



Hypoteční trh - data, komentáře

leden 2022

únor 2022

březen 2022



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

Vždy může být ještě hůře ...

Úrokové sazby stále rostou

Spanilá jízda úrokových sazeb pokračuje. Sazbám se zalíbilo v růstu a tento nový trend jako by si skutečně užívaly a nevěděly, kdy skončit.

Česká národní banka na počátku února vyhnala čtrnáctidenní repo sazbu na nejvyšší úroveň za posledních dvacet let a zcela vážně mluví o tom, že ani to nemusí být definitivní konec. Asi polovina bank reagovala zvýšením vyhlášených úrokových sazeb.

Průměrná úroková sazba fixovaná na 5 let pro LTV do 80 % se v nabídkách největších bank blíží k pěti procentům. Kratší fixace již pětiprocentní sazbu pokořily.

Fixace na delší období do 10 let jsou o pár desetín procentního bodu nižší, ale to neznamená, že by je klienti měli nyní preferovat. Z pohledu horizontu deseti let pokládám sazbu kolem 4,6 % p. a. přece jen za trochu vysokou. Je sice pravdou, že za stávajícího výkladu České národní banky ve věci tzv. účelně vynaložených nákladů - tedy nákladů, které banka může požadovat při refinancování mimo konec fixace - by dávalo smysl vzít si co nejlevnější, t.j. desetiletou fixaci a pokud se sazby v nějakém horizontu dostanou níže tak prostě refinancovat. Ale pozor - na trhu panuje shoda, že zákon v tomto znění nedává zcela smysl a měl by být změněn. Za stávajících okolností to sice zdaleka není politická priorita, ale nelze se spoléhat na to, že stávající znění resp. výklad zákona bude platit i za několik let.

Sberbank končí

Fakt, že Sberbank končí je mediálně tak široce komentovaný, že k podstatě situace není co dodat. Snad jen tolik, že jsme dostali lekci z praktického bankovníctví. Run na banku žádná banka ustát nemůže. A banka, která je v pohodě ve středu může po víkendů čelit procesu odebrání licence. To byla taková rychlost, až nám to málem sebralo čepici. Nastal čas zase si po letech přečíst Haileyho Penězomněnce.

Klienti, kteří mají depozita do výše kryté zákonem mohou být v klidu. Své peníze dostanou zpět v plné výši. Kdo měl depozita vyšší, může pouze doufat, že se na něj dostane i něco nad rámec. A čím vyšší pohledávka za bankou, tím horší spaní pro věřitele.

Klienti s hypotékami by měli být víceméně v pohodě. Průšvih je to pro ty, kteří mají schváleno a už nenačerpají. A dvojitý problém pro ty, kteří třeba již částečně čerpali a čerpání nebudou moci dokončit. Situace, kterým mohou v důsledku čelit se mi ani nechce domýšlet.

LTV, DTI, DSTI

Regulace LTV, DTI, DSTI se nezadržitelně blíží. Až budu na začátku dubna psát další komentář k uplynulému měsíci, bude již regulace platná a závazná. Některé banky již nyní regulaci zavádí - mezi nimi to bylo zrovna také Sberbank, která mi tím dala šanci poprat se se zapracováním nových limitů do našeho srovnávacího kalkulátoru Comparator a jen jsem to dodělal, tak se za týden položí...

Objemy hypoték

Leden 2022 byl ve znamení citelného ochlazení. Meziměsíčně, t.j. oproti prosinci 2021 došlo k propadu objemu o více, než 26 %. Ale nutno podotknout, že zaprvé leden tradičně patří mezi nejhorší měsíce roku a zadruhé - v meziročním srovnání je leden 2022 stále o téměř pětinu lepší, než leden 2021.

Nicméně tato slova útěchy nepřeceňujeme. Zatím se zdá, že únor bude ve znamení hodně citelného propadu a pro nejbližší měsíce zatím nevidím zásadní důvody k optimismu.

Refinancování

Refinancování velmi výrazně opadlo. Je to zcela logické. Potenciál refinancování hypoték, kterým běží fixace, je prakticky nulový. Nikdo, kdo si bral hypotéku v několika minulých letech nema tak mizernou sazbu, aby se mu vyplatilo nyní je refinancovat. Takže zůstávají refinancování na konci fixace a těch není mnoho. Podíl refinancovaných úvěrů na celku poklesl na 13 %. Kdeže loňské sněhy jsou, kdy podíl refinancování přesahoval 20 % a pohyboval se až na hranici 25 %?

Air Bank, Fio Banka, Banka Creditas, Oberbank

Začal jsem monitorovat vývoj úrokových sazeb také v těchto menších bankách. Počínaje tímto měsícem se budou výše zmíněné banky také objevovat v pravidelných statistických přehledech.

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

únor 2022

4. 2. 2022

FB ↑ zvýšení sazeb o 20 bps

10. 2. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb o 40 až 60 bps

14. 2. 2022

AB ↑ zvýšení sazeb o 35 bps

18. 2. 2022

ČS ↑ zvýšení sazeb o 10 až 40 bps, snížení 10Y fixace o 30 bps

ČS ↓ snížení 10Y fixace o 30 bps

22. 2. 2022

MMB ↑ zvýšení sazeb o 20 až 50 bps

Pozn.: Oberbank aktualizuje sazby průběžně. Z toho důvodu není v časovém přehledu na této straně uvedena.

Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

únor 2022

Hypoteční banka / ČSOB

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	0,10	0,10	0,10	0,10
3 roky	0,40	0,40	0,40	0,40
5 let	0,20	0,20	0,20	0,20
7 let	-	-	-	-
8 let	0,10	0,10	0,10	0,10
10 let	0	0	0	0
15 let	- 0,30	- 0,30	- 0,30	- 0,30

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

Moneta Money Bank

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	0,35	0,35	0,35	0,35
8 let	-	-	-	-
10 let	0,50	0,50	0,50	0,50
15 let	-	-	-	-

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	0,60	0,60	0,60	0,60
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	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 tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

únor 2022

Banka Creditas

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

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,40	0,40	0,40	-
3 roky	- 0,05	- 0,05	- 0,05	-
5 let	- 0,20	- 0,20	- 0,20	-
7 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	-
8 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	-
10 let	- 0,15	- 0,15	- 0,15	-
15 let	-	-	-	-

Fio banka

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

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	0,35	0,35	0,35	0,35
7 let	0,35	0,35	0,35	0,35
8 let	-	-	-	-
10 let	0,35	0,35	0,35	0,35
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 tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

Sazby ve vybraných bankách k 1. 3. 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	5,44	5,44	5,44	6,04
3 roky	5,24	5,24	5,24	5,84
5 let	4,94	4,94	4,94	5,54
7 let	-	-	-	-
8 let	4,74	4,74	4,74	5,34
10 let	4,64	4,64	4,64	5,24
15 let	4,54	4,54	4,54	5,14

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

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,59	4,59	4,59	5,19
3 roky	4,59	4,59	4,59	5,19
5 let	4,39	4,39	4,39	4,99
7 let	4,44	4,44	4,44	5,04
8 let	-	-	-	-
10 let	4,49	4,49	4,49	5,09
15 let	-	-	-	-

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	5,19	5,19	5,19	5,69
5 let	4,79	4,79	4,79	5,29
7 let	4,69	4,69	4,69	5,19
8 let	-	-	-	-
10 let	4,39	4,39	4,39	4,89
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. 3. 2022

Banka Creditas

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	4,39	4,39	4,39	-
5 let	4,29	4,29	4,29	-
7 let	4,39	4,39	4,39	-
8 let	-	-	-	-
10 let	4,59	4,59	4,59	-
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	-	-	-	-

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,75	5,75	5,75	-
3 roky	5,30	5,30	5,30	-
5 let	4,85	4,85	4,85	-
7 let	4,63	4,63	4,63	-
8 let	4,57	4,57	4,57	-
10 let	4,65	4,65	4,65	-
15 let	-	-	-	-

Fio banka

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,78	4,78	4,78	-
3 roky	4,78	4,78	4,78	-
5 let	4,68	4,68	4,68	-
7 let	-	-	-	-
8 let	-	-	-	-
10 let	-	-	-	-
15 let	-	-	-	-

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
5 let	4,64	4,64	4,64	5,14
7 let	4,64	4,64	4,64	5,14
8 let	-	-	-	-
10 let	4,64	4,64	4,64	5,14
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.

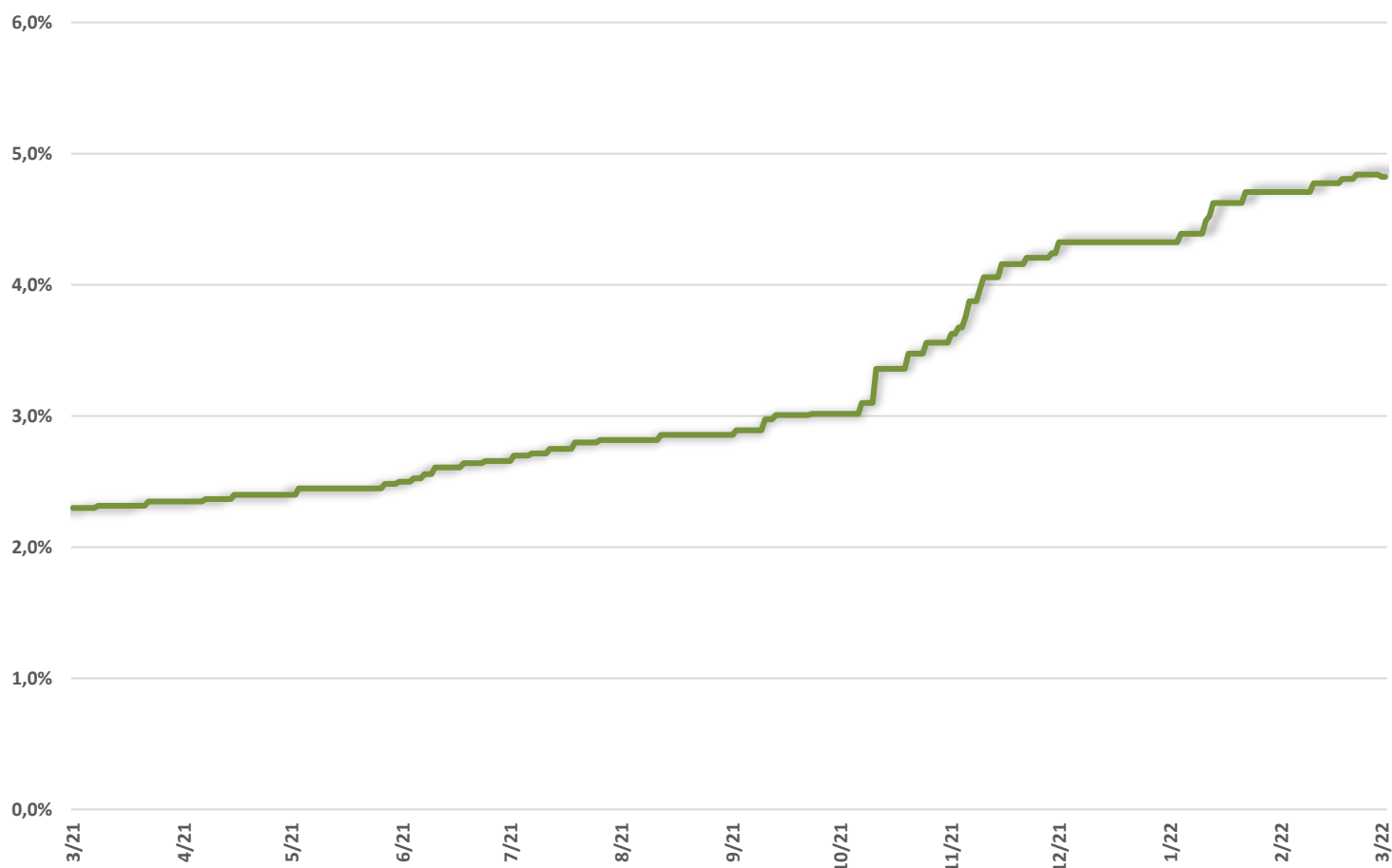
Nastavení barevného gradientu je klasická funkce Excel. Barevnost však není nastavena s ohledem na všechna čísla v tabulkách, ale pro každou pozici zvlášť. Barva hodnoty nějaké banky pro fixaci 5 let a LTV 70 % je založena na porovnání sazeb na 5 let pro 70% fixaci všech bank.

