



Hypoteční trh - data, komentáře

únor 2022

březen 2022

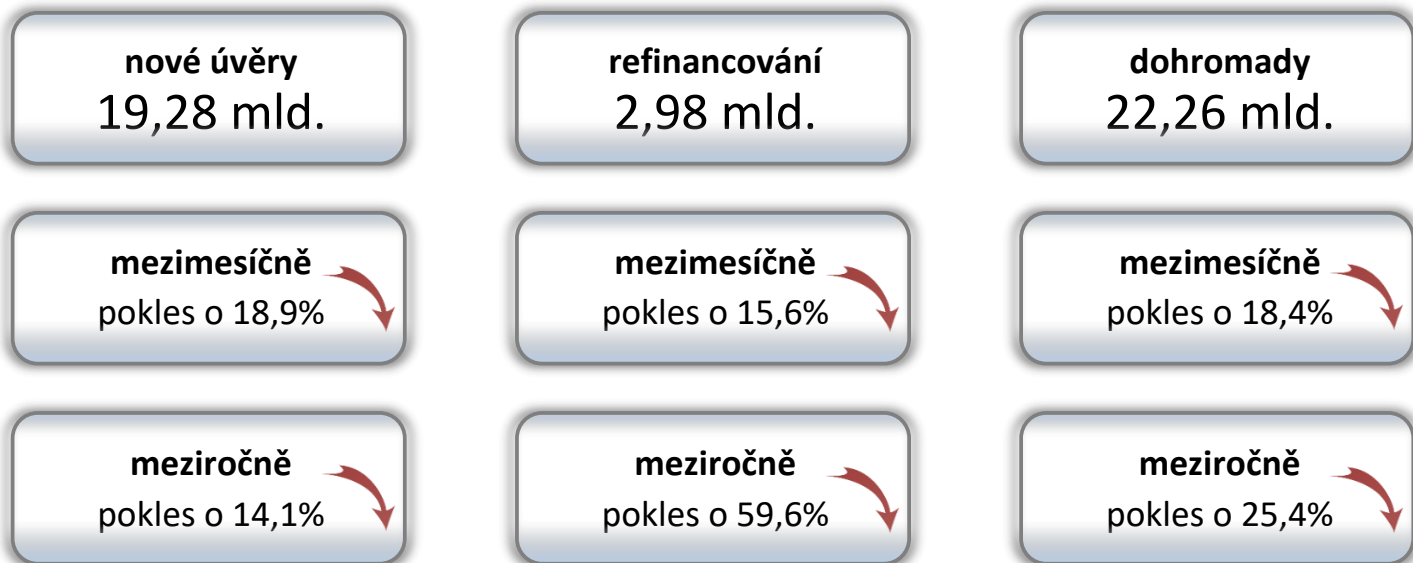
duben 2022



www.gpf.cz/hypoteky-ocima-experta

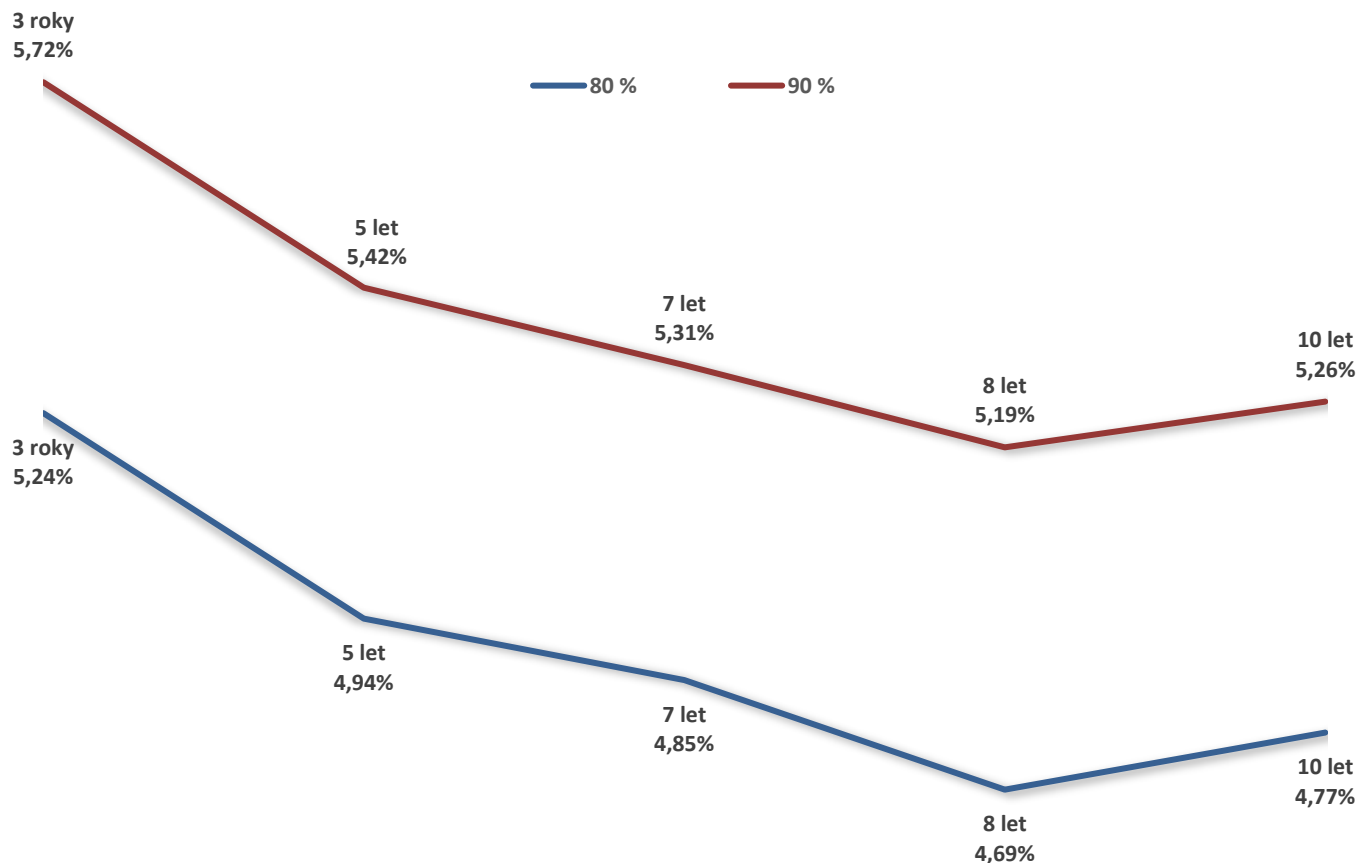
Přehled základních údajů o trhu hypotečními úvěry

Objemy hypoték za únor 2022 (data: ČNB)



Aktuální nabídkové úrokové sazby

(průměr šesti největších bank, zohledněna sleva za domicilaci)



Komentář k trhu

Úrokové sazby v březnu 2022

Vývoj úrokových sazeb hypotečních úvěrů v březnu 2022 nebyl nijak překotný. U většiny bank došlo ke zvýšení sazeb, ale jednalo se spíše o drobná zvýšení v řádu malých jednotek desetin procentního bodu. Z marketingového pohledu nepatří zvyšování sazeb k oblíbeným krokům a to bez ohledu na to, že obchodně může být nezbytné. Část zdražování hypoték může tedy probíhat skrytě ve formě snížení slev, které banky poskytují ať už na základě konkrétních parametrů úvěru, nebo v rámci individuálních kompetencí.

Změny úrokových sazeb v jednotlivých bankách a velikost těchto změn bychom neměli přeceňovat. Takový přehled poslouží jako informace o dynamice vývoje sazeb, ale zdůrazňovat, že jedna banka zvýšila o tolik, jiná o tolik a další třeba i trochu zlevnila nemá smysl, pokud zároveň nebereme v potaz výchozí sazby té které banky, jichž se změny týkají.

Pro představu o úrovni trhu poslouží mnohem lépe přehled úrokových sazeb. Za nejrelevantnější údaj pokládám průměrné nabídkové sazby velkých a středně velkých bank. Malé banky mohou mít o něco nižší sazby, ale pro trh je to víceméně bezpředmětné, protože malé banky nejsou schopny odbavit významné množství klientů.

Roční úrokové sazby vyhlášené bankami na nejběžnější pětileté fixaci (LTV 80 %) se opět o něco více přiblížily úrovni 5 %. Pro kratší tříleté fixace již vyhlášené úrokové sazby bezpečně zakotvily na úrovni přes 5 %.

Objemy poskytnutých hypotečních úvěrů

Objemy hypotečních úvěrů sjednaných v únoru znamenaly citelný propad. Měsíc únor má jen 28 dnů a tradičně patří mezi nejhorší měsíce v roce. Ale jinou útěchu momentálně nenalézám. Podle neveřejných interních údajů GEPARD FINANCE se zdá, že březen bude přece jen citelně lepší, ale v porovnání s minulým rokem si prostě musíme zvyknout na návrat k menším objemům, než jsme si v posledních asi dvou letech zvykli.

Pochopitelný a logický je podíl refinancovaných úvěrů, který se v únoru pohyboval kolem 13 %. Takový podíl je výrazně podprůměrný. Důvody jsou dva. Jednak došlo k takovému růstu sazeb, že na trhu není prakticky nikdo, komu by se vyplatilo refinancovat v průběhu fixace a to bez ohledu na to, jak vstřícný je aktuální výklad České národní banky ve věci nákladů na refinancování v průběhu fixace (tzv. účelně vynaložené náklady).

Druhým důvodem je fakt, že máme za sebou období nízkých úrokových sazeb, což v souběhu s výše zmíněným výkladem účelně vynaložených nákladů znamenalo prakticky zdvojnásobení požadavků na refinancování. Tento růst byl zřejmě tažen především refinancováním úvěrů s běžící fixací. Tím se částečně vyprázdnil "zásobník" takových úvěrů, které místo aby čekaly na řádný konec fixace byly refinancovány (mnohdy na 7, 8 či 10 let) a další konec fixace se tak oddálil o několik let.

ČNB - změna repo sazby

Poslední den měsíce března proběhlo zasedání bankovní rady České národní banky. Kdo vsadil na zvýšení čtrnáctidenní repo sazby o 50 bps vyhrál a může si jít vyzvednout výhru. Těm ostatním, kteří si nevsadili zbývá jen zatnout zuby a smířit se s tím, že hypoteční úvěry (a koneckonců všechny úvěry) se opět o něco více prodraží.

Banky budou tedy i nadále zvolna zvedat sazby hypotečních úvěrů i když si nemyslím, že by to muselo hned být o plných 50 bps. Jednak se vzájemně drží pod krkem pomocí konkurenčních kleští z kalené oceli a potom, v mezičase od posledního zvyšování repo sazby banky průběžně sazby stále zvyšovaly a v aktuálním nastavení jsou již částečně obsažena budoucí očekávání.

Přesto v dubnu již nabídkové úrokové sazby hypoték na nejběžnější pětileté fixaci překročí 5 % p. a. a budou dále pozvolna růst. Slovní spojení "pokles sazeb" tak dočasně vymažeme ze svého slovníku.

Index cen nemovitostí

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace



Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

březen 2022

1. 3. 2022

UCB ↑ zvýšení sazeb na 10Y o 20 bps

↓ snížení sazeb na 5Y o 10 bps

7. 3. 2022

MMB ↑ zvýšení sazeb na 1Y a 3Y o 20 bps

14. 3. 2022

HB ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

ČSOB ↑ zvýšení sazeb o 30 bps

22. 3. 2022

RB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 30 bps

25. 3. 2022

KB ↑ zvýšení sazeb o 10 až 30 bps

29. 3. 2022

MB ↑ zvýšení sazeb o 20 až 30 bps

Změny vyhlašovaných sazeb ve vybraných bankách

březen 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,30	0,30	0,30	0,30
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	0,30	0,30	0,30	0,30

Česká spořitelna

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	-	-	-	-
8 let	0	0	0	0
10 let	0	0	0	0
15 let	0	0	0	0

Komerční banka

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

Moneta Money Bank

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

Raiffeisenbank

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

UniCredit bank

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

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

Oberbank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,50	0,50	0,50	-
3 roky	0,95	0,95	0,95	-
5 let	0,95	0,95	0,95	-
7 let	0,90	0,90	0,90	-
8 let	0,85	0,85	0,85	-
10 let	0,80	0,80	0,80	-
15 let	-	-	-	-

Fio banka

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

Air Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	-	-	-	-
3 roky	-	-	-	-
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 tuto kombinaci fixace a LTV nenabízí

Změny vyhlášených sazeb ve vybraných bankách

březen 2022

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,20	0,20	0,20	0,20
3 roky	0,13	0,13	0,13	0,13
5 let	0,10	0,10	0,10	0,10
7 let	0,15	0,15	0,15	0,15
8 let	0,05	0,05	0,05	0,05
10 let	0,13	0,13	0,13	0,13
15 let	0,15	0,15	0,15	0,15

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	0,24	0,24	0,24	0,24
3 roky	0,15	0,15	0,15	0,15
5 let	0,08	0,08	0,08	0,08
7 let	0,12	0,12	0,12	0,12
8 let	0,05	0,05	0,05	0,05
10 let	0,17	0,17	0,17	0,17
15 let	0,27	0,27	0,27	0,27

