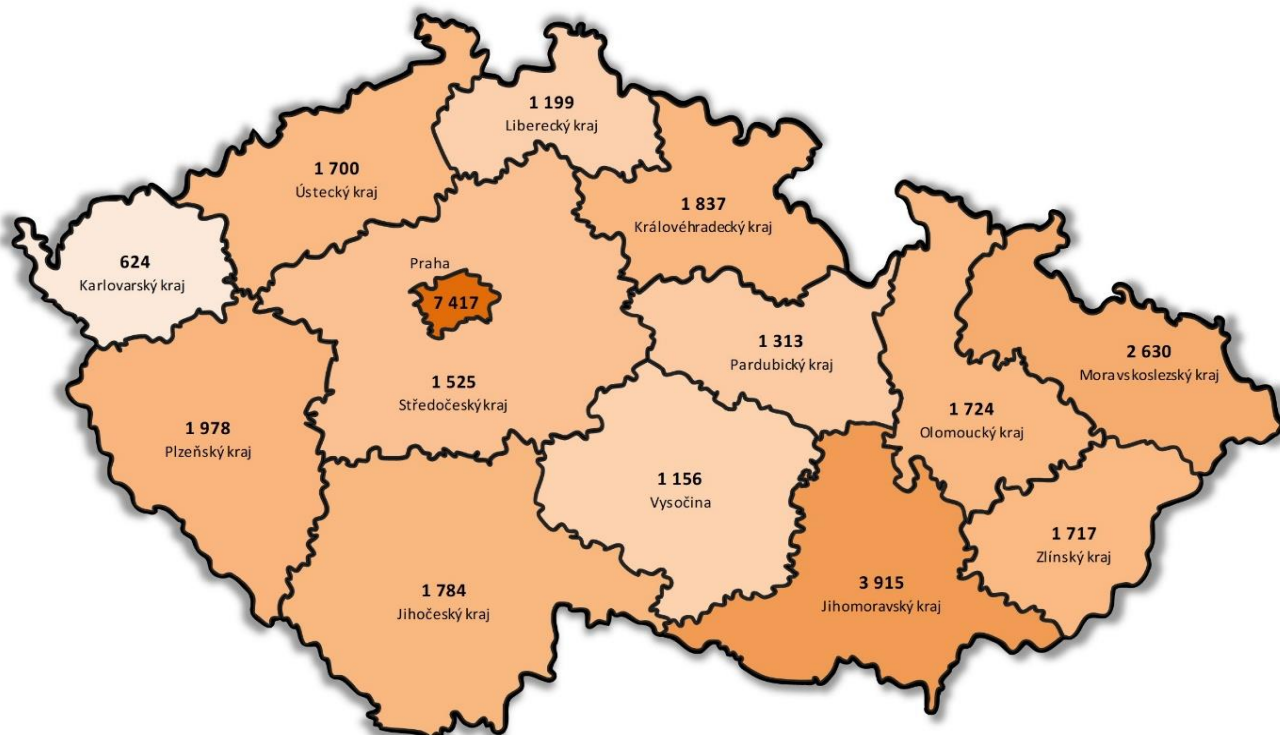
objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

(IV. kvartál 2021)



počet nově sjednaných hypotečních úvěrů

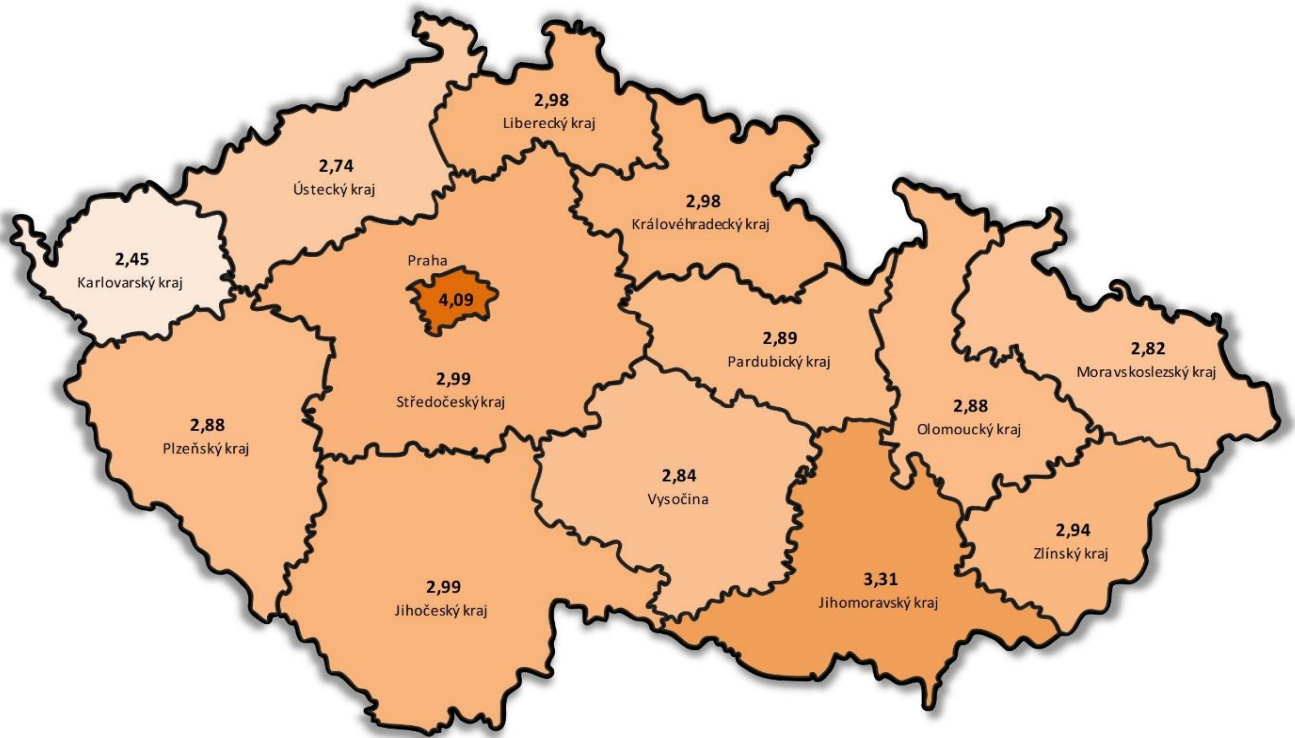
(IV. kvartál 2021)



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. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.

Hypotéky v krajích ČR | Q4 2021

průměrná výše nově sjednaného hypotečního úvěru (mil. Kč)
(IV. kvartál 2021)



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. Krajská příslušnost je stanovena podle pobočky banky, která úvěr uzavřela. Zdá se, že především Středočeský kraj je tím značně ovlivněn ve prospěch Prahy.