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 70 %, fixace 5 let, se slevou za tzv. domicilaci. Případná sleva na úrokové sazbě za uzavření rizikového pojištění není zohledněna.

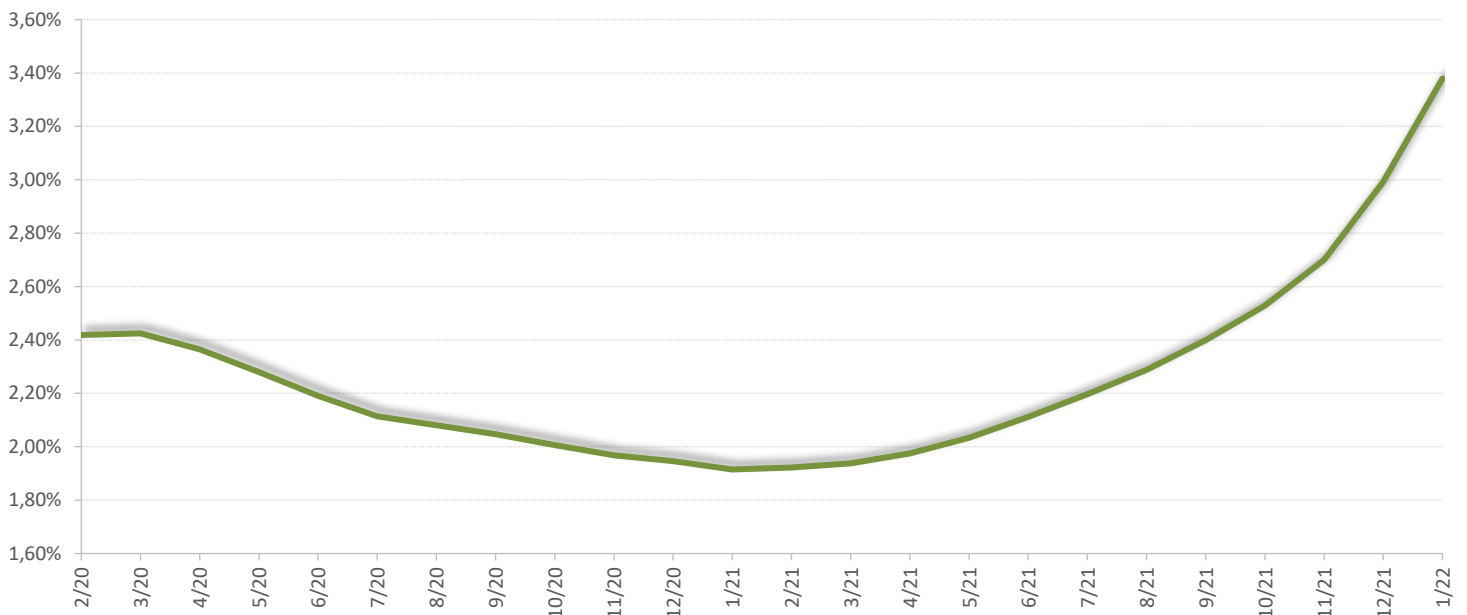


Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

Období	Nové	Období	Nové
3/2022	4,82% ↓	9/2021	3,02% ↑
2/2022	4,84% ↑	8/2021	2,86% ↑
1/2022	4,71% ↑	7/2021	2,82% ↑
12/2021	4,32% ↑	6/2021	2,66% ↑
11/2021	4,24% ↑	5/2021	2,50% ↑
10/2021	3,56% ↑	4/2021	2,40% ↑

Úrokové sazby hypotečních úvěrů

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

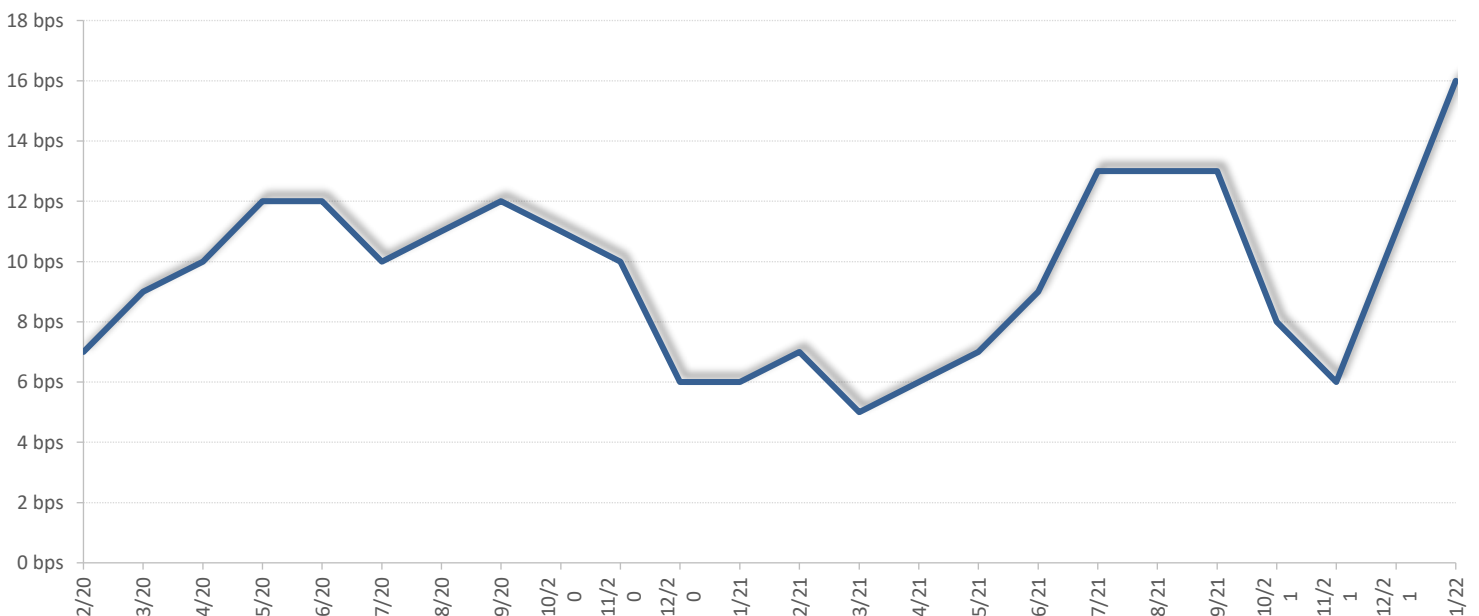


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

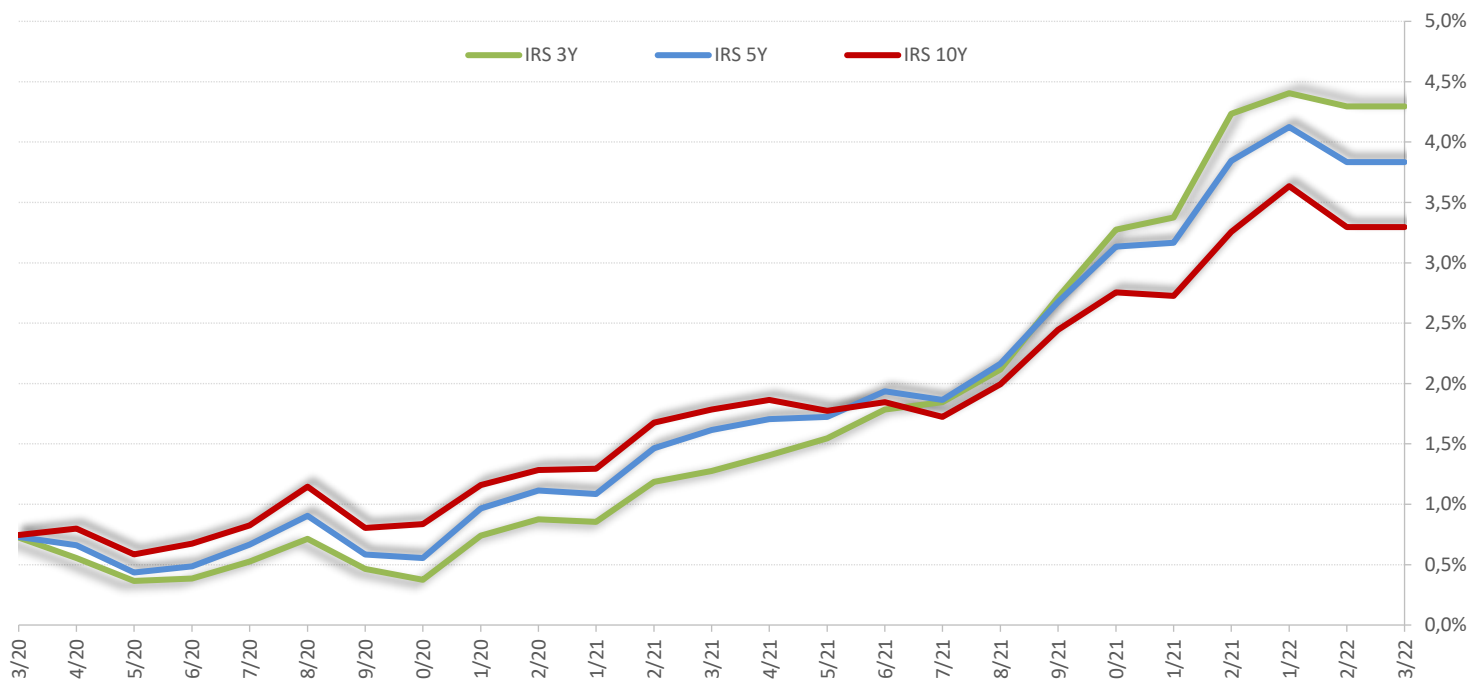
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	2,20 % ↑
6/2021	2,13 % ↑	2,04 % ↑	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 % ↑