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 31. 3. 2022

Hypoteční banka / ČSOB

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,99	5,99	6,09	6,39
3 roky	5,49	5,49	5,59	5,89
5 let	5,19	5,19	5,29	5,59
7 let	5,19	5,19	5,29	5,59
8 let	-	-	-	-
10 let	5,09	5,09	5,19	5,49
15 let	5,49	5,49	5,59	5,89

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	5,64	5,64	5,64	6,04
3 roky	5,24	5,24	5,24	5,64
5 let	4,94	4,94	4,94	5,34
7 let	4,64	4,64	4,64	5,04
8 let	4,64	4,64	4,64	5,04
10 let	4,64	4,64	4,64	5,04
15 let	-	-	-	-

Moneta Money Bank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,69	4,69	4,69	5,29
3 roky	4,69	4,69	4,69	5,29
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	5,89	5,89	5,89	6,39
3 roky	5,49	5,49	5,49	5,99
5 let	5,29	5,29	5,29	5,79
7 let	5,19	5,19	5,19	5,69
8 let	-	-	-	-
10 let	5,29	5,29	5,29	5,79
15 let	5,89	5,89	5,89	6,39

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 31. 3. 2022

Banka Creditas

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

mBank

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	6,24	6,24	6,24	6,44
3 roky	5,94	5,94	5,94	6,14
5 let	5,74	5,74	5,74	5,94
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	6,25	6,25	6,25	-
3 roky	6,20	6,20	6,20	-
5 let	5,75	5,75	5,75	-
7 let	5,53	5,53	5,53	-
8 let	5,47	5,47	5,47	-
10 let	5,50	5,50	5,50	-
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.

průměr top 3 (HB/ČSOB, ČS, KB)

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,69	5,69	5,72	6,16
3 roky	5,32	5,32	5,36	5,79
5 let	5,02	5,02	5,06	5,49
7 let	4,92	4,92	4,97	5,32
8 let	4,69	4,69	4,69	5,19
10 let	4,79	4,79	4,82	5,26
15 let	5,02	5,02	5,07	5,52

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

fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	5,53	5,53	5,55	6,03
3 roky	5,22	5,22	5,24	5,72
5 let	4,92	4,92	4,94	5,42
7 let	4,83	4,83	4,85	5,31
8 let	4,69	4,69	4,69	5,19
10 let	4,76	4,76	4,77	5,26
15 let	5,31	5,31	5,34	5,81

ideální banka - minima ze všech bank

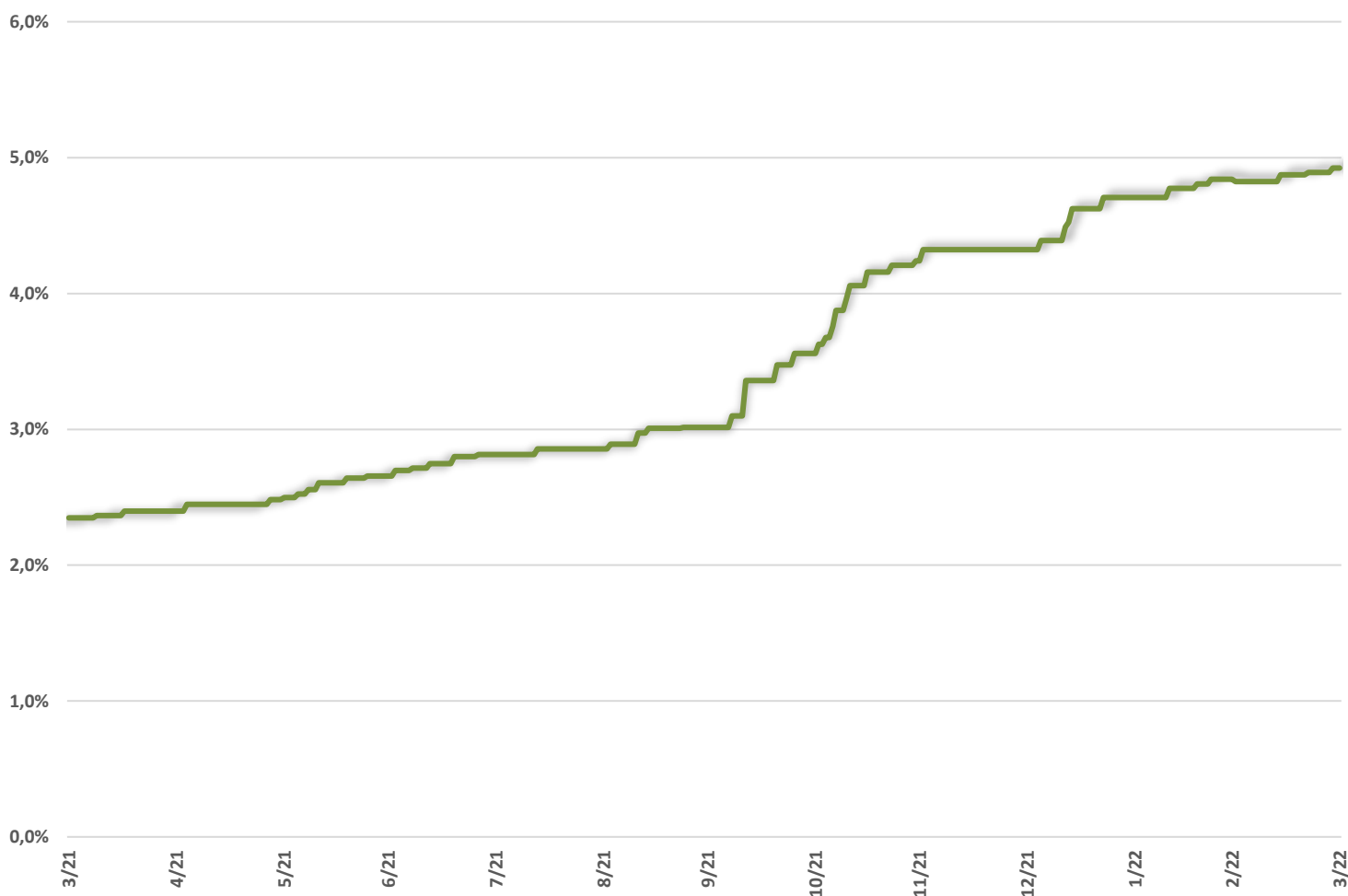
fix / LTV	50 %	70 %	80 %	90 %
1 rok	4,69	4,69	4,69	5,29
3 roky	4,39	4,39	4,39	4,69
5 let	4,29	4,29	4,29	4,59
7 let	4,39	4,39	4,39	4,69
8 let	4,64	4,64	4,64	5,04
10 let	4,39	4,39	4,39	4,89
15 let	4,54	4,54	4,54	5,14

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). Výběr bank je omezen na banky s významnějším tržním podílem. Malé banky situaci na trhu díky svým omezeným zpracovatelským kapacitám nemohou znatelně ovlivnit. Zobrazeny jsou průměrné hodnoty (prostý aritmetický průměr).

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.

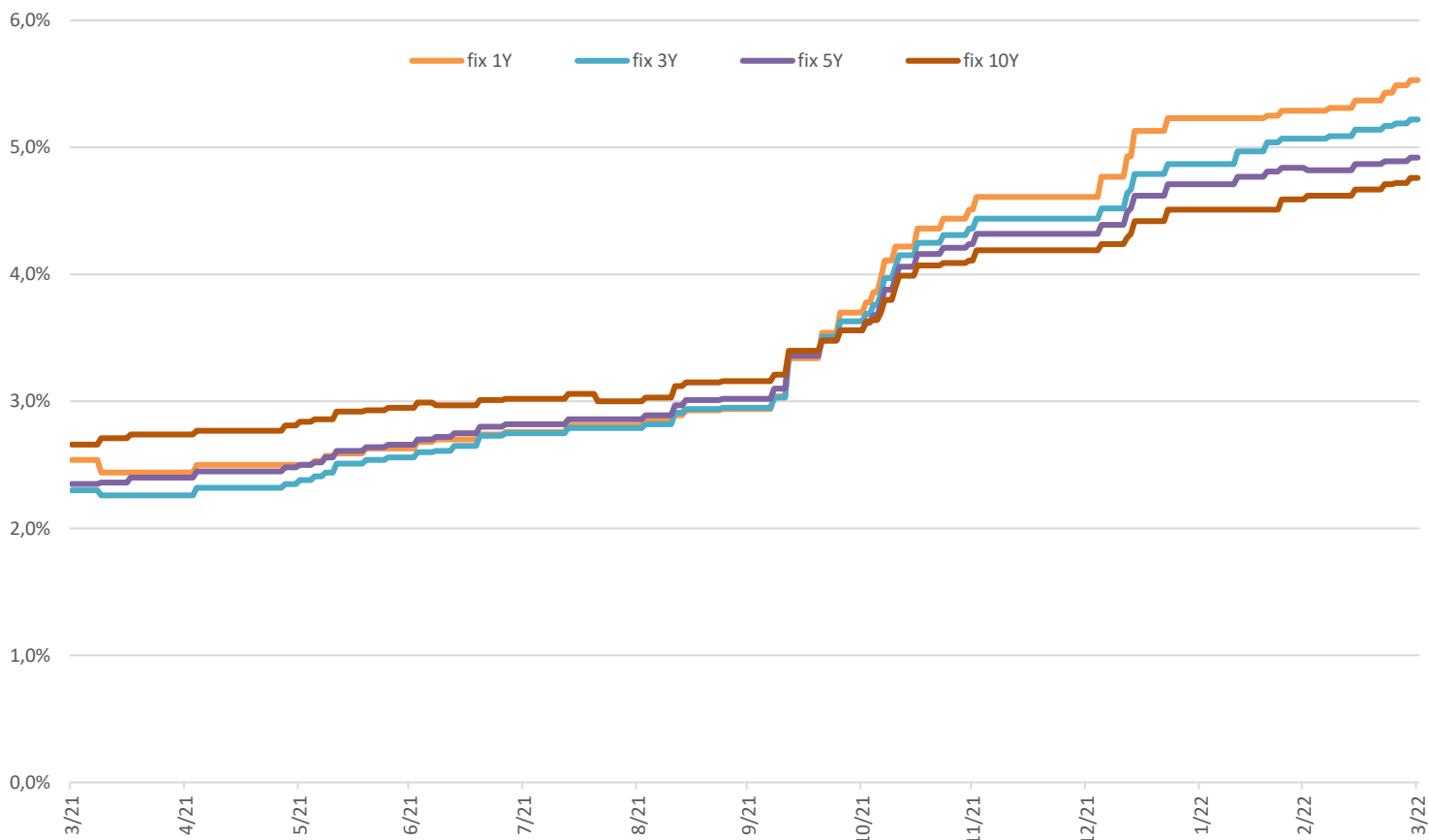


Průměrné úrokové sazby v posledních 12 měsících

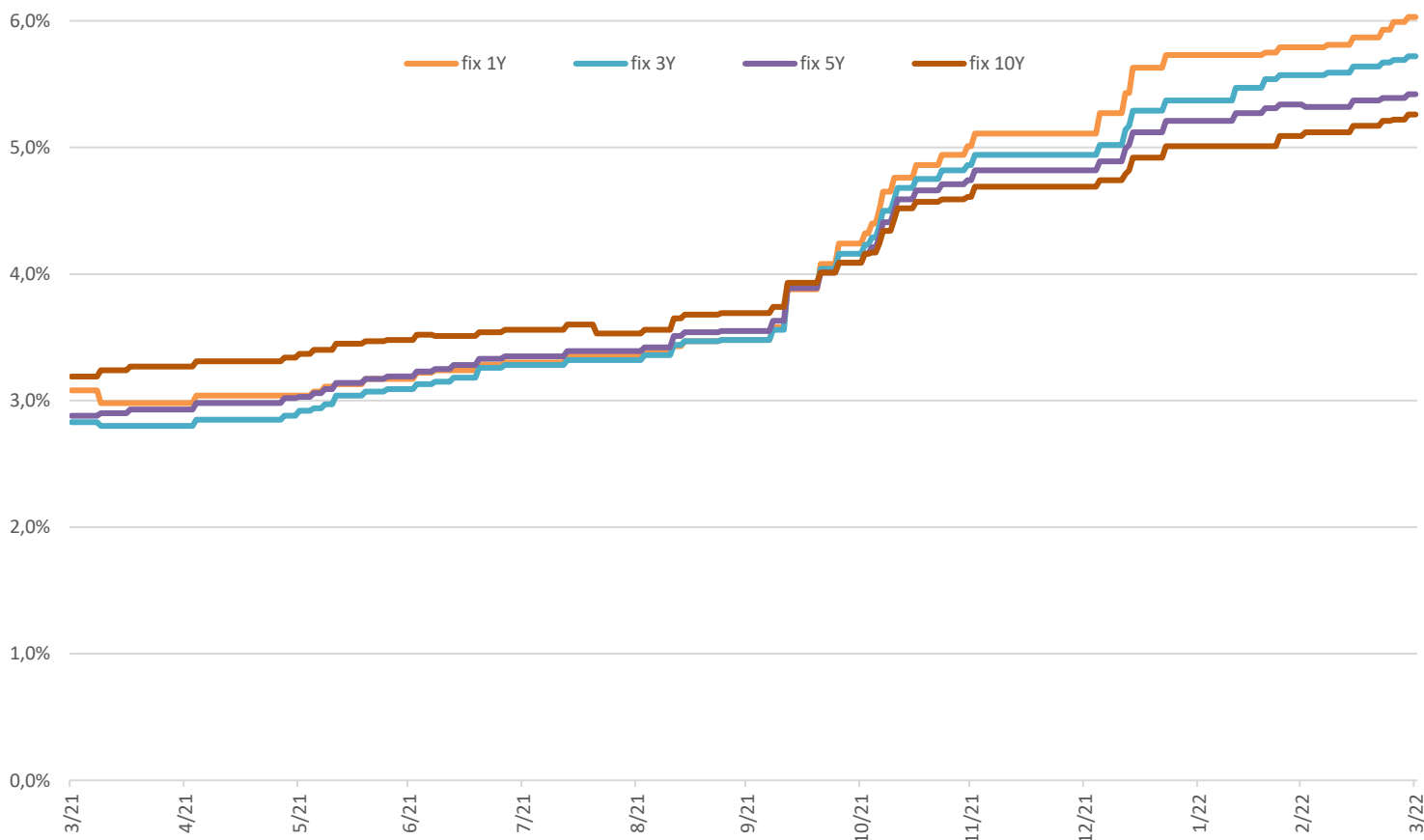
Období	Nové
3/2022	4,92% ↑
2/2022	4,84% ↑
1/2022	4,71% ↑
12/2021	4,32% ↑
11/2021	4,24% ↑
10/2021	3,56% ↑

Období	Nové
9/2021	3,02% ↑
8/2021	2,86% ↑
7/2021	2,82% ↑
6/2021	2,66% ↑
5/2021	2,50% ↑
4/2021	2,40% ↑

Vývoj úrokových sazeb, LTV 70 %

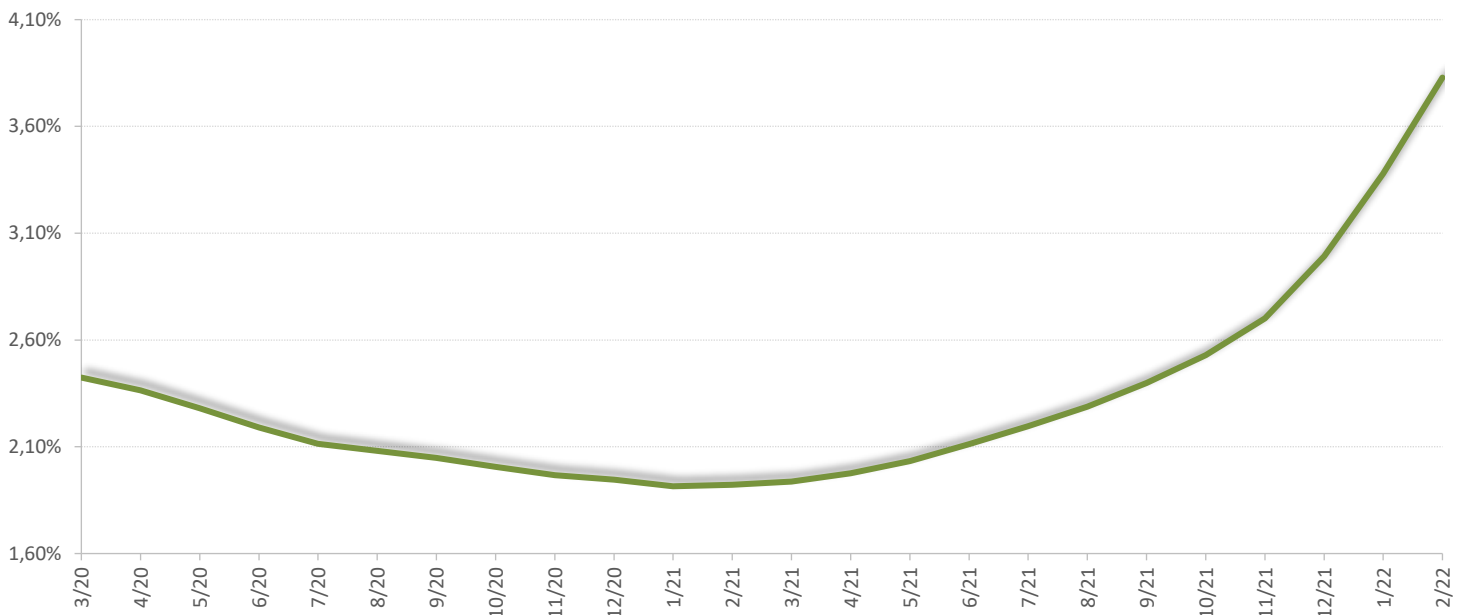


Vývoj úrokových sazeb, LTV 90 %



Úrokové sazby hypotečních úvěrů

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

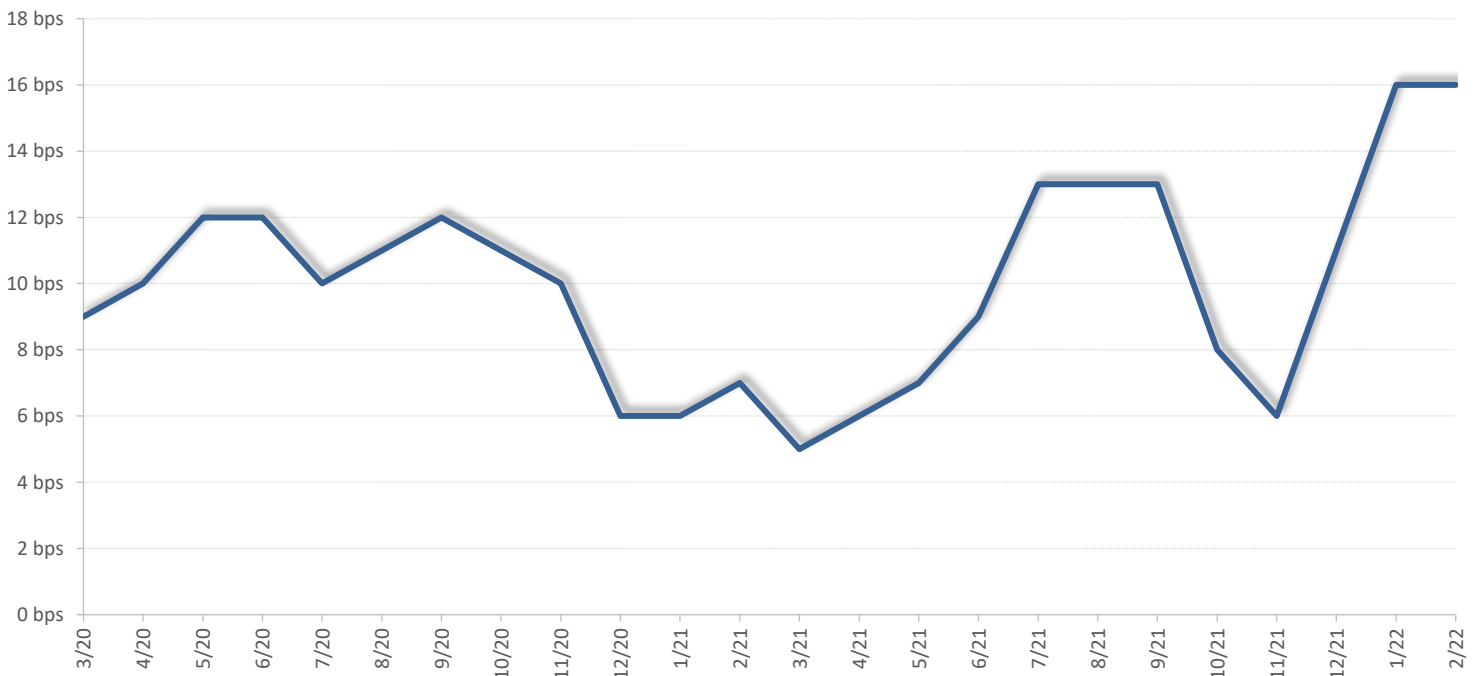


Výše uvedený graf je váženým průměrem úrokových sazeb nových hypotečních úvěrů a refinancování. Ovšem sazby nových úvěrů a refinů se přece jen do jisté míry liší. Průměrná sazba refinancování je typicky o něco nižší, než sazba nových úvěrů.

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

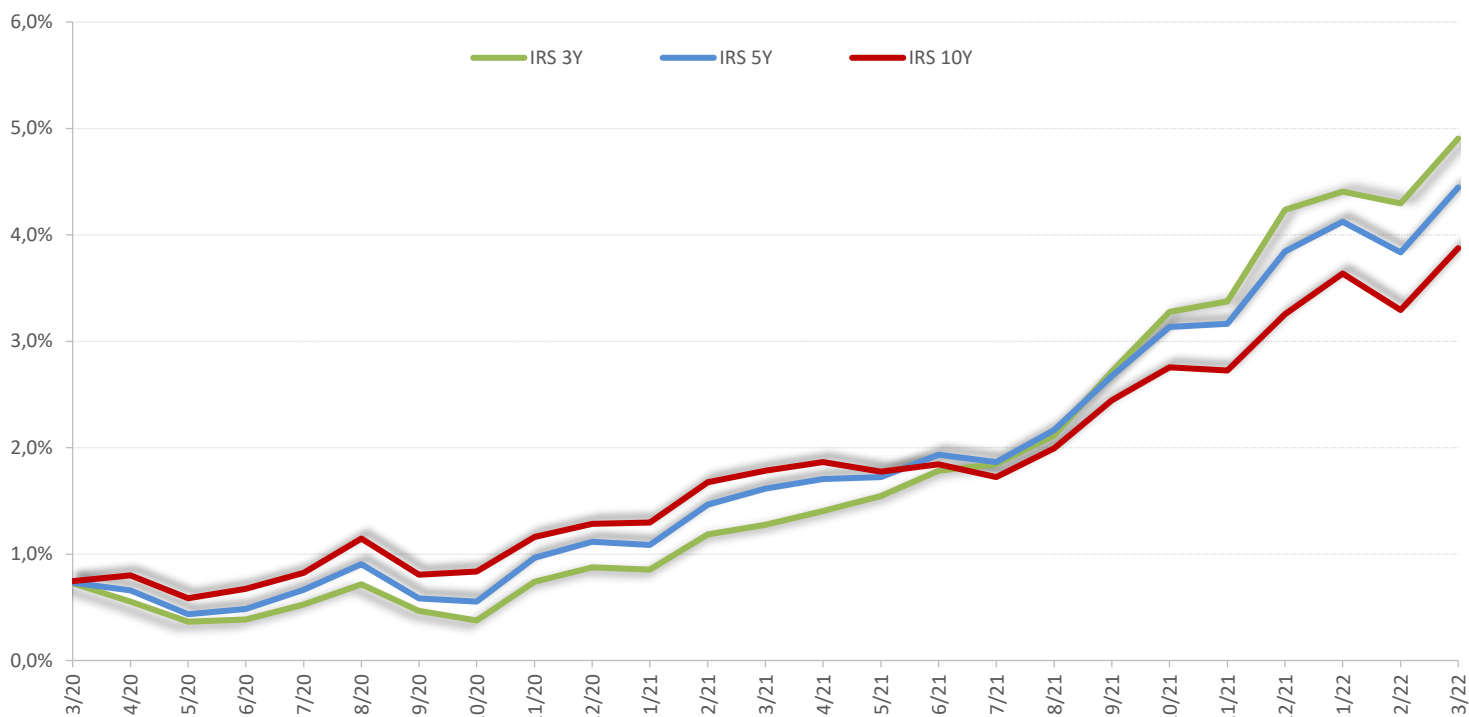
Období	Nové úvěry	Refiny	Prům. nové a ref
2/2022	3,85 % ↑	3,69 % ↑	3,83 % ↑
1/2022	3,40 % ↑	3,24 % ↑	3,38 % ↑
12/2021	3,01 % ↑	2,90 % ↑	2,99 % ↑
11/2021	2,71 % ↑	2,65 % ↑	2,70 % ↑
10/2021	2,54 % ↑	2,46 % ↑	2,53 % ↑
9/2021	2,42 % ↑	2,29 % ↑	2,40 % ↑
8/2021	2,31 % ↑	2,18 % ↑	2,29 % ↑
7/2021	2,22 % ↑	2,09 % ↑	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 % ↓