Cena úrokových swapů

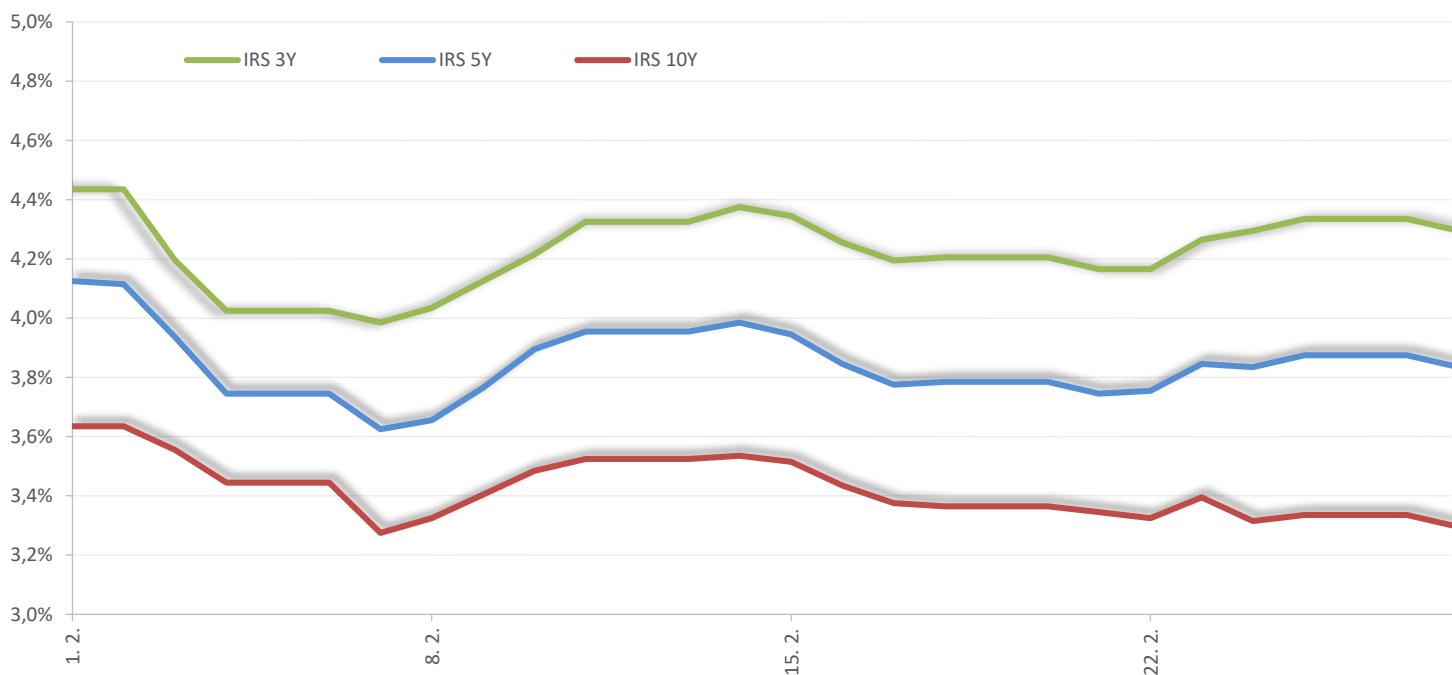
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



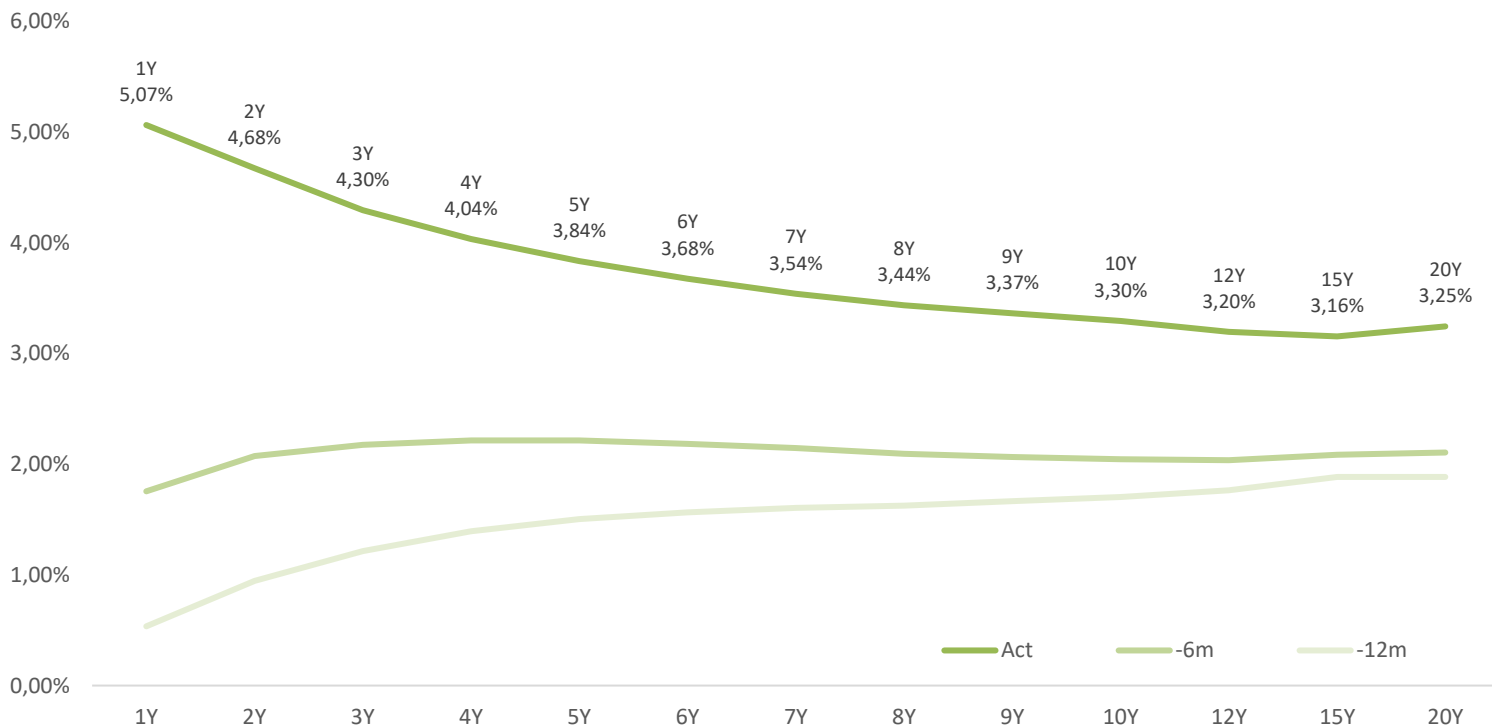
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



Výnosová křivka úrokových swapů (IRS CZK)

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

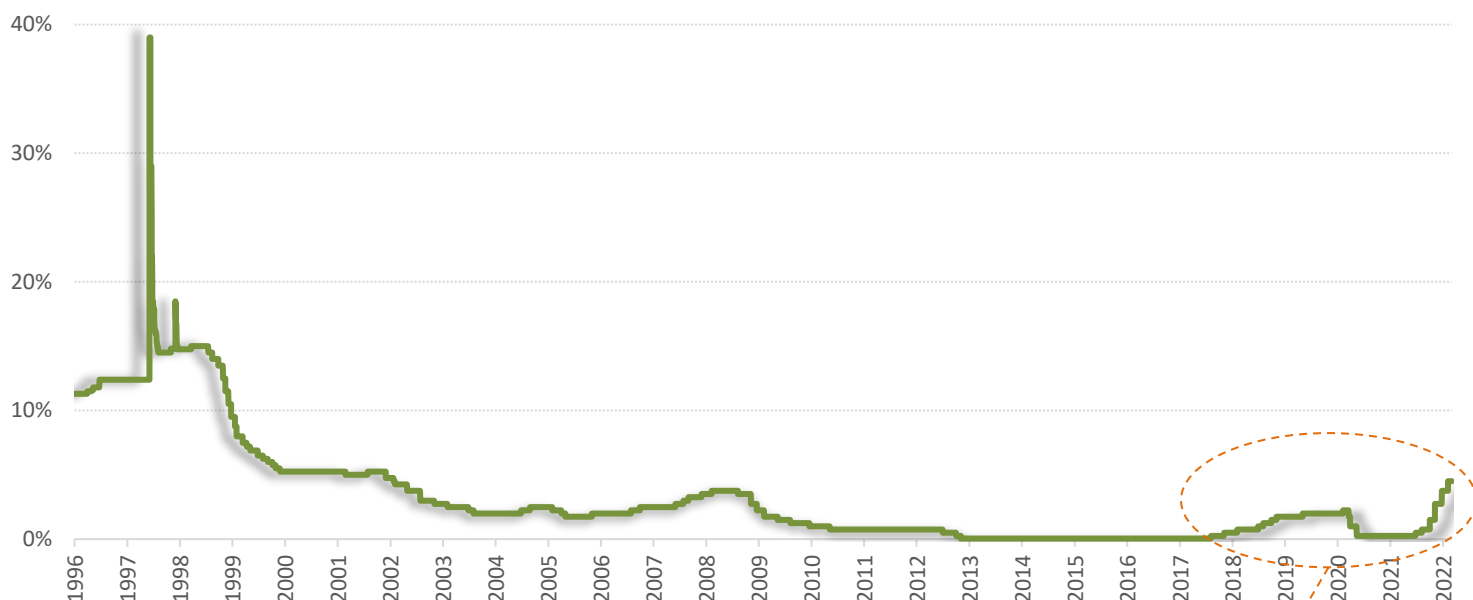
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