Cena úrokových swapů

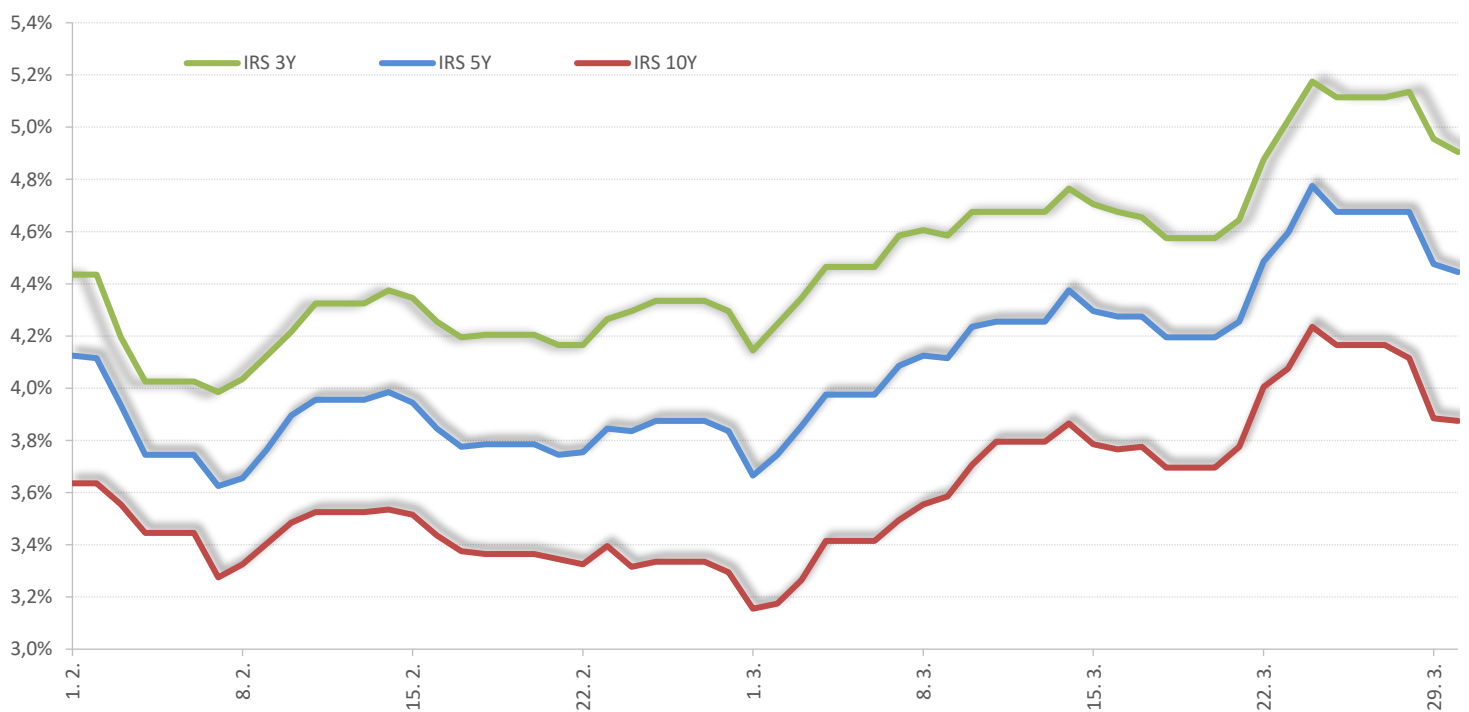
Cenu zdrojů lze do jisté míry odvozovat od ceny tzv. úrokových swapů (IRS, interest rate swap).

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:



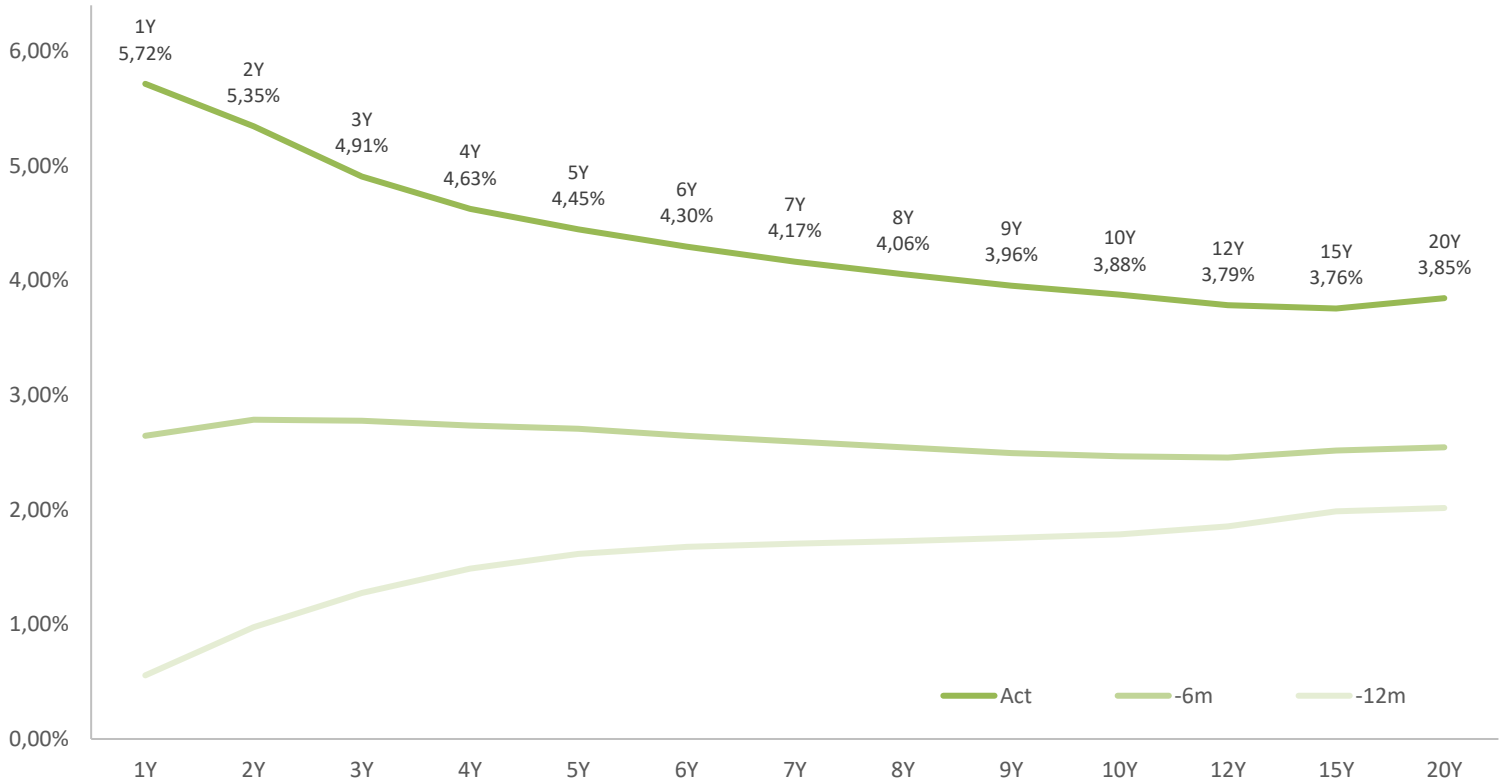
Následující graf zobrazuje vývoj IRS od počátku minulého měsíce:



Výnosová křivka úrokových swapů (IRS CZK)

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

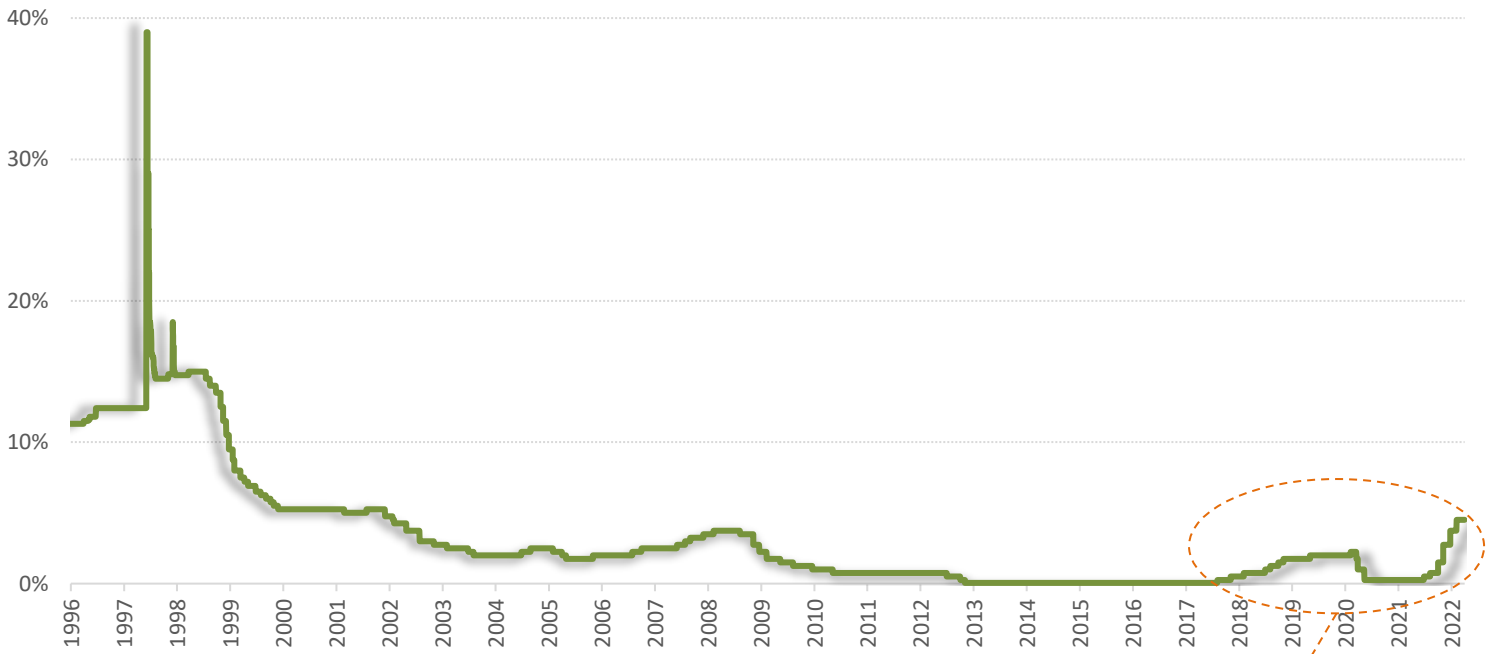
Graf níže ukazuje aktuální výnosovou křivku a výnosovou křivku před 6 resp. 12 měsíci.



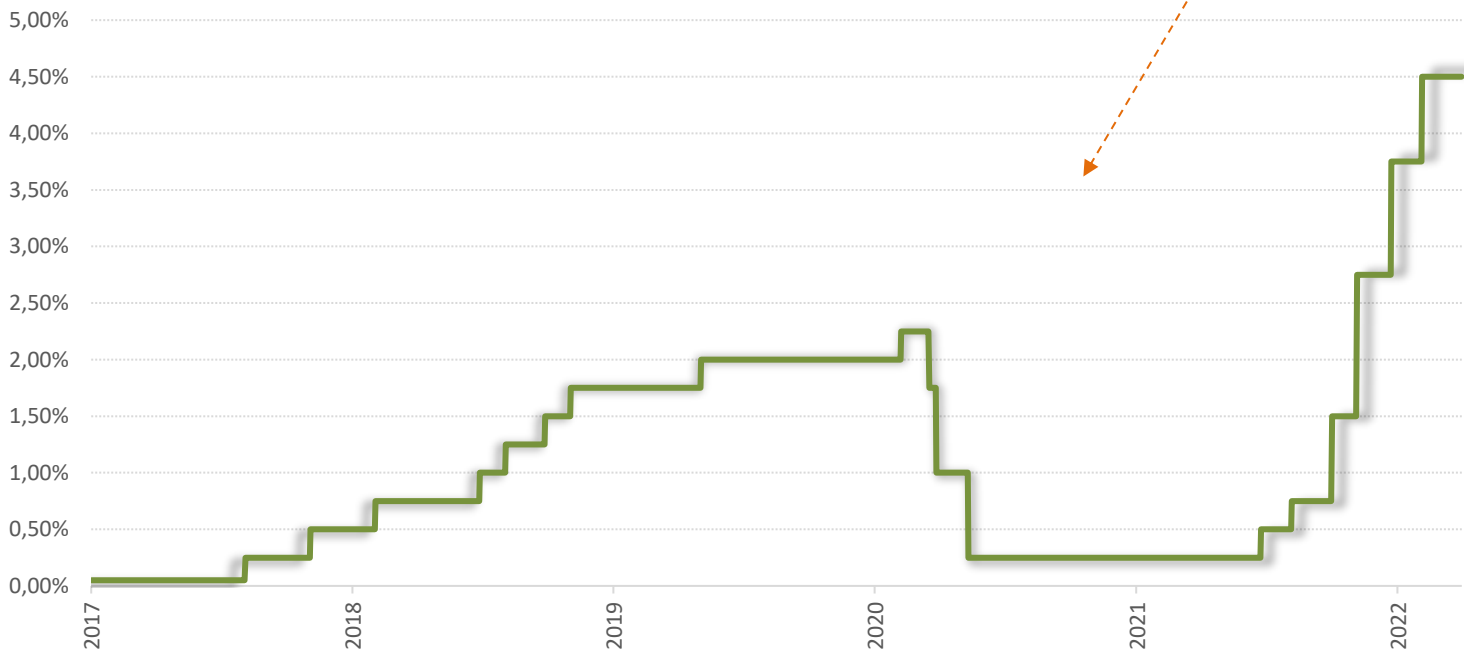
Na výnosové křivce je pěkně vidět aktuální, ne zcela obvyklá situace, kdy ceny peněz na dlouhé období jsou nižší, než na krátké období.

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	
4 / 2022	5,00%	↑
2 / 2022	4,50%	↑
12 / 2021	3,75%	↑
11 / 2021	2,75%	↑
10 / 2021	1,50%	↑
8 / 2021	0,75%	↑
6 / 2021	0,50%	↑

Období	Repo	
5 / 2020	0,25%	↓
3 / 2020	1,00%	↓
3 / 2020	1,75%	↓
2 / 2020	2,25%	↑
5 / 2019	2,00%	↑
11 / 2018	1,75%	↑
9 / 2018	1,50%	↑

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

Hypoteční úvěry v krajích

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

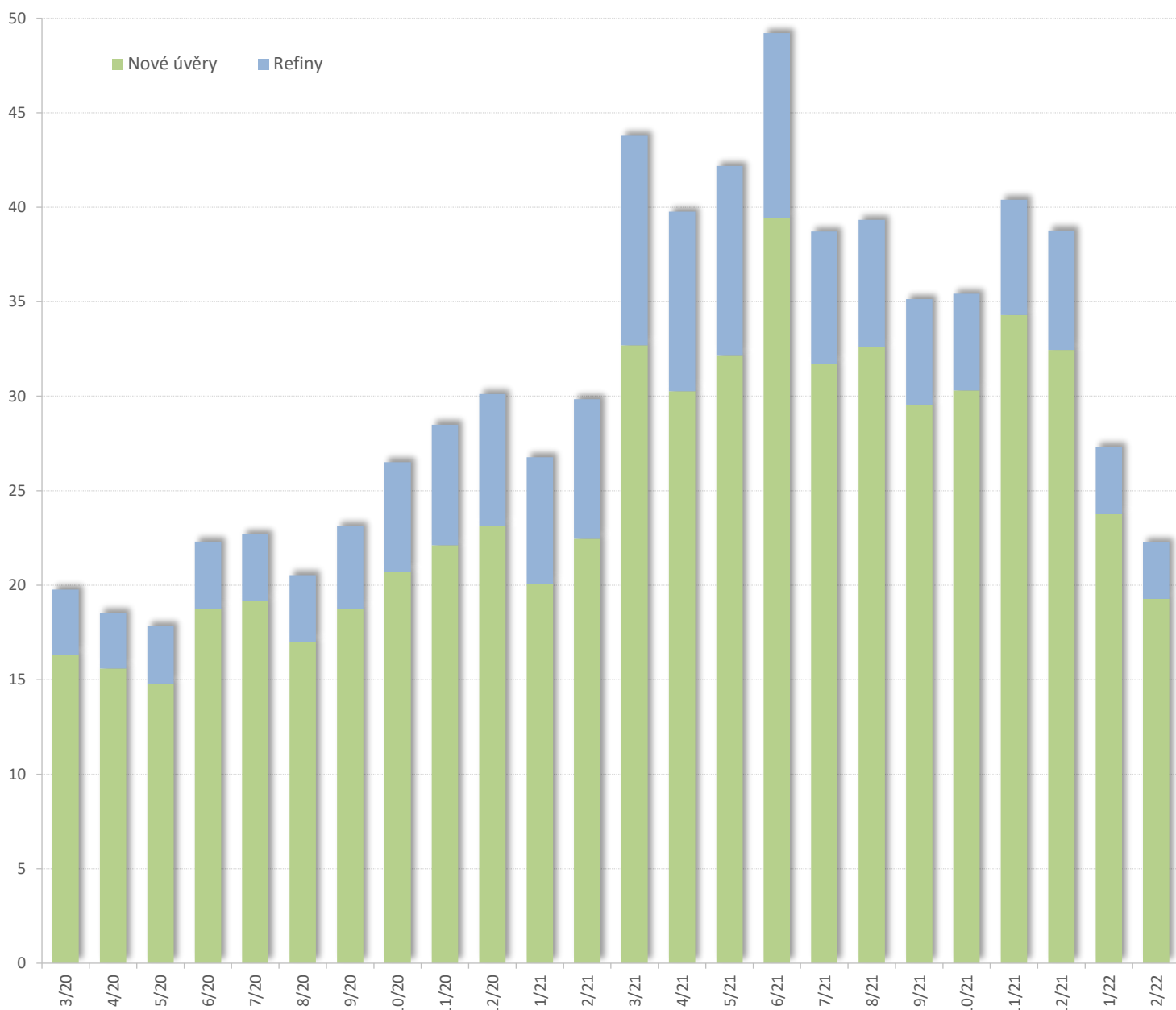
Fixace

Nevýkonné úvěry



Objemy hypotečních úvěrů

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



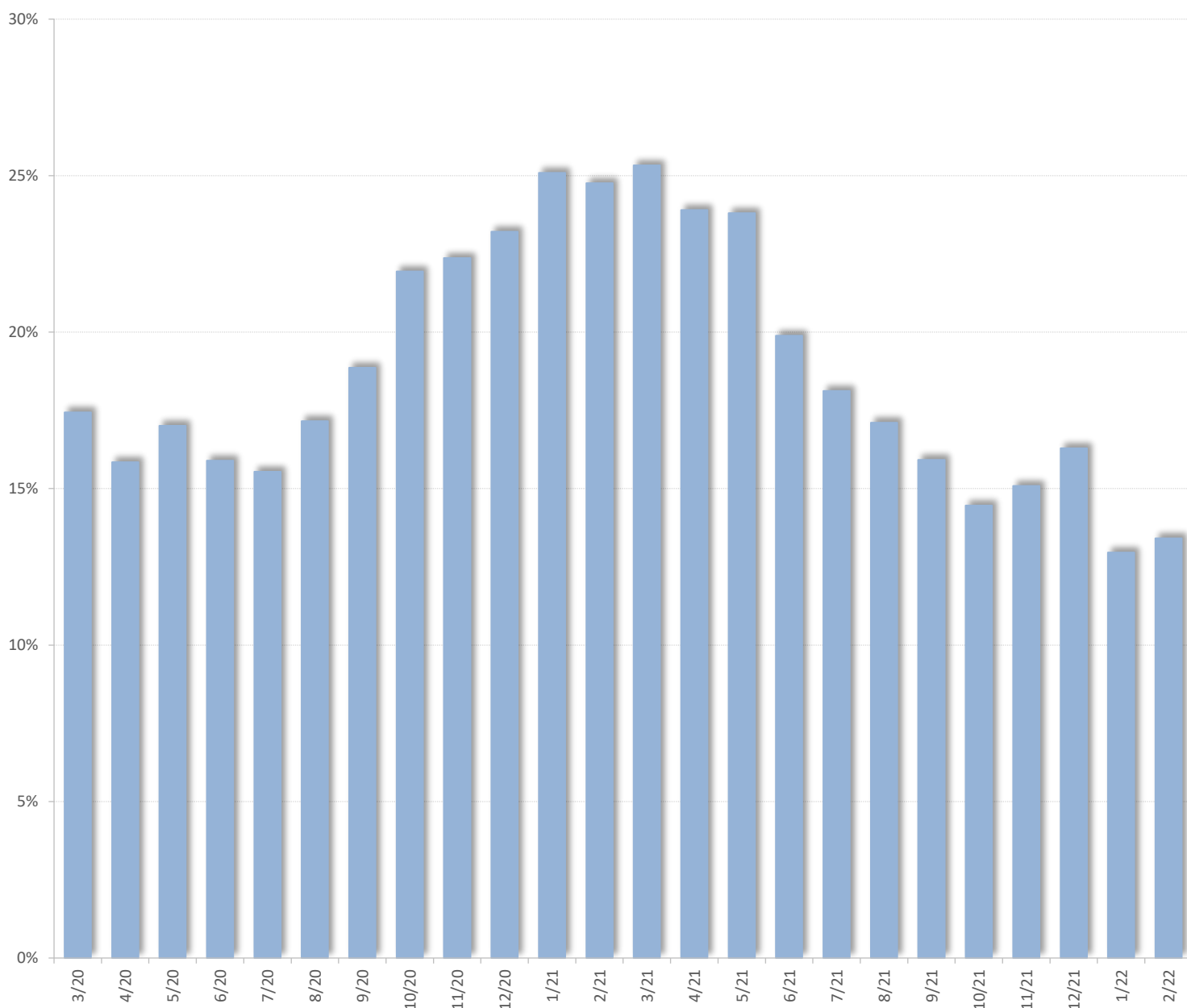
Objemy v posledních 12 měsících

Období	Nové	Refiny
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓
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 ↓

Období	Nové	Refiny
8/2021	32,60 ↑	6,73 ↓
7/2021	31,71 ↓	7,01 ↓
6/2021	39,43 ↑	9,79 ↓
5/2021	32,14 ↑	10,04 ↑
4/2021	30,27 ↓	9,50 ↓
3/2021	32,69 ↑	11,09 ↑

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
2/2022	13,41% ↑
1/2022	12,96% ↓
12/2021	16,29% ↑
11/2021	15,09% ↑
10/2021	14,46% ↓
9/2021	15,92% ↓

Období	Nové
8/2021	17,11% ↓
7/2021	18,12% ↓
6/2021	19,89% ↓
5/2021	23,80% ↓
4/2021	23,90% ↓
3/2021	25,32% ↑

Objemy hypoték (nové + refiny) za poslední 3 roky

Období	Nové úvěry	Refiny	Σ nové + ref	12M součet	Refiny, podíl
2/2022	19,28 ↓	2,98 ↓	22,26 ↓	452,29 ↓	13,4 % ↑
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 % ↓