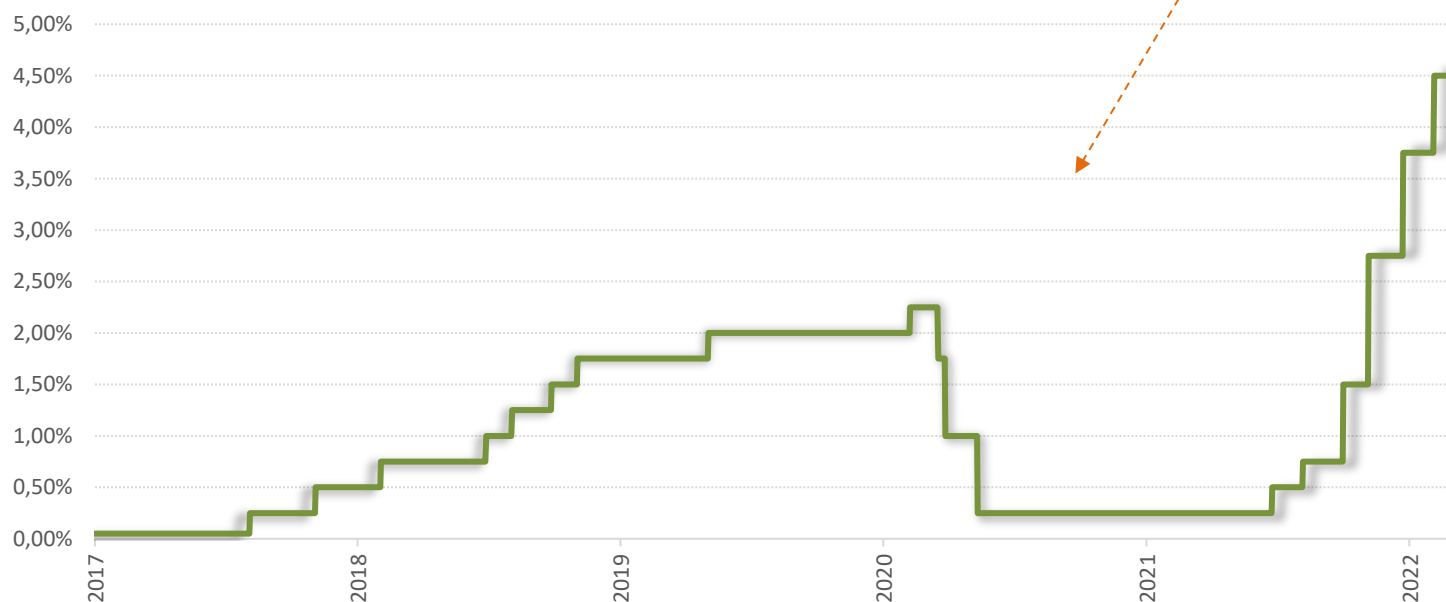
Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

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
2 / 2022	4,50% ↑
12 / 2021	3,75% ↑
11 / 2021	2,75% ↑
10 / 2021	1,50% ↑
8 / 2021	0,75% ↑
6 / 2021	0,50% ↑
5 / 2020	0,25% ↓

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

Období	Repo
6 / 2018	1,00% ↑
2 / 2018	0,75% ↑
11 / 2017	0,50% ↑
8 / 2017	0,25% ↑
11 / 2012	0,05% ↓
10 / 2012	0,25% ↓
6 / 2012	0,50% ↓

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

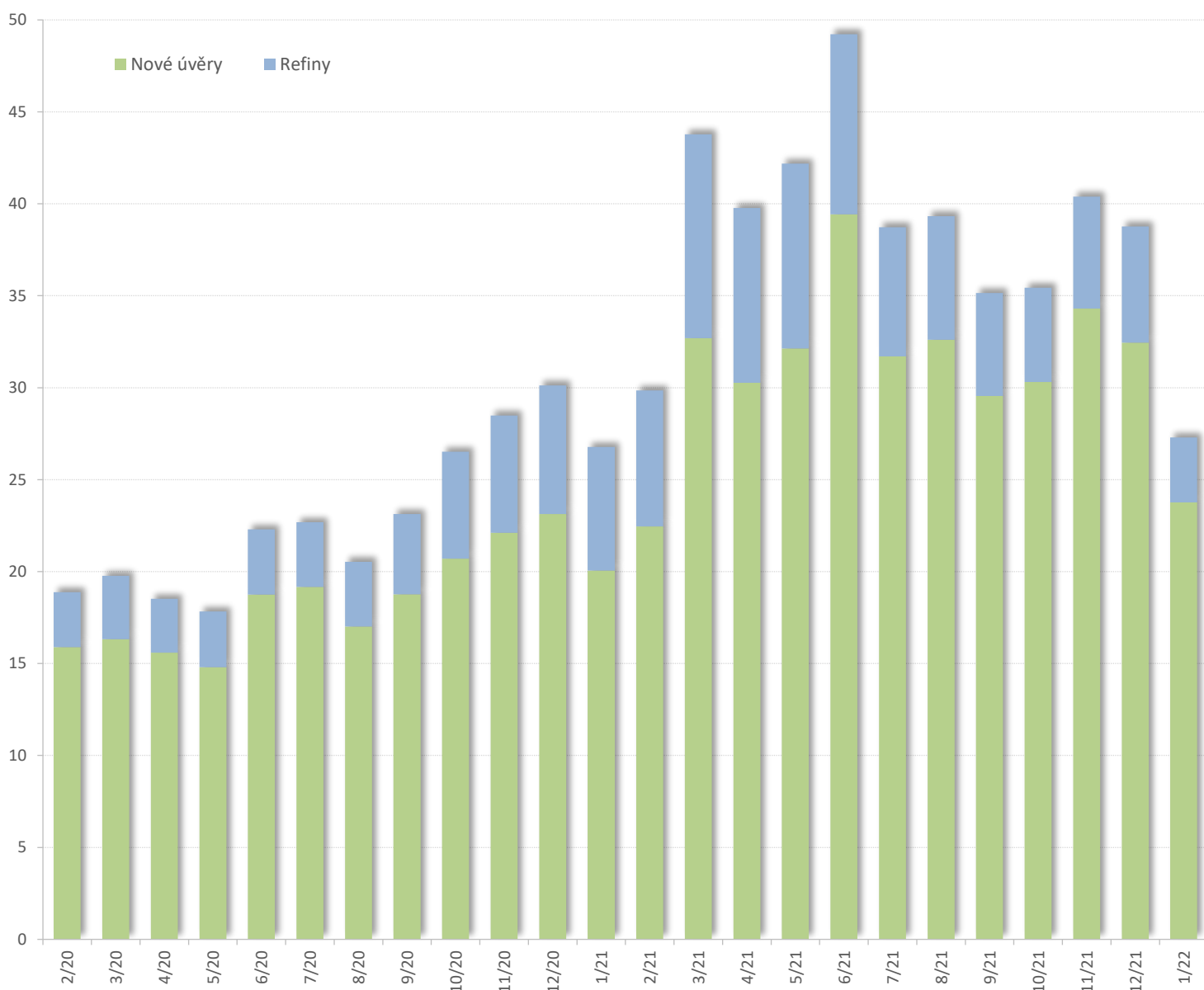
Fixace

Nevýkonné úvěry



Objemy hypotečních úvěrů

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



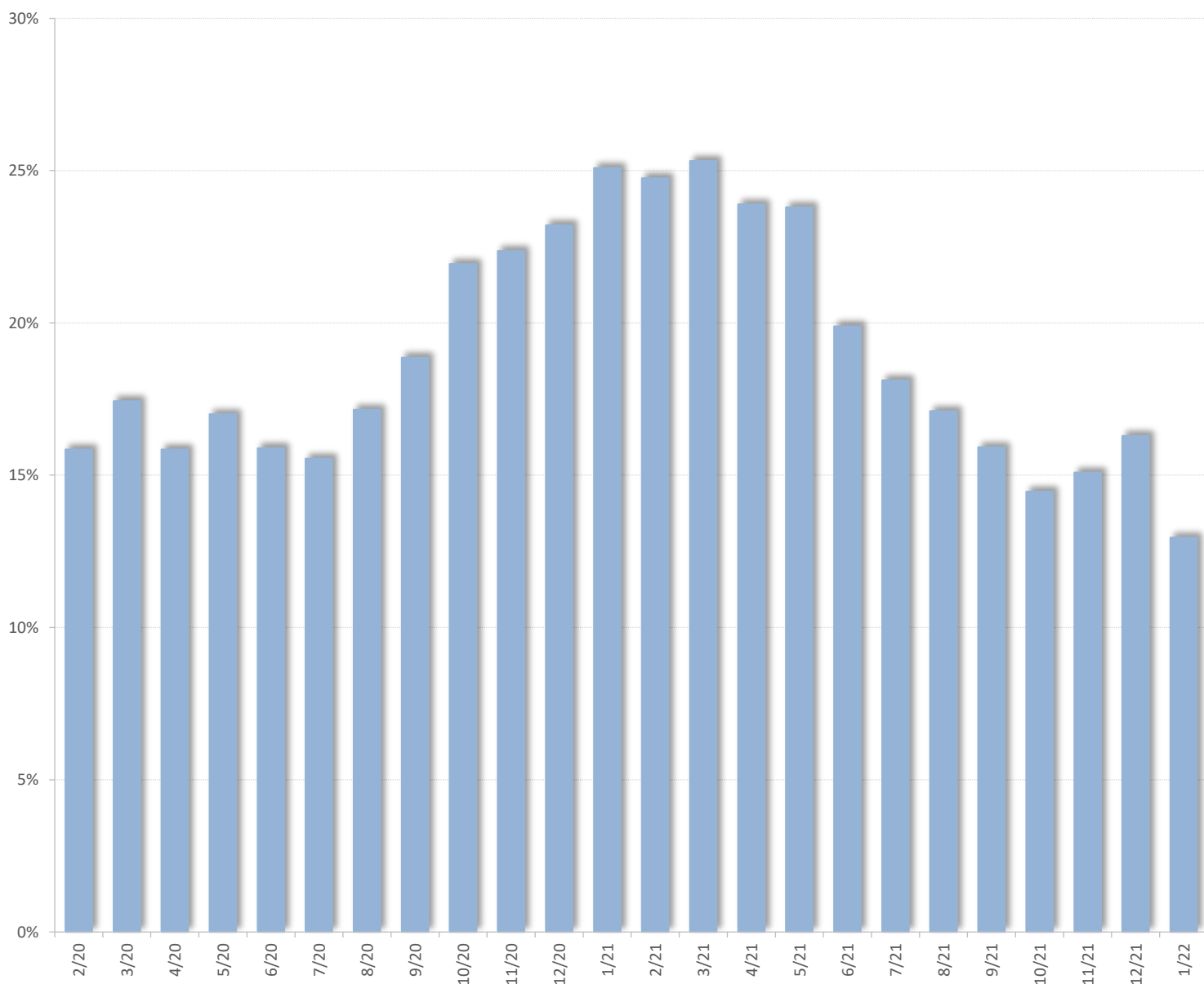
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓
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 ↓

Období	Nové	Refiny
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓
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 ↑

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
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓
8/2021	17,11% ↓

Období	Nové
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓
4/2021	23,90% ↓
3/2021	25,32% ↑
2/2021	24,76% ↓

Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
1/2022	23,76 ↓	3,54 ↓	27,30 ↓	459,87 ↑	13,0 % ↓
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 % ↑