Úrokové sazby

Objemy hypotečních úvěrů

Fixace

Nevýkonné úvěry

Index cen nemovitostí

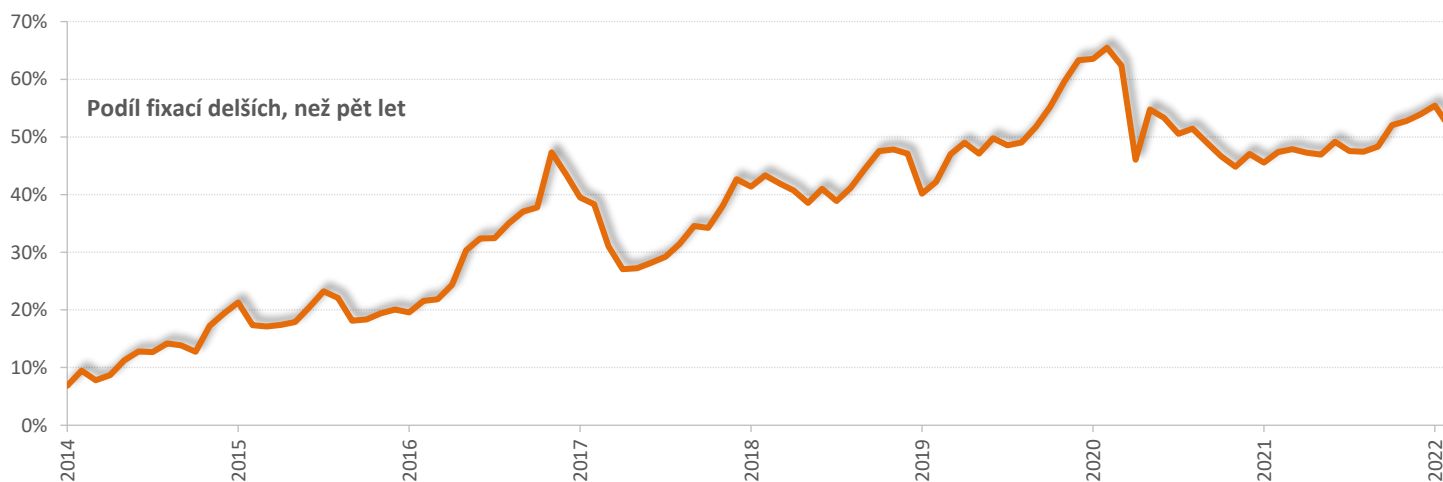
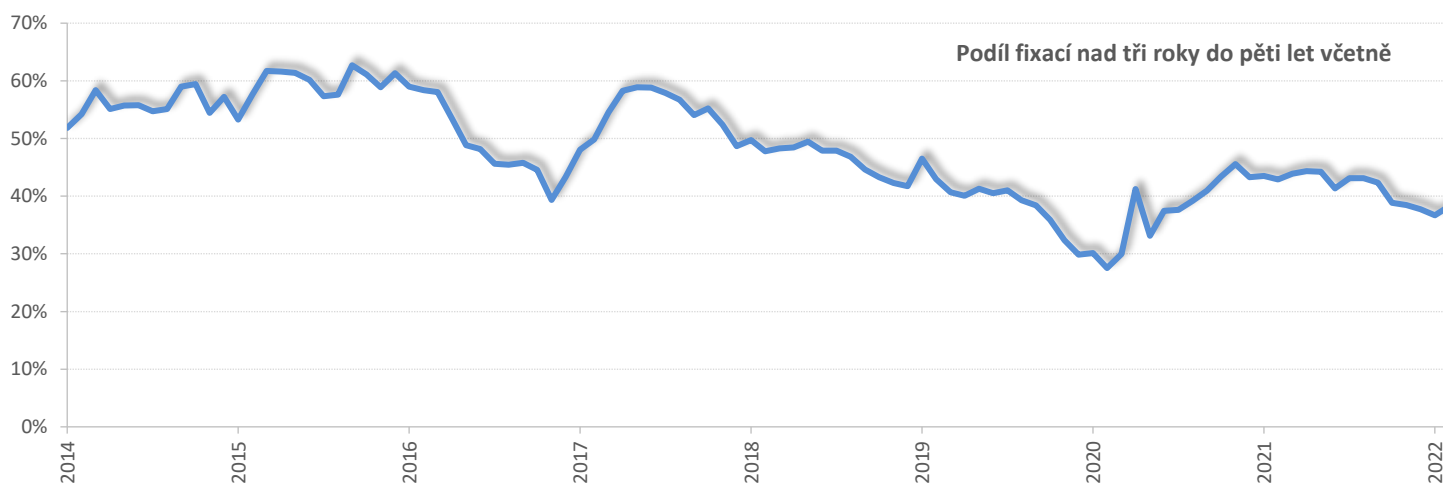
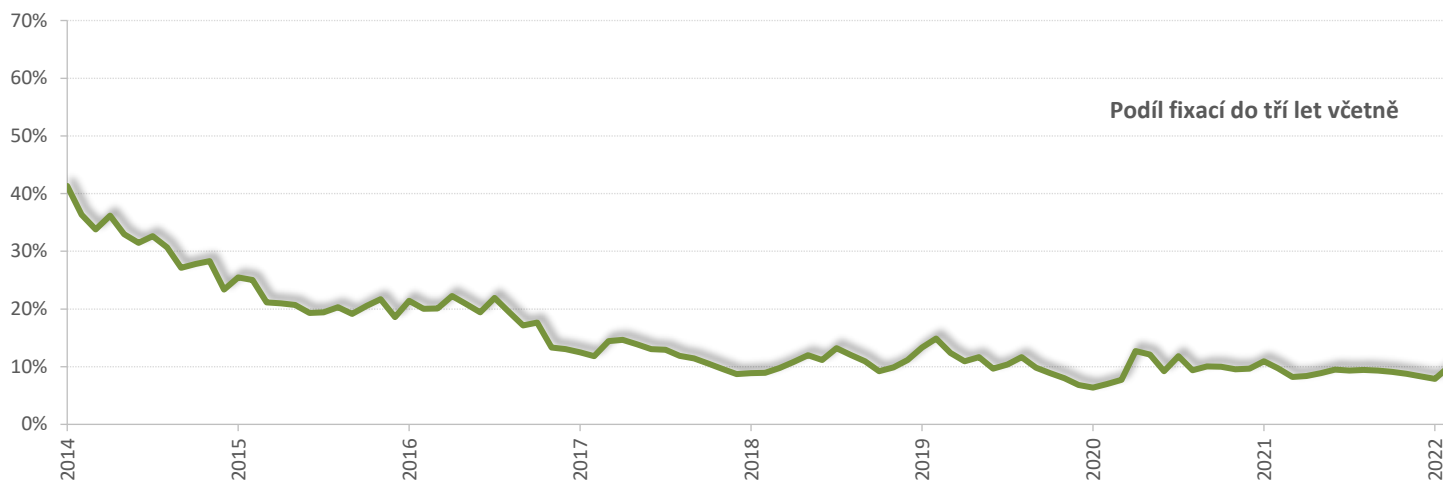


Vývoj fixací úrokové sazby

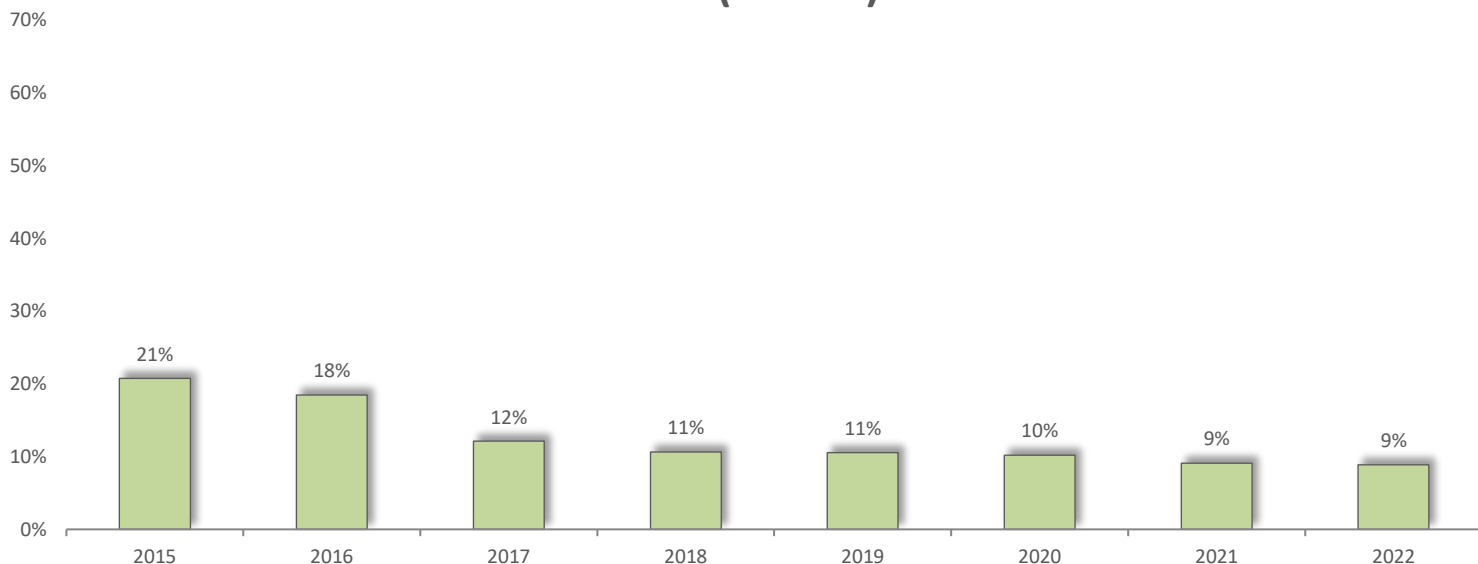
Volba různých dob fixace úrokové sazby prošla v posledních letech výraznými změnami. Významným mezníkem byla účinnost zákona 257/2016 Sb. o spotřebitelském úvěru. Do účinnosti tohoto zákona bylo velmi nákladné, pokud klient potřeboval hypoteční úvěr předčasně splatit. Nemám nyní na mysli refinancování,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

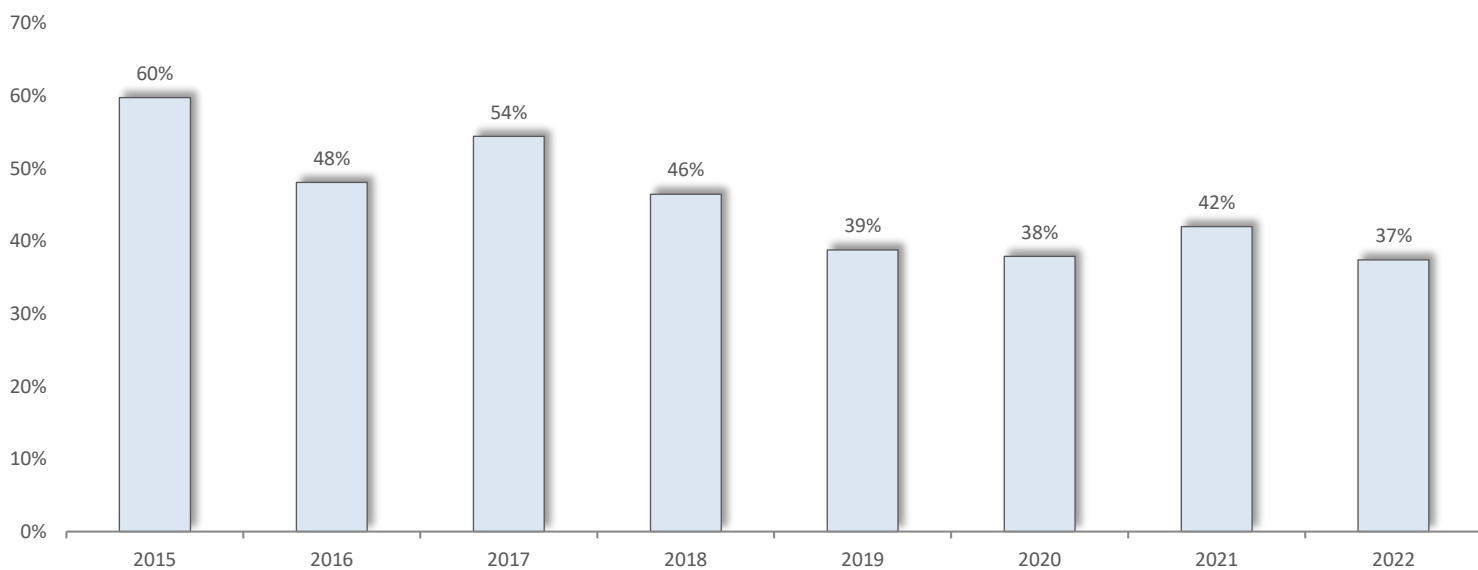
Podíl fixací nad 5 let se od roku 2016 více než zdvojnásobil a to především na úkor krátkodobých fixací s dobou do tří let.



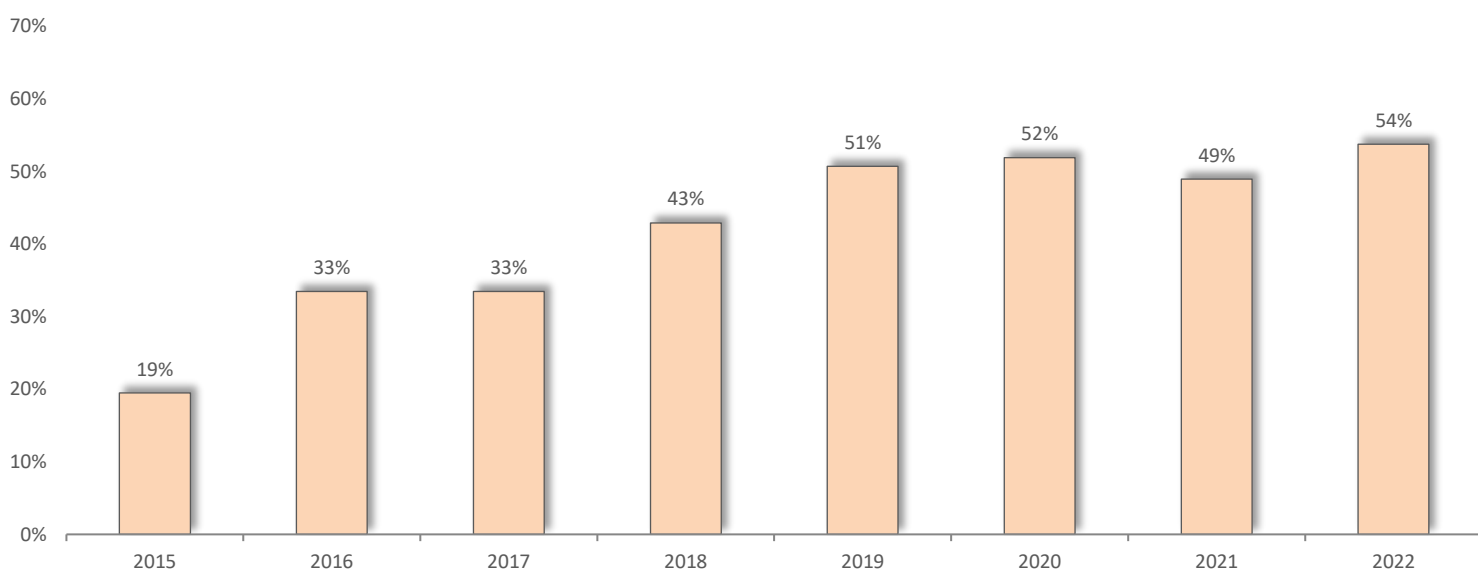
Podíl fixací do tří let (včetně) - od roku 2014



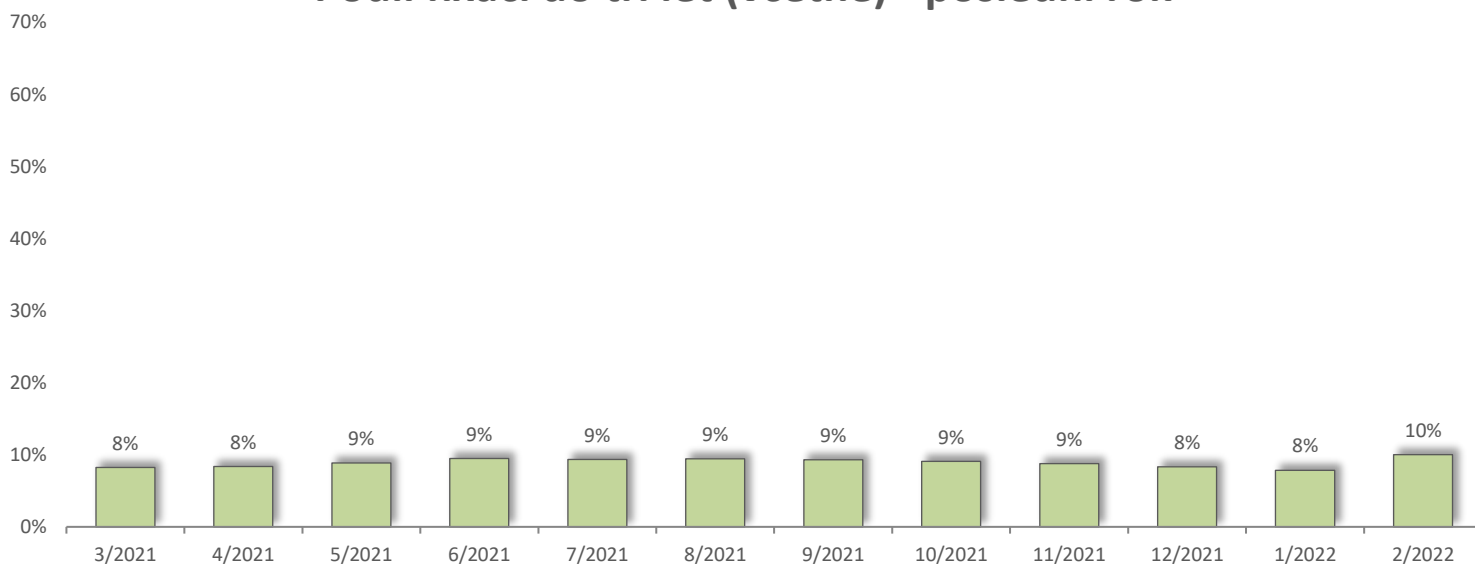
Podíl fixací nad tři roky, do pěti let (včetně) - od roku 2014



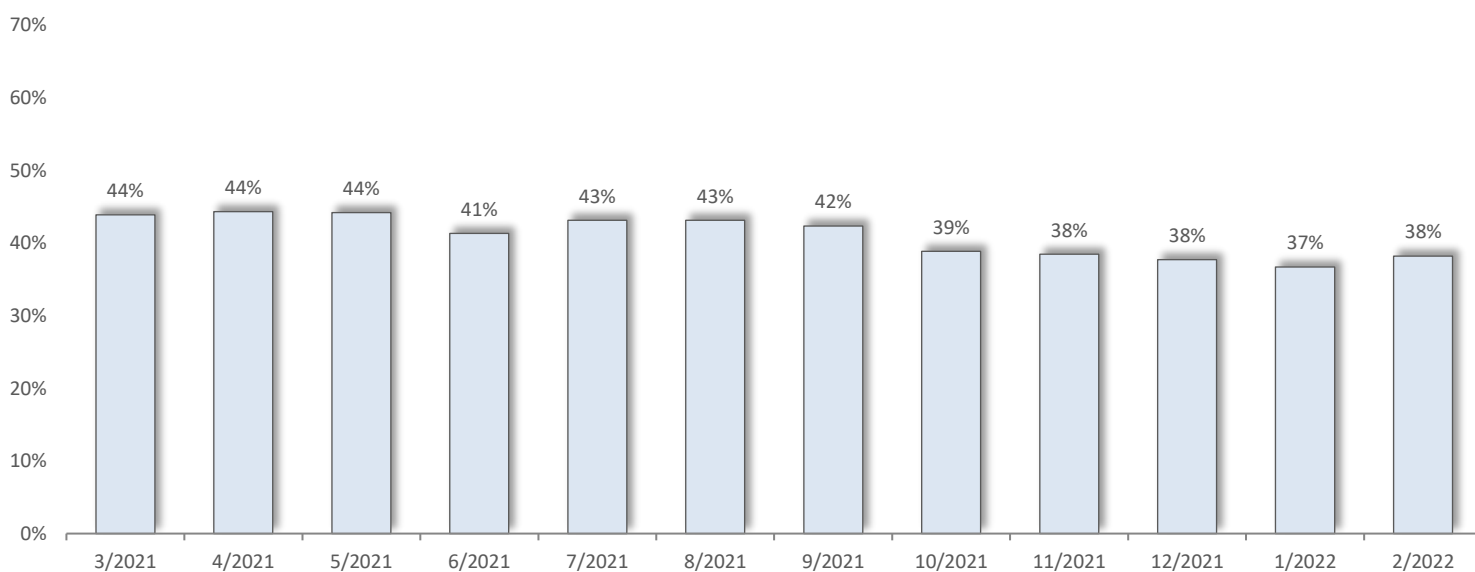
Podíl fixací nad pět let - od roku 2014



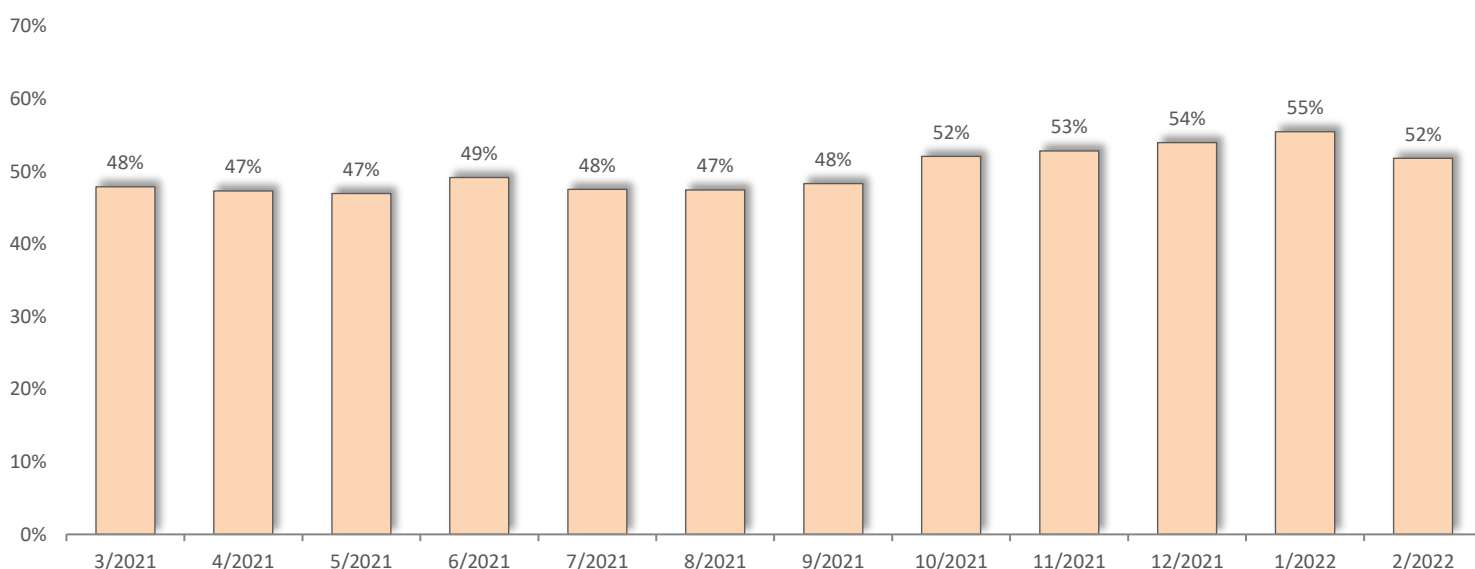
Podíl fixací do tří let (včetně) - poslední rok



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.

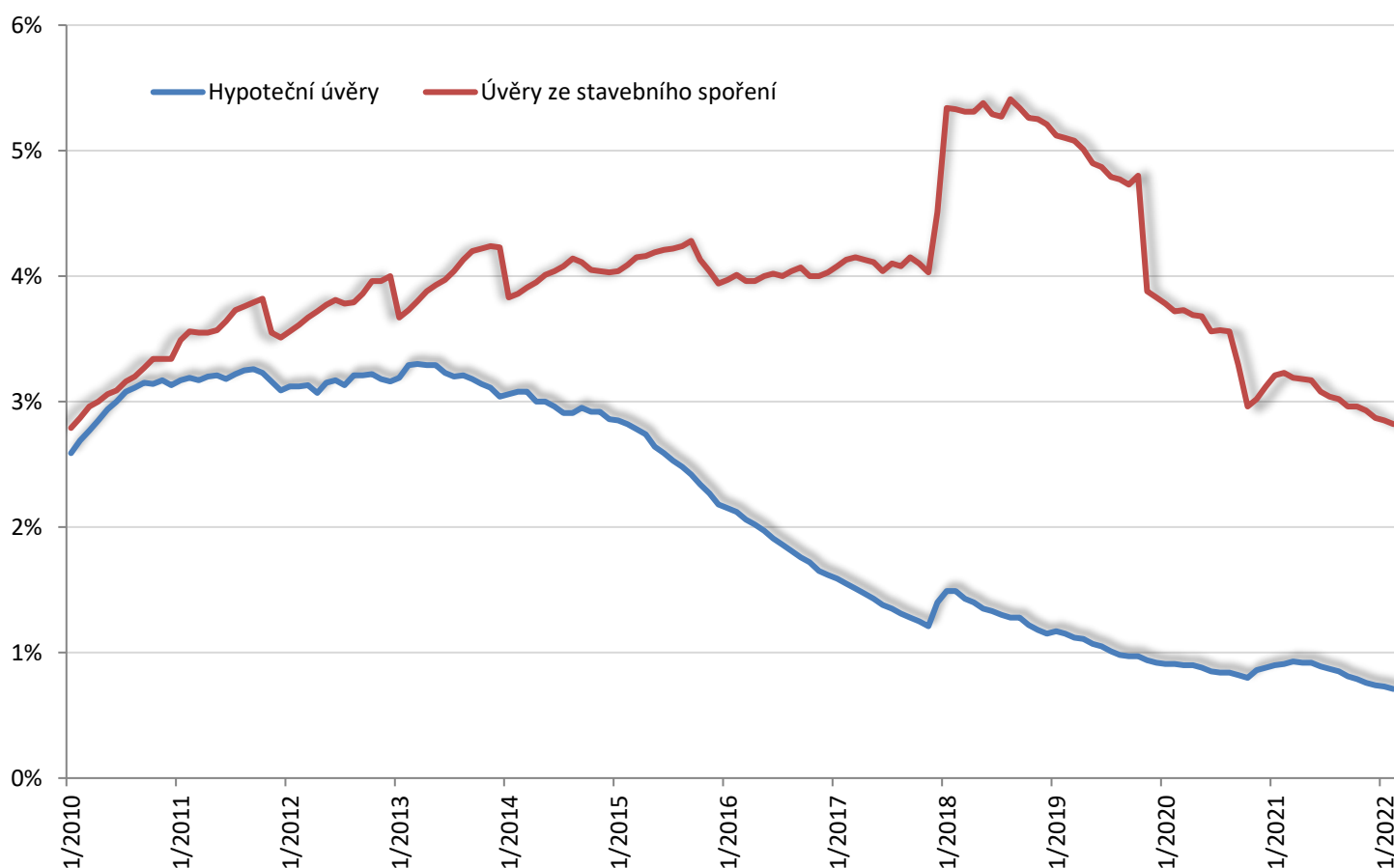
Následující graf zobrazuje vývoj podílu nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření od roku 2010. Zdrojem dat je Česká národní banka. Jako hypoteční úvěry se vykazují úvěry zajištěné zástavním právem k nemovité věci a to jak od bank, tak od stavebních spořitelen.

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.