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

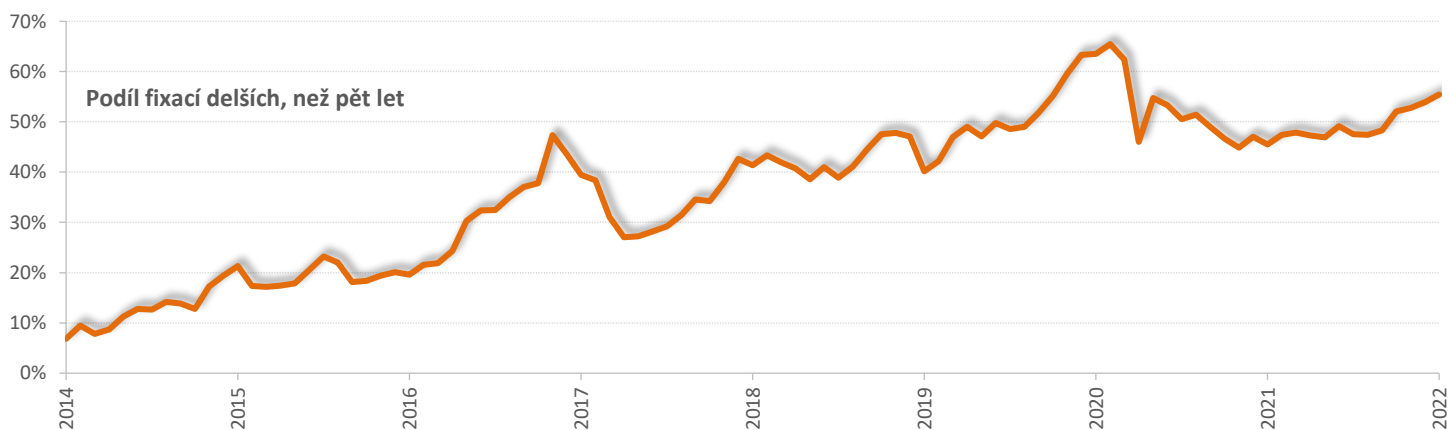
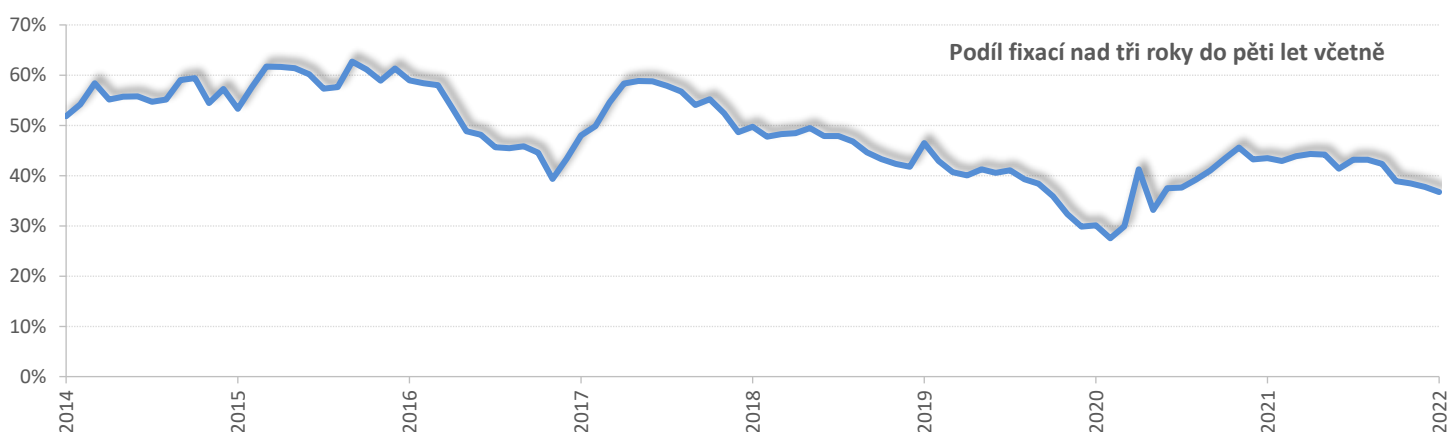
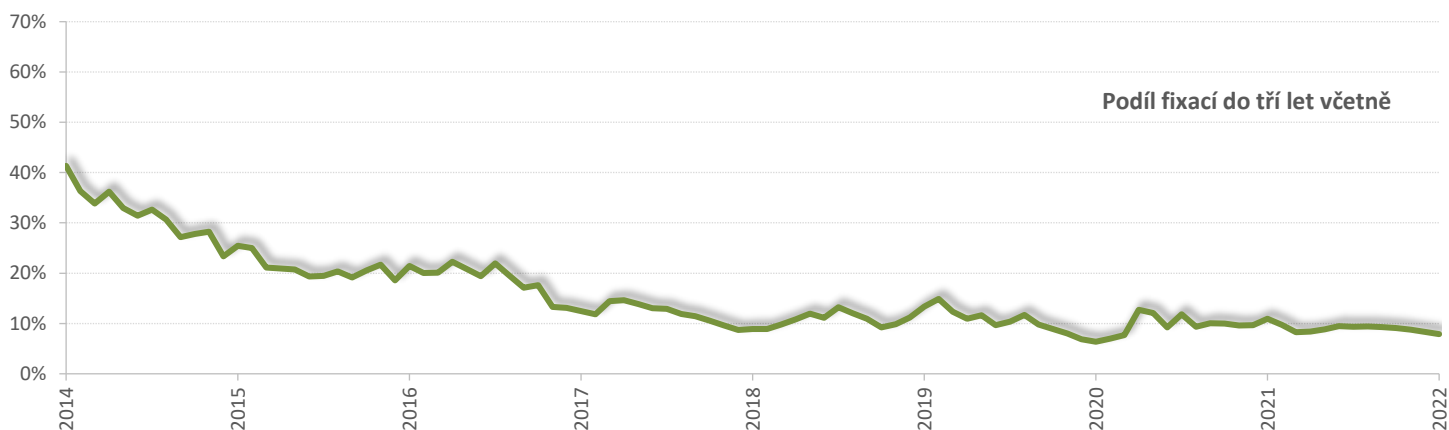


Vývoj fixací úrokové sazby

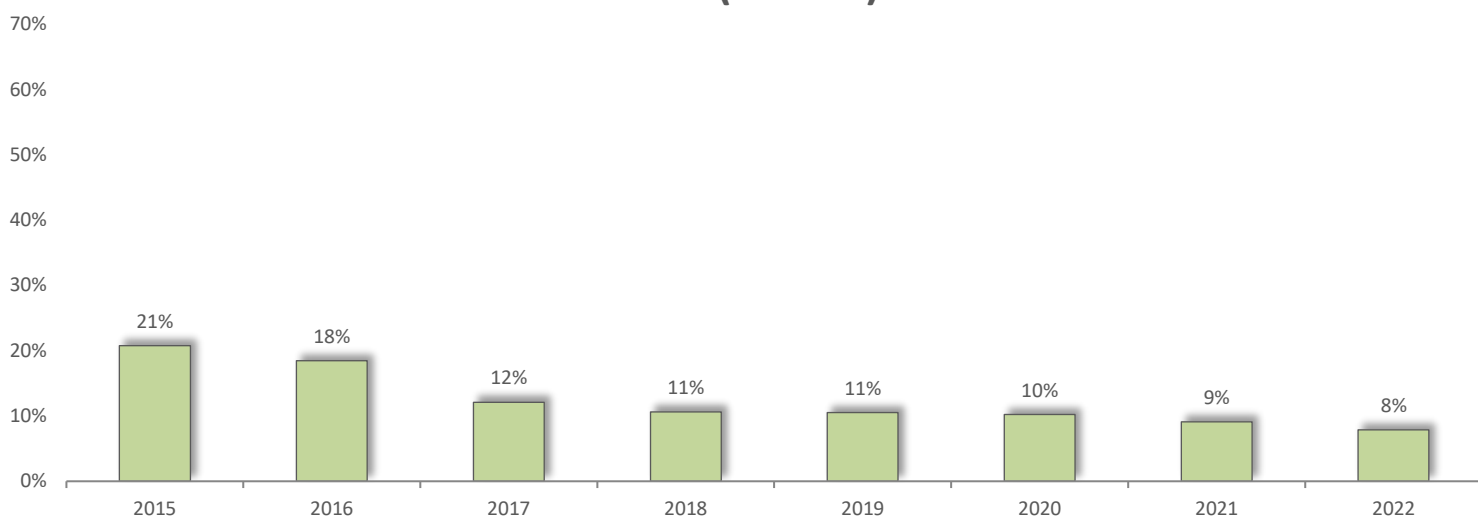
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování,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

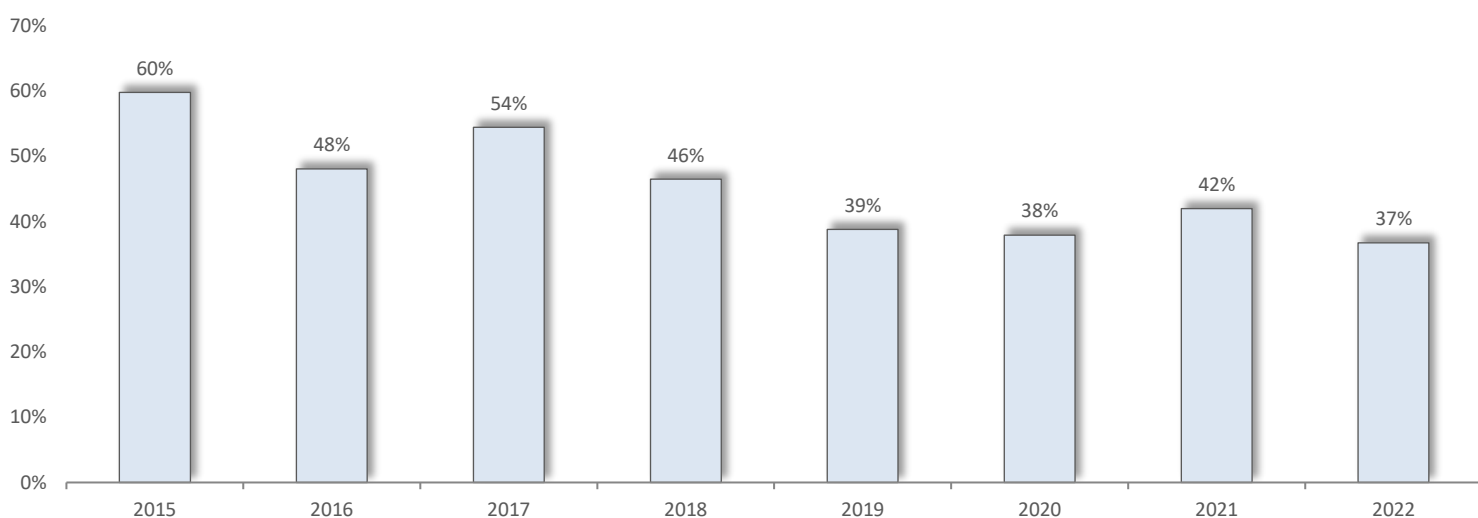
Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.



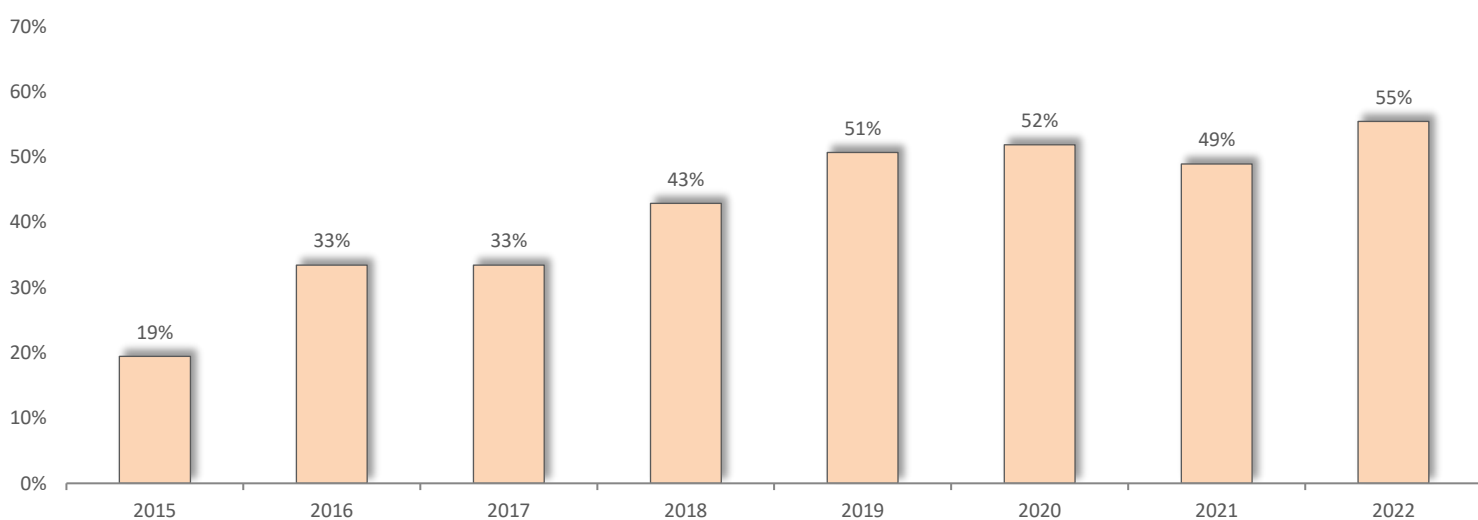
Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



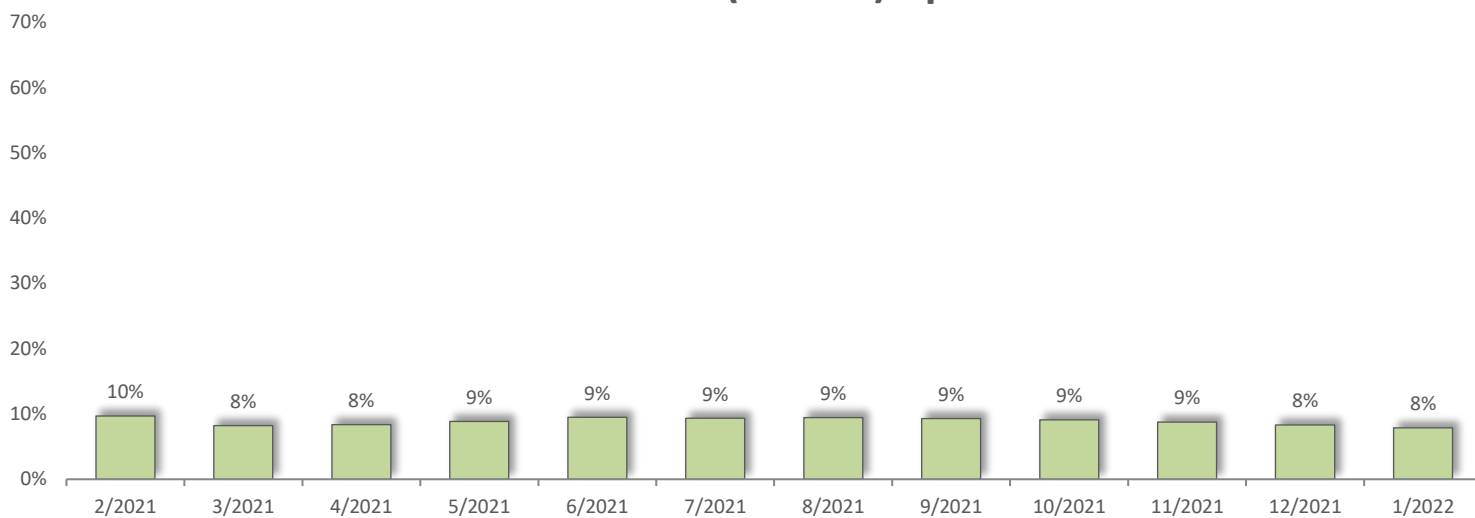
Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



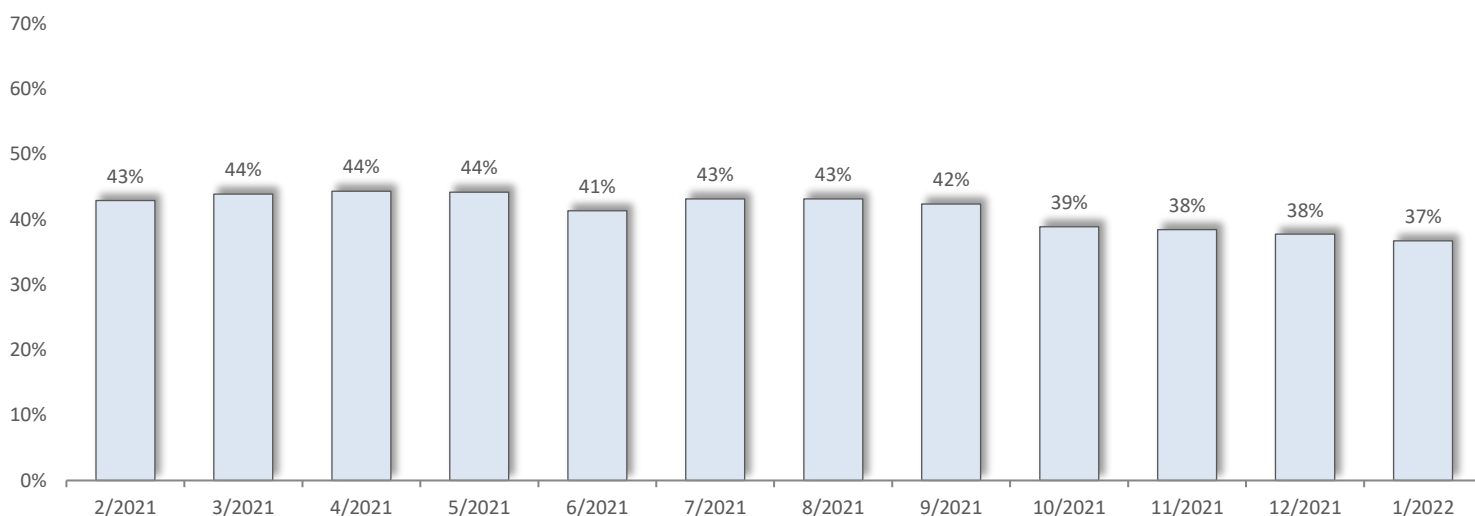
Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



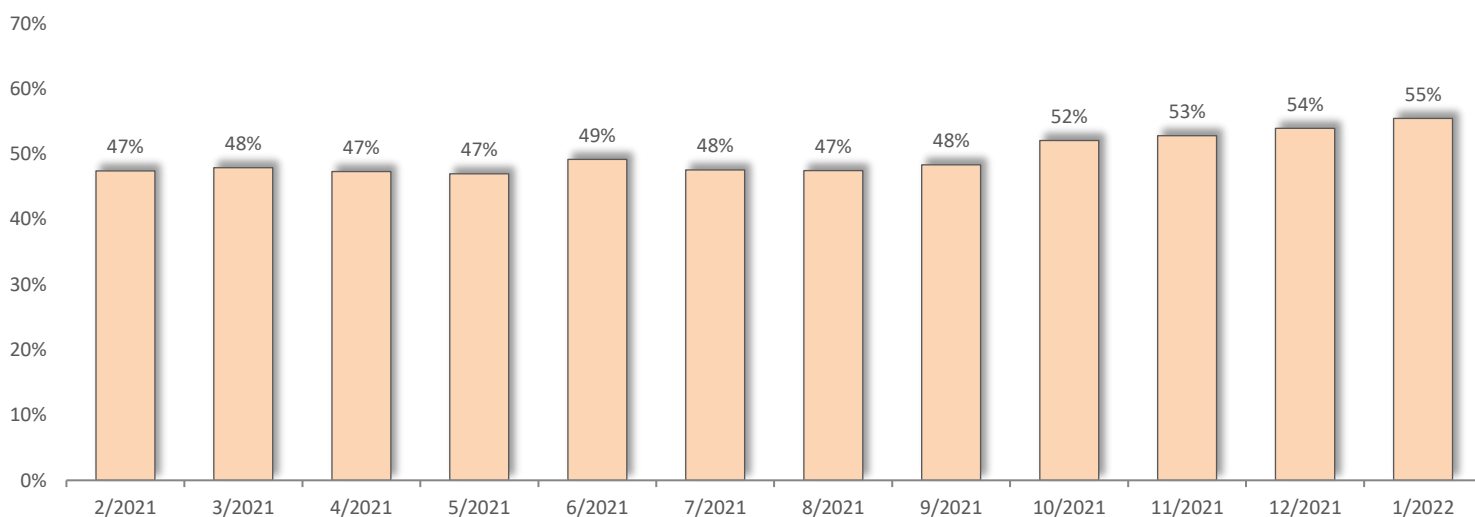
Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



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 (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.