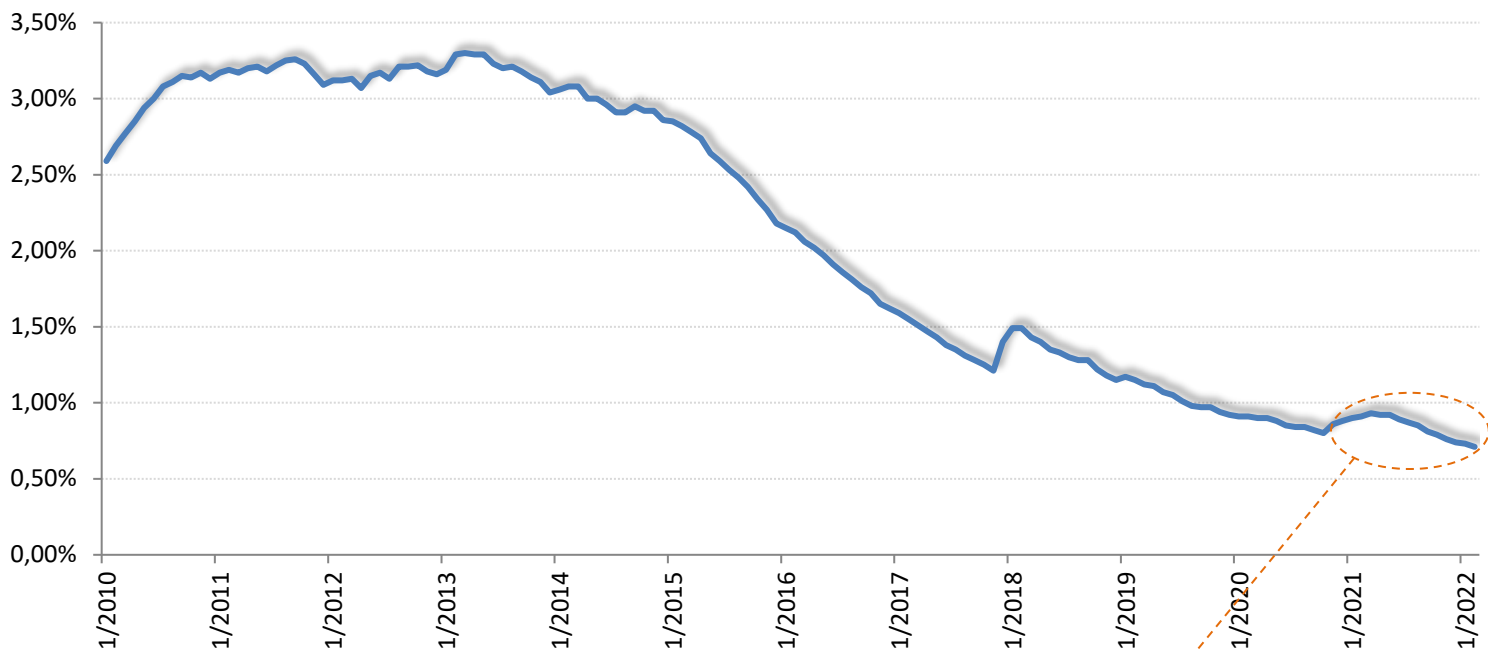
Vyšší podíl NPL je důsledkem toho, že úvěry nejsou zajištěny.

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

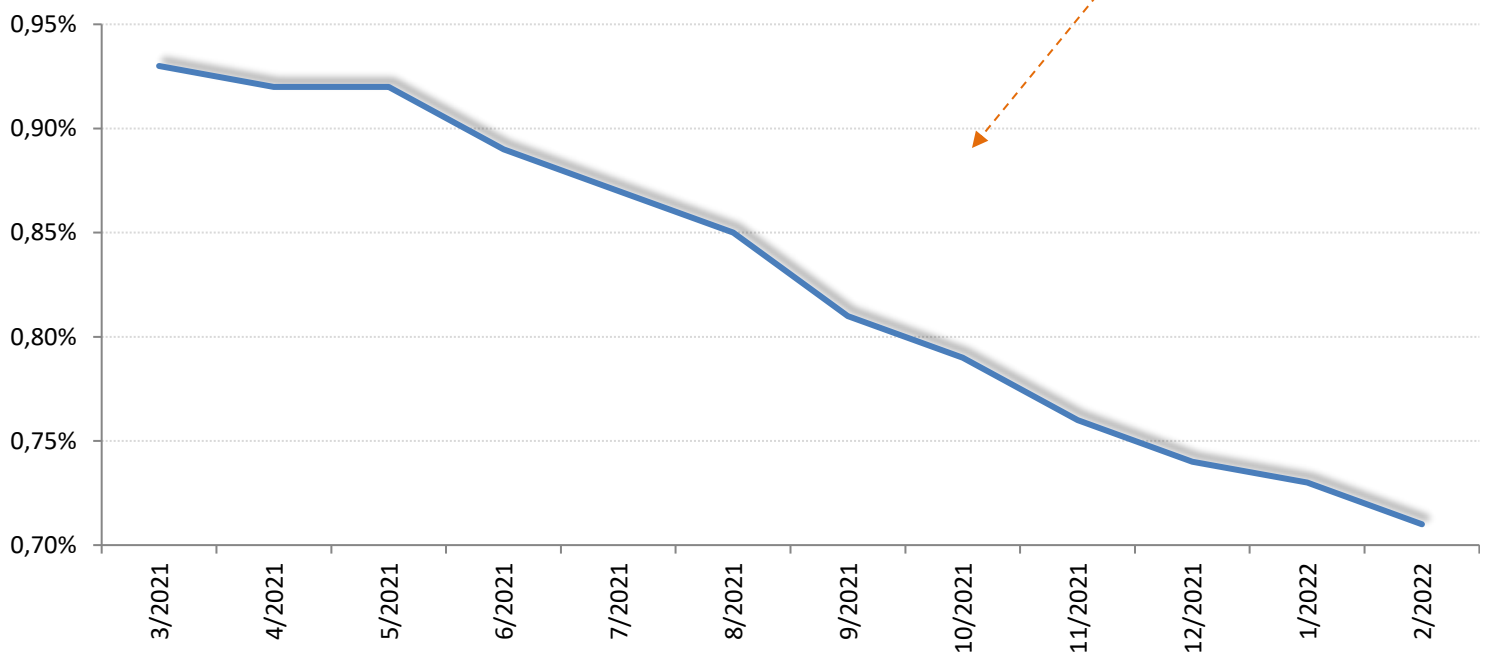
Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů a úvěrů ze stavebního spoření



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - od roku 2010



Podíl nevýkonných hypotečních úvěrů - poslední rok



Období	Objem (mld.)	Podíl
2/2022	10,81 ↓	0,71% ↓
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% ↓

Období	Objem (mld.)	Podíl
8/2021	12,27 ↓	0,85% ↓
7/2021	12,45 ↓	0,87% ↓
6/2021	12,65 ↓	0,89% ↓
5/2021	12,86 ↑	0,92% →
4/2021	12,81 ↑	0,92% ↓
3/2021	12,72 ↑	0,93% ↑

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.

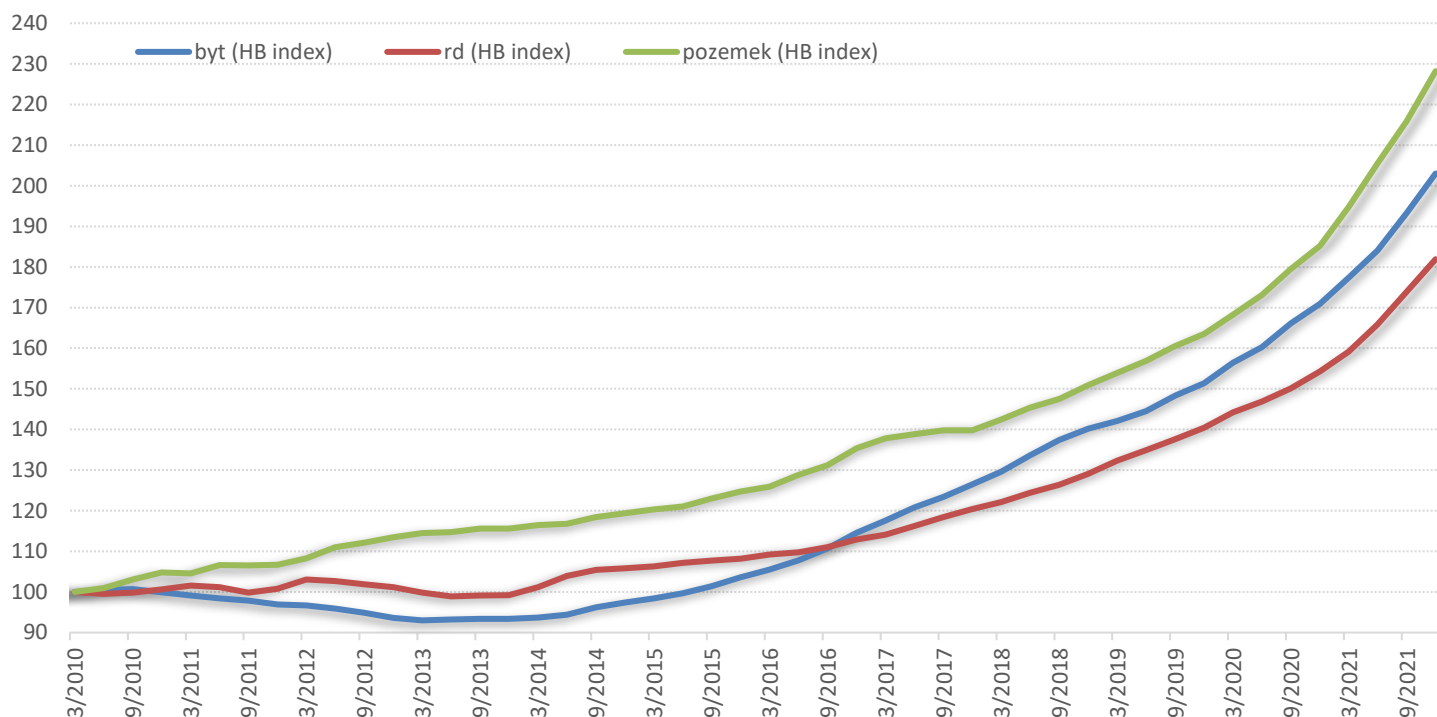
Ceny bytů se meziročně zvýšily o cca 16,4 %. O něco menší růst cen zaznamenaly rodinné domy, jejichž průměrné ceny se meziročně zvýšily o cca 15,9 %.

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

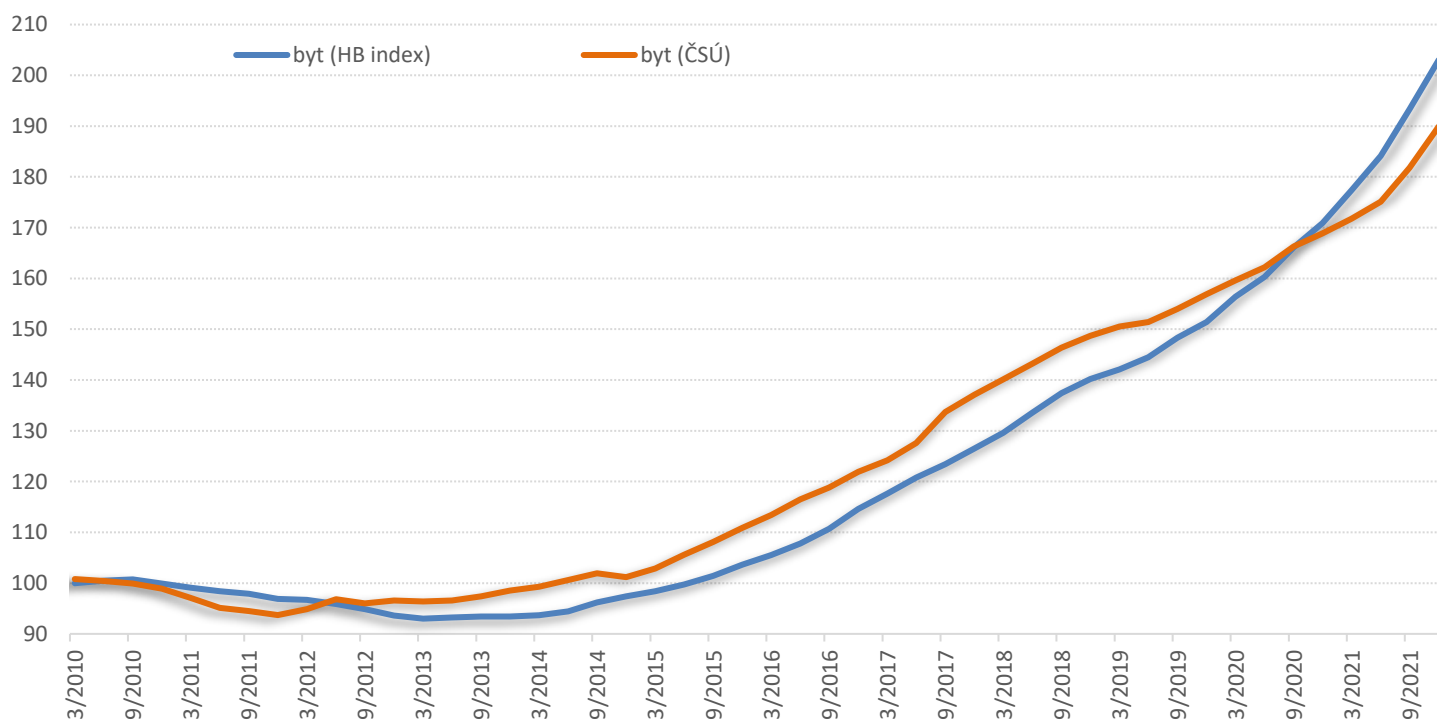
Zajímavý postřeh z této oblasti uvádí Hypoteční banka na svém webu. Nechala si provést průzkum, ze kterého vyplynulo, že zájemci o nemovitost mají obecně velmi zkreslené představy o tržních cenách. Detaily včetně infografiky lze najít na webu Hypoteční banky.

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).