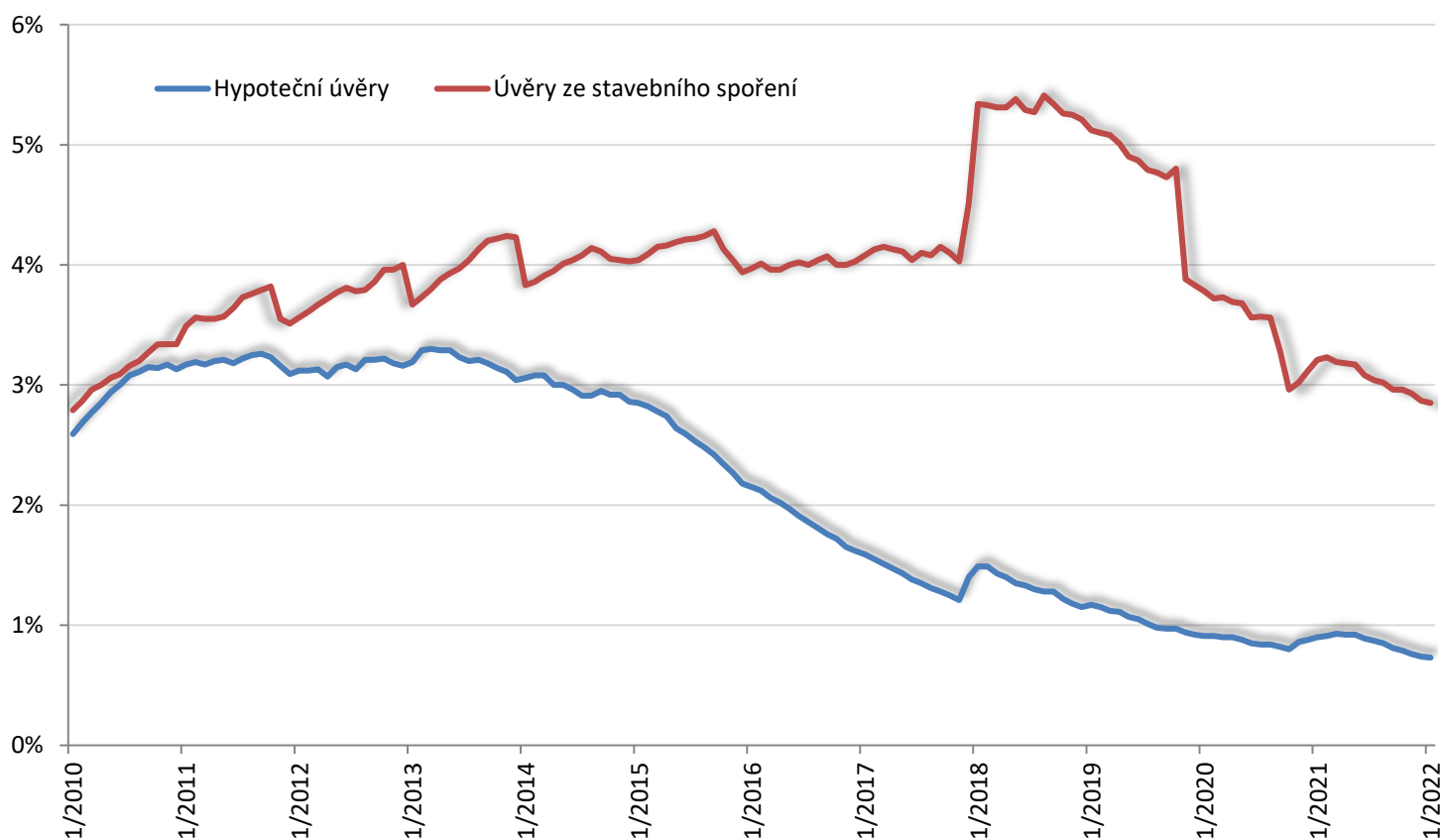
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

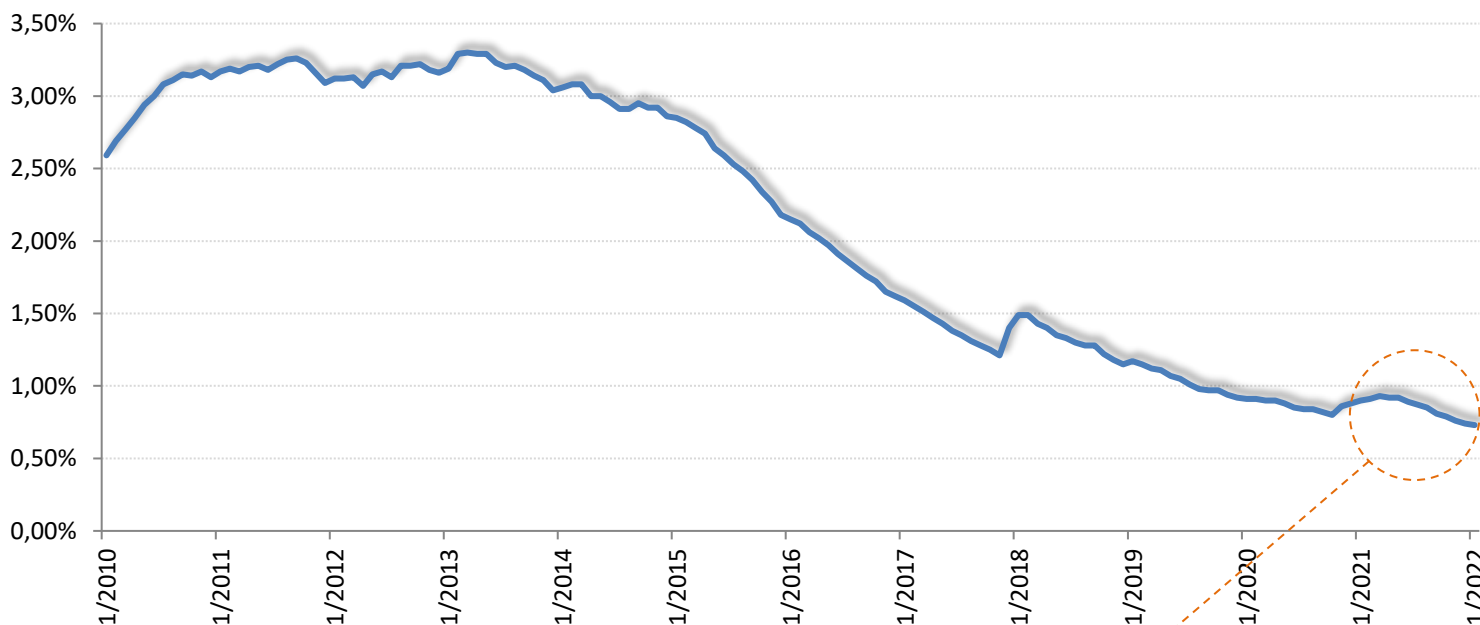
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

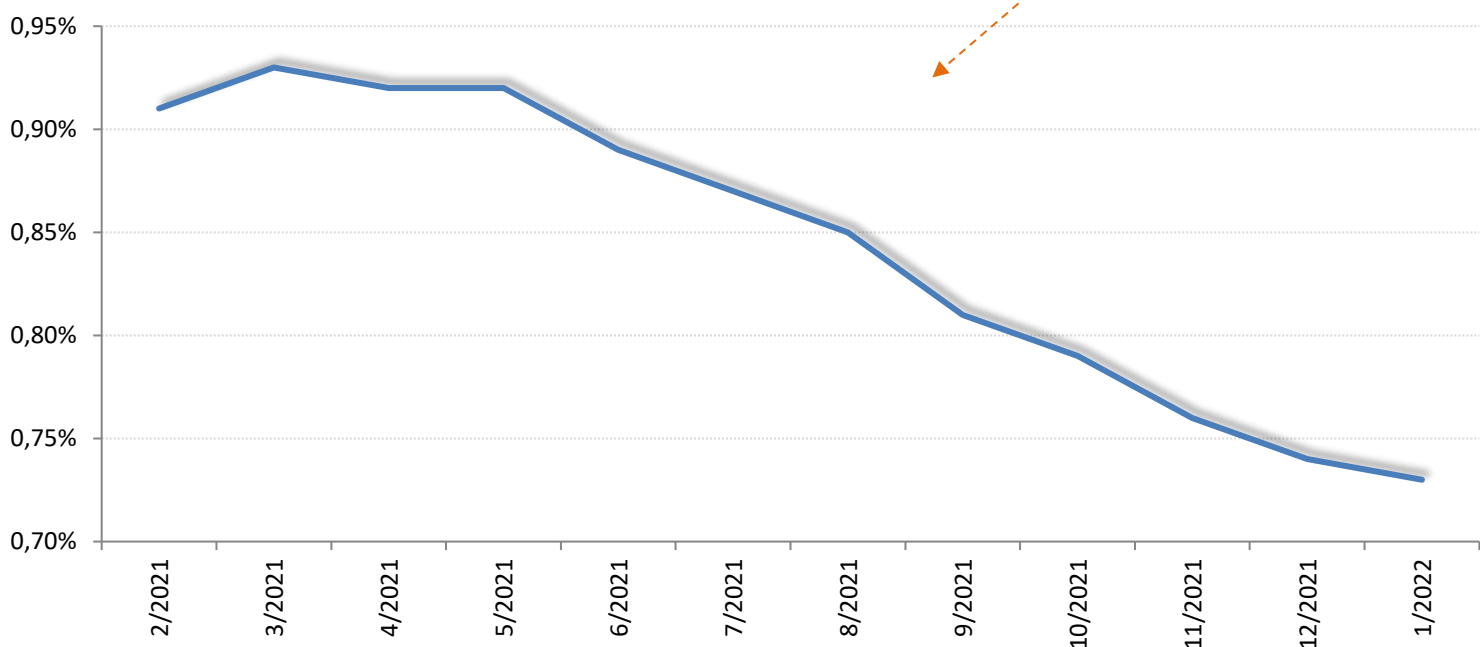
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
1/2022	11,11 ↓	0,73% ↓
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% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓
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% ↑

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 prudkému růstu cen nemovitostí.

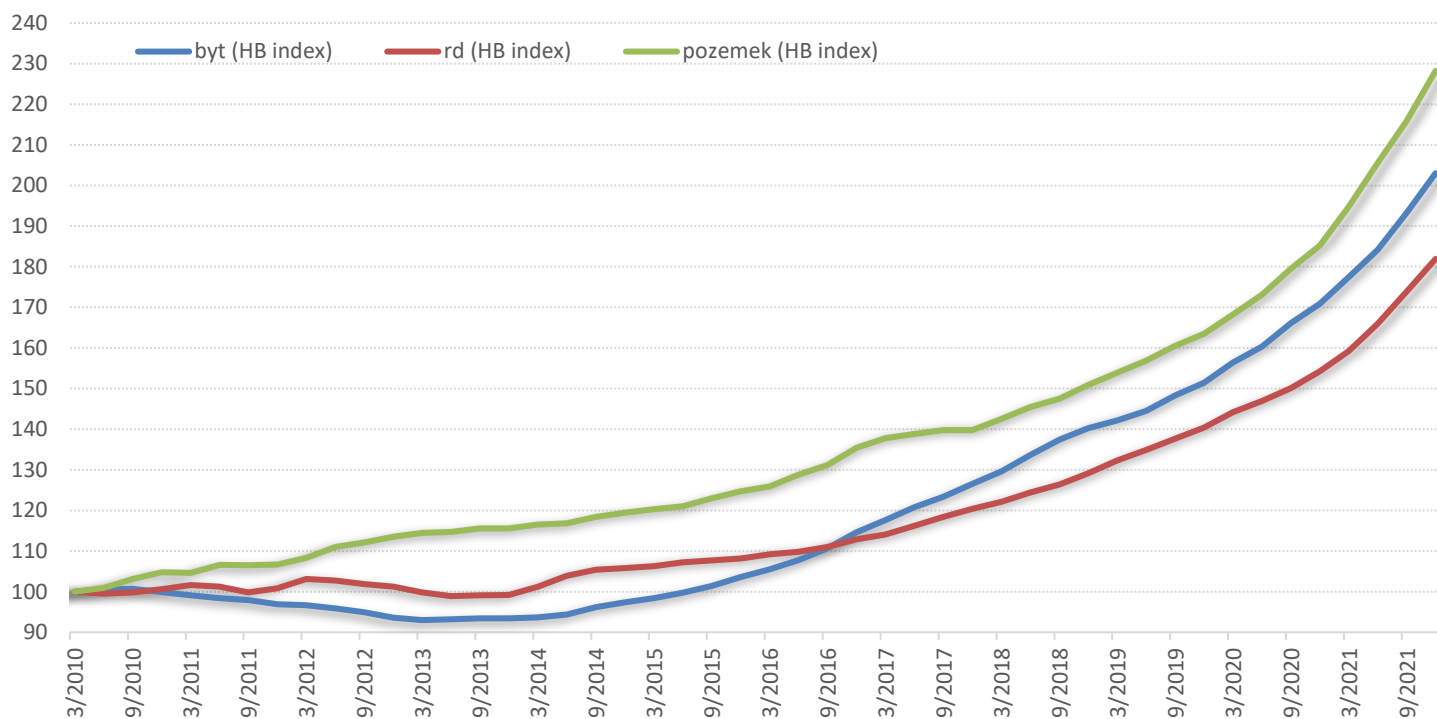
Ceny bytů se meziročně zvýšily o cca 16,4 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 15,9 %.

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

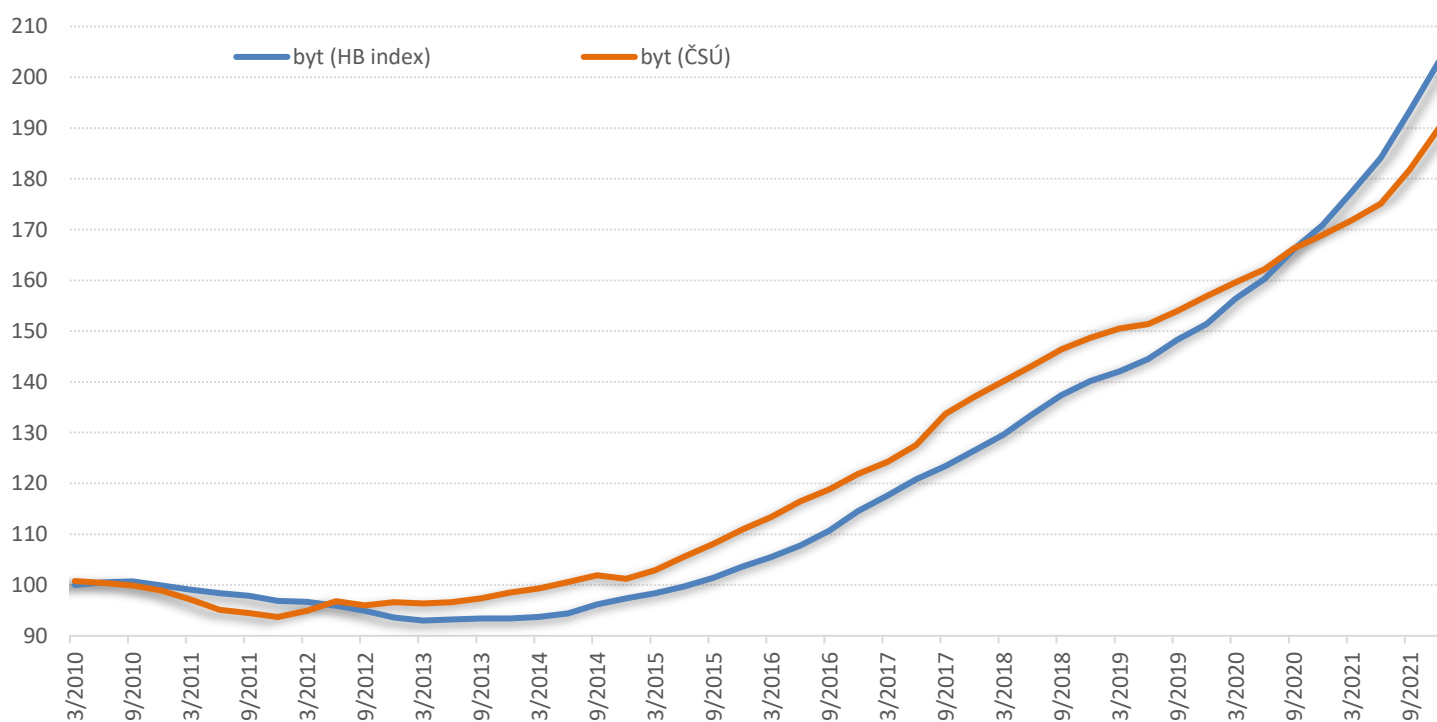
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky lze najít na webu Hypoteční banky.

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).

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů



Hypotéky v krajích ČR | Q4 2021

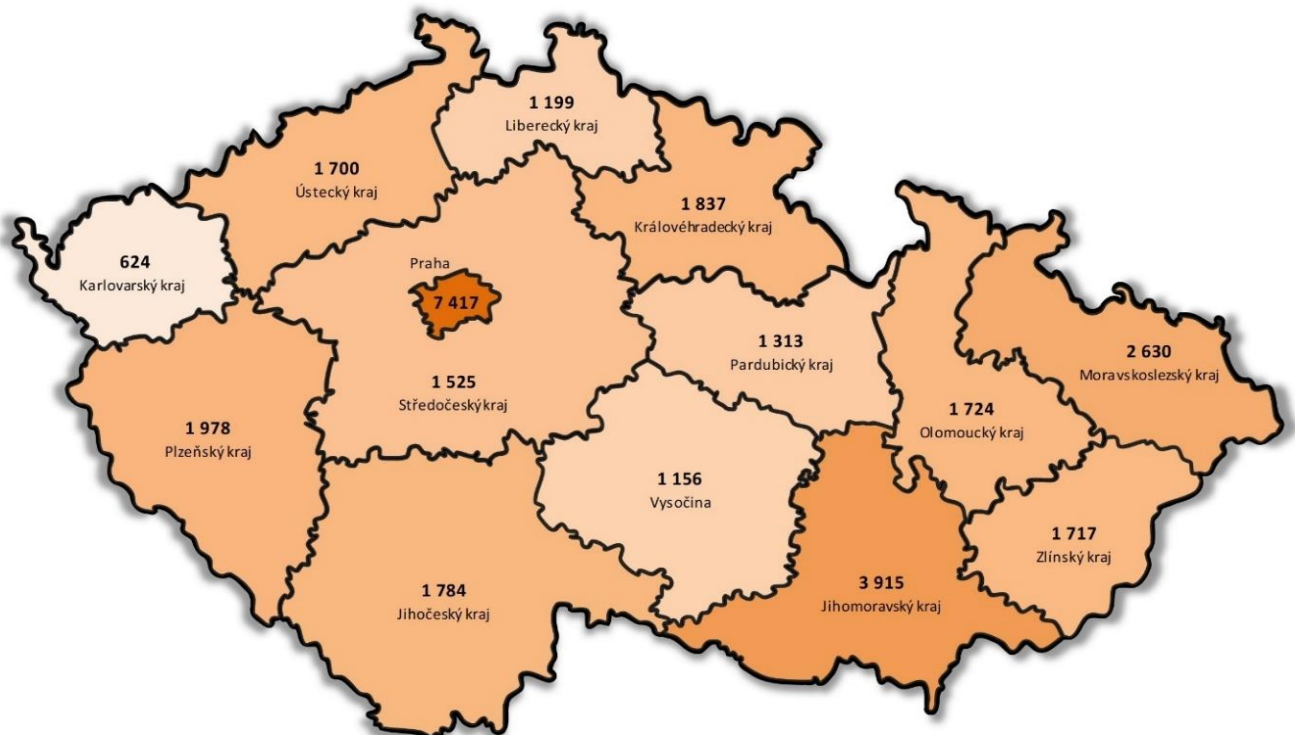
objem nově sjednaných hypotečních úvěrů (mld. Kč)

(IV. kvartál 2021)



počet nově sjednaných hypotečních úvěrů

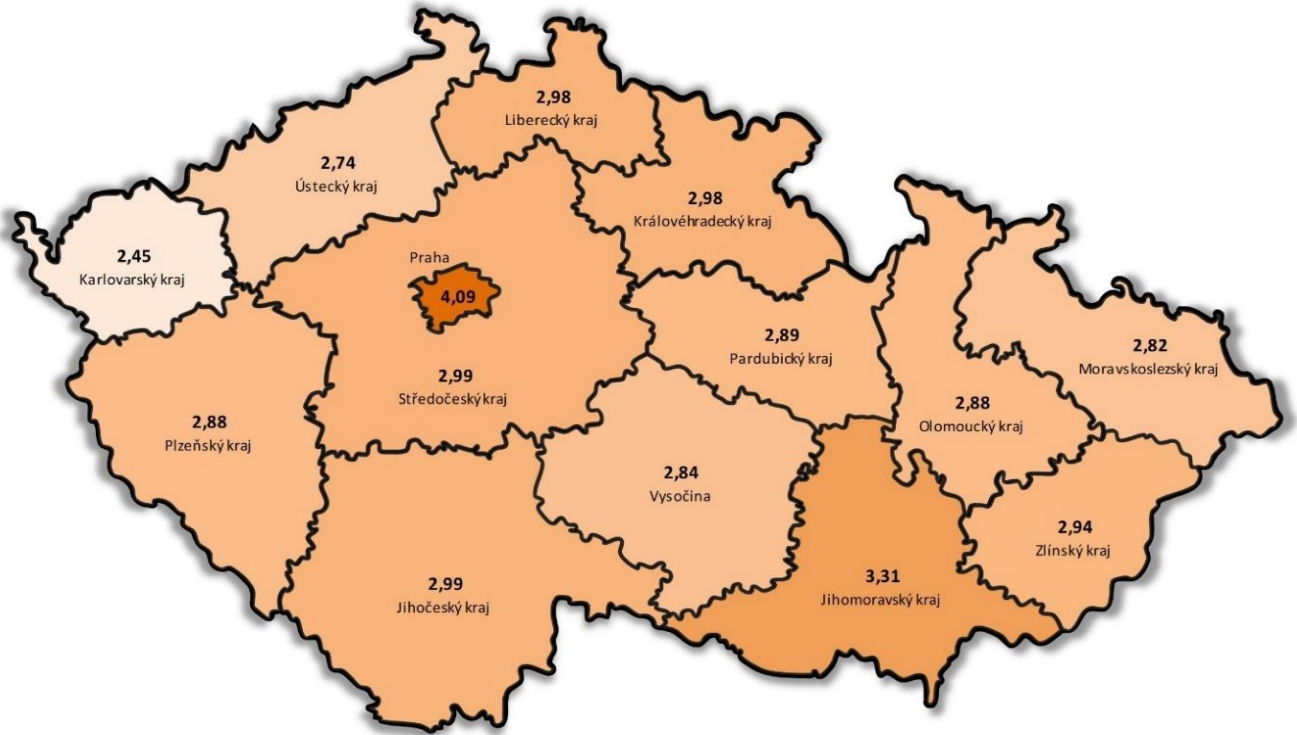
(IV. kvartál 2021)



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.